



Reglamento de Uso de Costas

REVISIÓN	DESCRIPCIÓN	FECHA	REDACTÓ	REVISÓ	APROBÓ
2021	ACTUALIZACIÓN	1/112/2021	LAGUNAS	LAGUNAS	LAGUNAS

1. INTRODUCCIÓN

Es potestad única e ineludible de AVP la implementación de los programas de monitoreo, manejo y gestión integral de los cuerpos de agua y su biota asociada, teniendo como límite externo el nivel del pelo de agua (cota media 1,3 m IGN) en su intersección con la línea de costa.

AVP establecerá las medidas de acción e intervención para el manejo sustentable, considerando a los lagos como un bien comunitario. De igual manera, AVP implementará un régimen sancionatorio de aplicación directa para los casos de intervenciones de particulares.

2. VEGETACIÓN COSTERA

2.1. POTESTADES DE AVP

Es potestad única de AVP la selección de especies, la disposición y plantación de la zona costera (definida de la zona de más alta de cota), de igual manera su corte y mantenimiento.

2.2. PLANTACIÓN

2.2.1. Para el supuesto de lotes no habitados y/o aquellos que al mes de diciembre de 2021 no cuenten con la finalización de obra, las costas se entregarán plantadas, siendo responsabilidad del vecino su cuidado y mantenimiento, que también tendrá a cargo la reposición de especies retiradas sin el consentimiento de AVP.

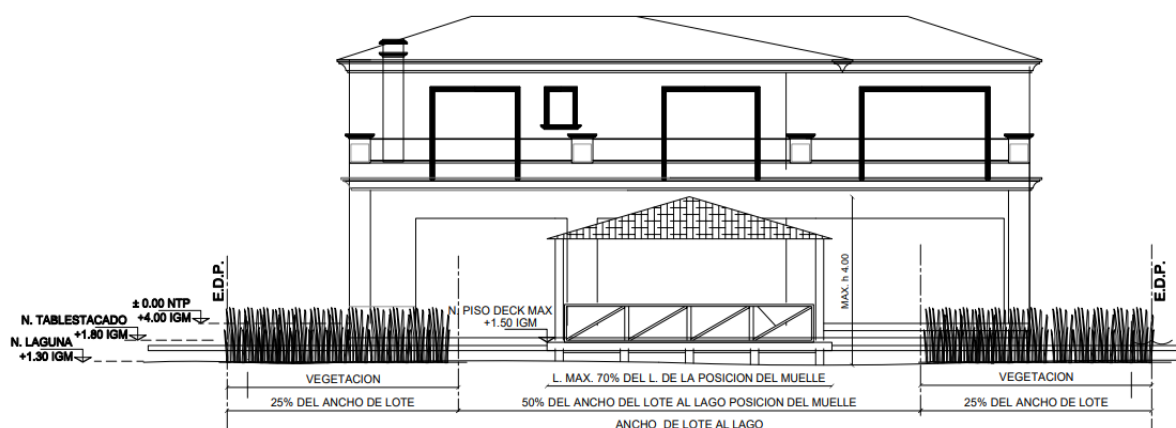
Esto ocurrirá también en el caso de barrios entregados con posterioridad a diciembre de 2021.

2.2.2. Para el supuesto de lotes habitados a diciembre de 2021, y de conformidad con el plan de gestión de lagunas desarrollado por expertos, se concluyó que las lagunas deben encontrarse con las costas plantadas, con el fin de conservar su claridad. En

consecuencia, AVP realizará la plantación de especies vegetales palustres y acuáticas en el frente de costas de uso común, lotes baldíos, así como en el 50% de la costa de los lotes habitados (25% a cada lado de la costa de cada lote, ver Figura 1). La plantación se realizará tanto en el sector costero del tablestacado hacia la laguna, así como en el borde superior del tablestacado hacia el interior del lote (hasta 1 m). Aquellos vecinos que quieran sumarse al programa de plantación deberán manifestar su voluntad en dicho sentido, haciéndolo saber al área de Lagunas de AVP. De igual modo, podrán plantar a su cargo únicamente y con la previa y expresa conformidad de AVP, las costas que les correspondan.

2.2.3 AVP realizará la plantación en áreas comunes costeras de los barrios de conformidad con el programa de plantación previsto.

Figura 1. Vista desde la laguna con los laterales del lote plantados en sus costas.



Los vecinos que deseen introducir alguna especie o disposición espacial particular deberán consultar al área de Lagunas, quedando a criterio de esta su aprobación.

2.3. MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA COSTA

El mantenimiento, corte de césped y malezas, limpieza y cuidado general de la costa por encima del tablestacado es obligación del propietario linderero a la misma.

El corte de césped en una franja de 2 metros del borde del tablestacado deberá tener un alto de no menor a 15 centímetros.

2.4. PERFIL DE LA COSTA

Está prohibido todo tipo de modificación del perfil de costa.

Se mantendrán sus características naturales y quedará sujeta a aprobación la incorporación de otros elementos naturales o artificiales suplementarios.

2. INTRODUCCIÓN DE FAUNA

3.1. PROHIBICIÓN DE INCORPORAR FAUNA SILVESTRE.

Queda prohibida la introducción de fauna silvestre de cualquier especie animal en la laguna, por parte de los vecinos o terceros. En caso de identificarse este hecho los animales serán retirados y el responsable será punible de una infracción.

Si por la introducción de una especie de fauna silvestre, su control se presenta dificultoso, complejo o imposible, el responsable será punible por los daños y perjuicios causados por la introducción.

3.2. CONTROL DE FAUNA.

Los propietarios, inquilinos, visitas, empleados, arquitectos, proveedores, contratistas y personal de servicios se abstendrán de implementar cualquier sistema de captura o control de fauna. AVP se reserva esta tarea en forma exclusiva, bajo la autorización específica de las autoridades de aplicación provincial. Este ítem incluye a la fauna autóctona acotada a todas las especies animales que posean áreas de desplazamiento que involucre intereses comunitarios. Entre estas especies, y sin ser un listado taxativo sino meramente enunciativo, se pueden mencionar a: gallaretas, chimangos, caranchos, patos silvestres, cisnes, cotorras, nutrias, carpinchos.

3. OBRAS COSTERAS

4.1. USO DE MADERAS Y OTROS MATERIALES RECICLADOS EN LA COSTA.

- a. Se prohíbe el uso de maderas tratadas para obras costeras.
- b. El tipo de madera a usar será quebracho u otra de similares prestaciones y características.
- c. Se valorarán especialmente todos los materiales reciclados.
- d. Se recomienda a los contratistas recordar de manera escrita a la entrega de la obra las necesidades de mantenimiento que requieren las obras costeras.
- e. Para adecuarse a las especificaciones de la obra costera que se trate, deberá recurrirse al presente Reglamento en su parte pertinente y al Reglamento de Obras Particulares.

4.2. ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TABLESTACADOS. En la etapa constructiva, el tablestacado de madera de quebracho sirve para contener la porción del terreno que se encuentra en contacto con las lagunas de Puertos y darle un límite al lote, y en ningún caso cumple una función estética.

Está compuesto por durmientes de quebracho de 2 metros de largo, por 24 centímetros de ancho por 12 centímetros de profundidad. Y tablas que serían medios durmientes de 2 metros de largo, por 24 centímetros de ancho, por 6 centímetros de profundidad.

Los durmientes sirven como puntales de la estructura y las tablas se disponen armando una contención de 4 tablas apoyadas una arriba de la otra de canto, por los 6 centímetros de profundidad, dejando los 24 centímetros de ancho como cara vista hacia el agua, y para coronar la estructura se coloca una quinta tabla cerrando la estructura para brindarle mayor unidad y soporte.

A su vez se utiliza un tensor de hierro, con un tratamiento específico para evitar que se oxide. El mismo tiene una longitud aproximada de 3 metros de largo, y en uno de sus extremos, el que va hacia el tablestacado, esta roscado para poder contener la estructura con una arandela y tuerca para su ajuste; y en el otro extremo se genera una contención de anclaje en donde se coloca una tabla corta de 70 centímetros de largo, por 24 centímetros de largo, por 6 centímetros de profundidad.

A toda la estructura, se le coloca una malla geotextil para poder contener la tierra que rellena el terreno hacia el agua. La misma debe ser una malla geotextil similar.

El nivel en el coronamiento del tablestacado está marcado por la medición IGN y el mismo se encuentra en aproximadamente +1.80 IGN, con un nivel de lago aproximado de +1.30 IGN, quedando a la vista al menos 2 tablas. Sin embargo, el nivel del lago puede variar de acuerdo con las condiciones climáticas y estacionalidad intra e interanual.

Los detalles constructivos del tablestacado son:

- a. Nivel superior de tablestacado 1,30 IGN
- b. Hincado de todo el Tablestacado 25 cm por debajo del mínimo nivel histórico del lago (nivel de hincado: 0,75 IGN).
- c. Limitar a un mínimo la separación entre tablonos.
- d. Interponer entre la superficie interna del tablestacado y la costa de tierra un film que impida la acción del agua por infiltración.
- e. Extracción fuera del agua de la totalidad de la tierra removida para su construcción.
- f. Las medidas mínimas: cabezal 5 x 8 pulgadas. Tablas 2 x 8 pulgadas.
- g. Los tensores deberán tener como mínimo un espesor de 12 mm y estar protegidos contra la corrosión.
- h. El tablestacado deberá estar enterrado en terreno natural como mínimo 25 cm.

Las figuras 2, 3, 4, 5 y 6, presentan distintas vistas del tablestacado y sus partes constitutivas.

Figura 2. Partes del tablestacado

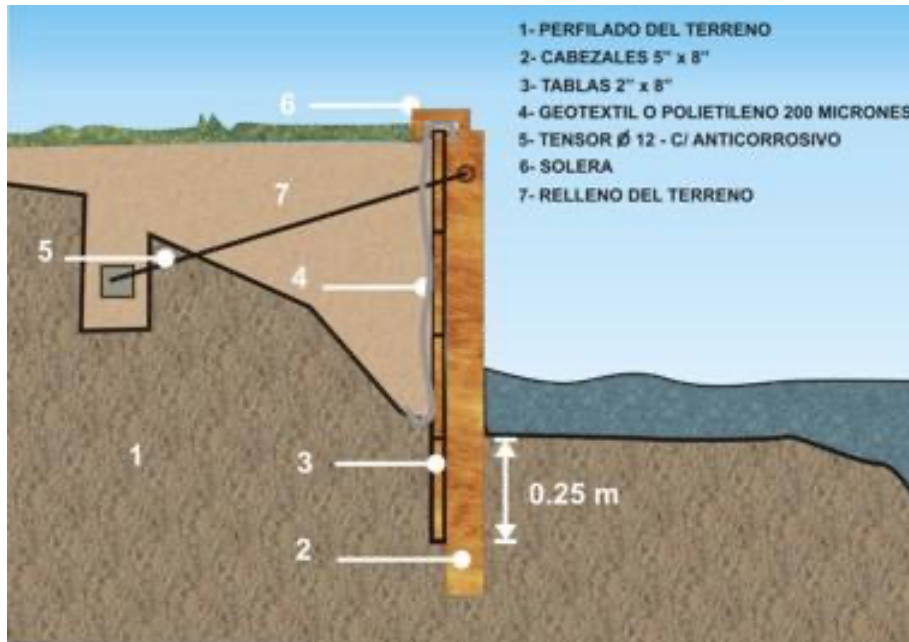


Figura 3. Vista sagital con retiros y cotas

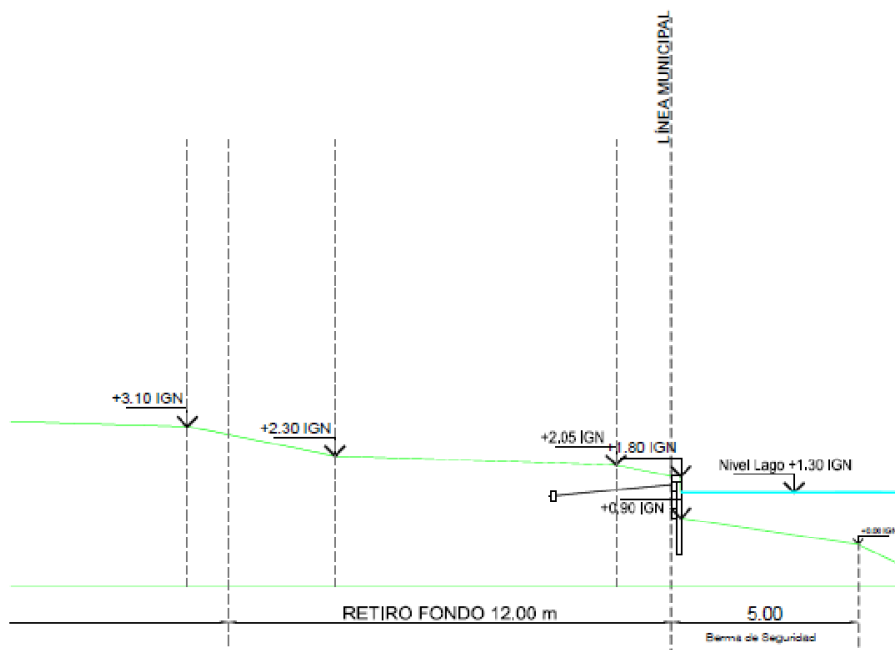


Figura 4. Corte sagital del tablestacado con disposición de estructuras

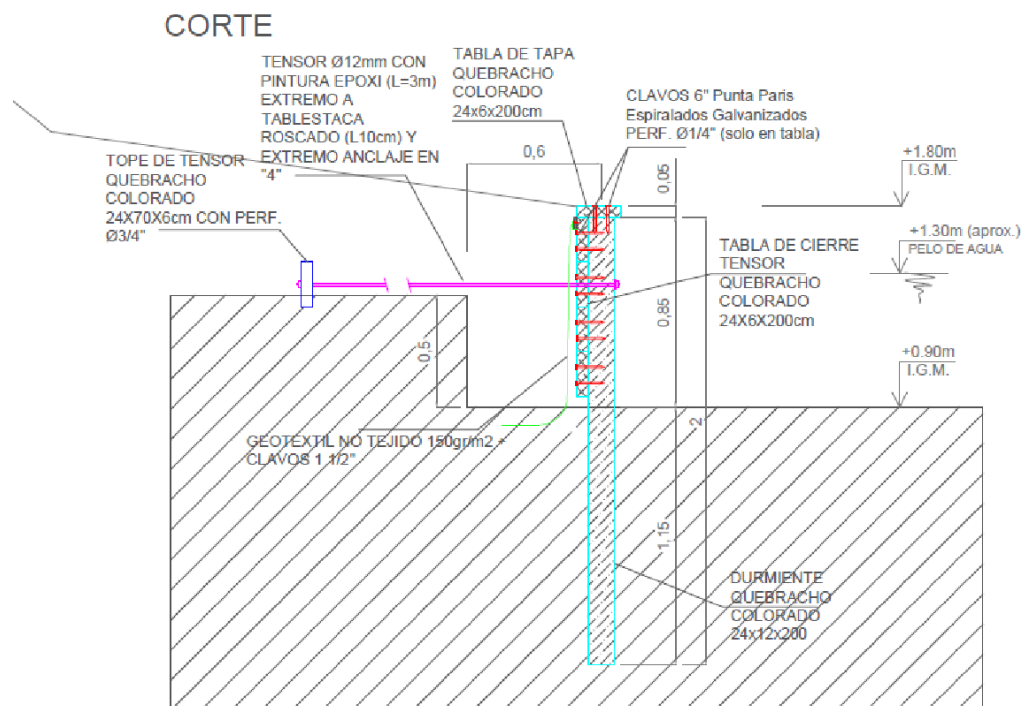


Figura 5. Vista desde el lago del tablestacado

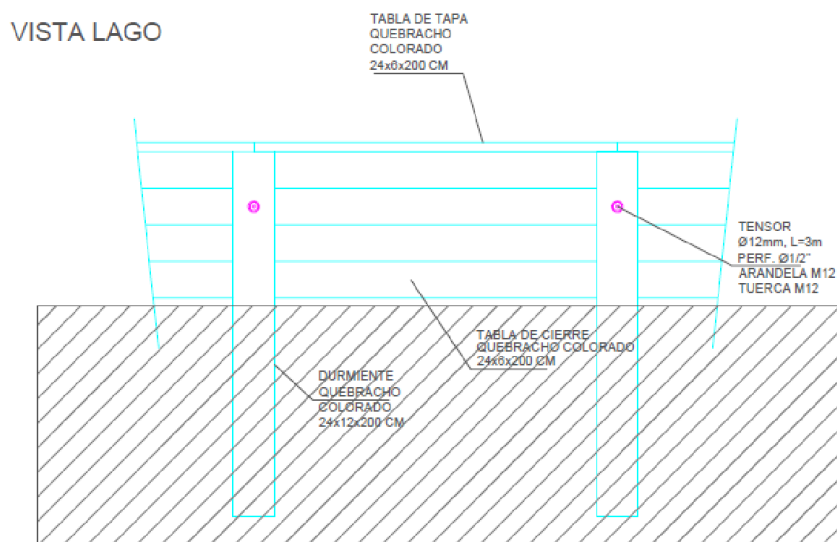
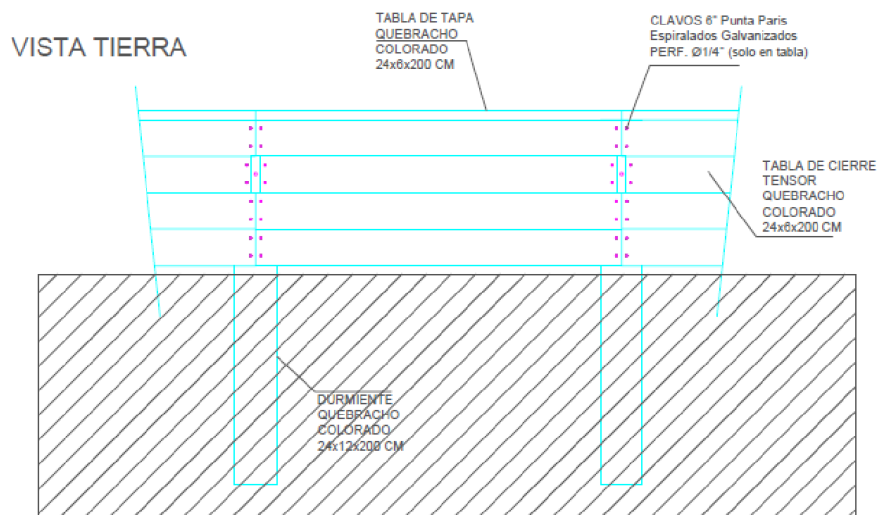


Figura 6. vista desde tierra del tablestacado



Una vez realizado el tablestacado y entregado el lote al propietario, su mantenimiento y reparación corre por su exclusiva cuenta y costo. AVP no tendrá ninguna injerencia en su mantenimiento y reparación, más que verificar el estado y supervisar que se hayan utilizado los materiales y respetado el sistema constructivo exigido.

4.3. ESPECIFICACIONES PARA MUELLES/RAMPAS Y EMBARCADEROS.

Se permite la construcción de muelles e instalaciones de carácter náutico, ejecutadas en materiales livianos, tales como madera o metal, debidamente tratados, y mantenidos.

Su diseño y ubicación deberá enriquecer el paisaje de la costa y no perjudicar el paisaje y de lotes linderos debiendo respetarse los siguientes lineamientos:

- Los retiros bilaterales mínimos deberán ser de 6 metros.
- La altura máxima deberá ser de 4 metros desde la superficie del agua.
- La Invasión de espejo de agua deberá tener un máximo de 3 metros con construcciones fijas o flotantes. Obras particulares podrá autorizar mayor extensión en función de las características del cuerpo de agua (ver detalle).
- En todos los canales se podrá invadir el espejo de agua garantizando un mínimo de 6 metros de ancho, a cada lado del eje del canal, totalmente libre de obstáculos para la navegación.

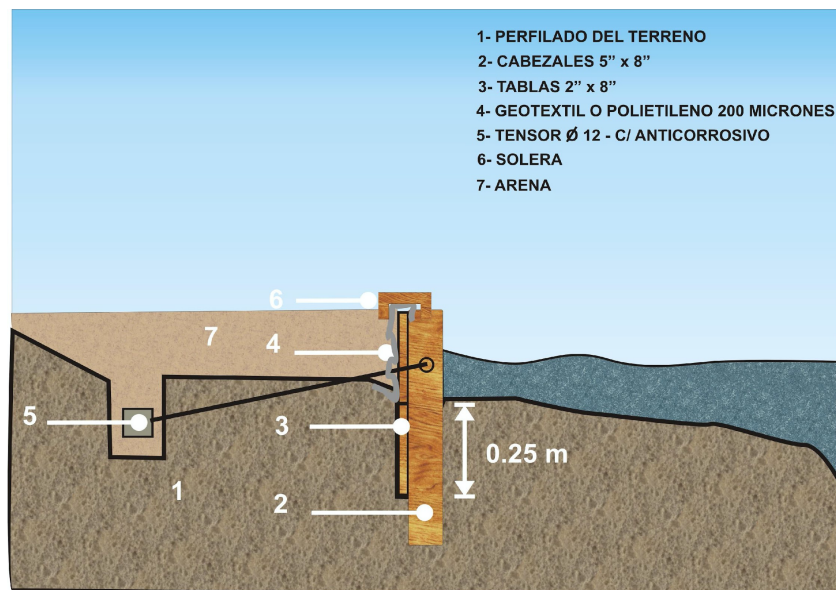
- Superficie semicubierta: solo se permitirán con la totalidad de sus caras abiertas y la construcción de techos livianos, la superficie máxima permitida es de 10 m².
- Se deberán usar maderas duras sin tratar. En caso de tratarlas, será necesario utilizar pinturas que actúen por impregnación (Cetol o similar) no se permite el uso de barnices o lacas. Se recomienda aplicar el producto con la estructura de madera desarmada, dejarla secar y luego armarla.
- Las rampas para botes deben respetar un retiro de 3 metros a los linderos.
- Para cualquier tipo de construcción, la altura máxima de piso será de 1,50 metros IGM.

3.4. ESPECIFICACIONES PARA PLAYAS DE ARENA

Las playas de arena deberán (figura 7):

- Poseer una pendiente menor o igual al 5%.
- Establecer un sistema de drenaje pluvial que conduzca el agua que provenga de los jardines o cualquier otro sector de tal manera que no afecte la playa.
- El límite de interfaz con el agua no podrá estar por debajo del nivel (cota) máximo medio histórico del lago. (1.60 metros IGN)
- La zona de interfaz con el agua deberá protegerse mediante durmientes, piedras o elementos similares que impidan el efecto del oleaje directo sobre la playa. Atender particularmente las zonas expuestas a los vientos predominantes.
- Usar arena de granulometría gruesa.
- Los laterales que delimitan la playa serán construidos de materiales rígidos que proporcionen un confinamiento estricto al área.
- Respetar el área de servidumbre según los indicadores del barrio, por lo cual en caso de que por algún motivo se deba acceder para realizar trabajos o tareas de mantenimiento, AVP no se responsabiliza por su reposición, y los cargos por tales tareas serán por cuenta del propietario del lote.
- Respetar los retiros laterales establecidos en los indicadores del barrio.
- Mantener su condición de suelo absorbente, por lo que se recomienda colocar por debajo una membrana geotextil, para limitar el crecimiento de vegetación por debajo y que permita el libre escurrimiento del agua de lluvia.

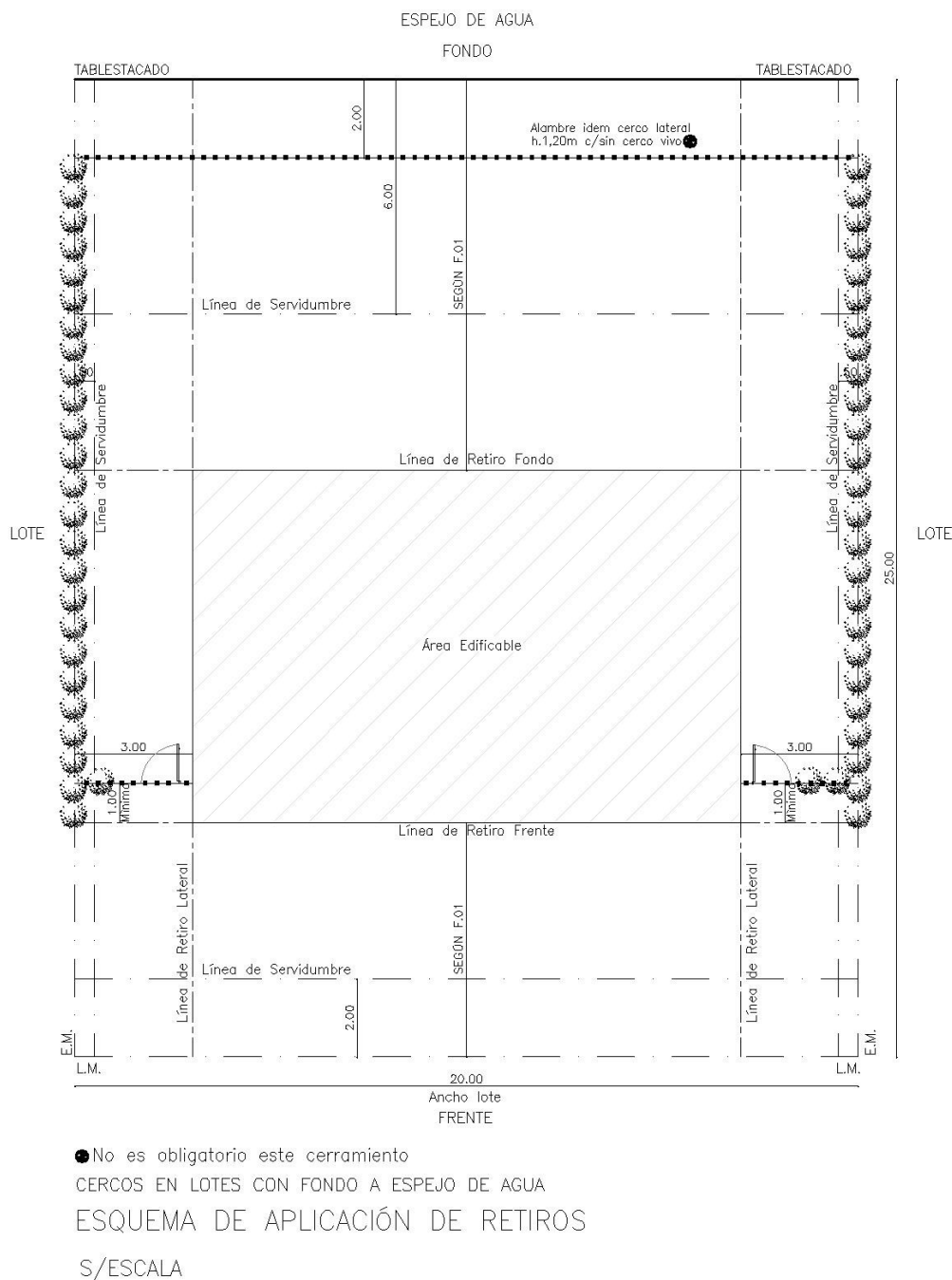
Figura 7. Corte sagital de una playa y sus detalles constructivos



4.5. ESPECIFICACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE CERCOS:

Los propietarios podrán instalar cercos en el fondo de su lote, en las inmediaciones de la costa. Sin embargo, los mismos deben seguir los criterios constructivos del Reglamento de Edificación y hallarse retirados del tablestacado en al menos 2 metros del borde interior del tablestacado y por detrás de los portones de acceso lateral desde la costa -en caso de existir- (figura 8).

Figura 8. Retiro mínimo de cerco respecto al borde interior del tablestacado



Los cercos nunca podrán estar instalados sobre la línea de costa o a menos de 2 metros, debido a que es parte de la servidumbre de paso y dificulta las tareas de mantenimiento y plantación de las costas por parte del personal de AVP y/o sus contratistas.

4.6. ESPECIFICACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE BOYEROS ELÉCTRICOS:

Los propietarios podrán instalar boyeros en el fondo de sus lotes a fin de evitar que sus mascotas se acerquen a la costa de la laguna, o bien que animales nativos se introduzcan en sus lotes. Sin embargo, estos boyeros también deberán instalarse retirados, no menos de 2 metros del borde interior del tablestacado, por detrás de los portones de acceso lateral desde la costa (en caso de existir).

Los boyeros nunca podrán estar instalados sobre o junto al tablestacado, ni a menos de 2 metros de su borde interior, debido a que es parte de la servidumbre de paso y dificulta las tareas de mantenimiento y plantación de las costas por parte del personal de AVP o sus contratistas.

4. SANCIONES

5.1. SANCIONES ECONÓMICAS

El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento de uso de Costas hará pasible al propietario o inquilino incumplidor de multas contenidas en el Reglamento de Urbanización y Convivencia que más abajo se detallan.

5.2. ACTA DE INFRACCIÓN.

Ante la verificación de una infracción, quien la constate deberá registrar su ocurrencia y dejar constancia de el o los hechos que la originan, los datos del infractor, la fecha de constatación, el lote o unidad al que se imputa y la descripción de la conducta que infringe las normas del presente Reglamento. Como consecuencia de ello, se labrará el acta de infracción.

Las infracciones podrán constatare y/o instrumentarse por medios idóneos como por ejemplo fotografías, declaraciones de testigos, filmaciones, etcétera; siendo la presente lista meramente enunciativa y no taxativa. Estas constancias se reputan válidas y hacen fe de lo constatado, salvo prueba en contrario.

El propietario o inquilino acepta y autoriza expresamente la utilización de cualquier medio que sea determinado por el Directorio, entre los que se encuentran los anteriormente mencionados y los que en el futuro se incorporen para constatar las faltas.

Podrán labrarse tantas actas de infracción como incumplimientos se verifiquen o un acta por todas las infracciones, a criterio exclusivo de quien la confeccione.

5.3. DESCARGO

Labrada el acta de infracción, se notificará al interesado para que en el plazo de 15 días de recibida la notificación de la o las infracciones que se le imputan, realice el descargo correspondiente.

5.4. RESOLUCIÓN DE LA INFRACCIÓN POR EL TRIBUNAL DE DISCIPLINA.

Vencido el plazo para realizar el descargo, el Tribunal de Disciplina resolverá:

- A) DESESTIMANDO LA INFRACCIÓN, si así lo considerare con los elementos aportados.
- B) PENALIZANDO. En este caso podrá imponer sanciones en forma individual o acumulativamente:
 - Sanción económica conforme el detalle del punto 5.5.
 - Inhabilitación transitoria del TAG.

5.5. VALOR DE LAS INFRACCIONES.

Las infracciones serán sancionadas de acuerdo a la siguiente escala, y serán de aplicación automática, siguiendo este esquema:.

- a) Primera falta: apercibimiento, sin costo económico.
- b) Segunda falta: sanción pecuniaria equivalente a 50 litros de nafta súper,
- c) Tercera falta: sanción pecuniaria equivalente a 100 litros de nafta súper,
- d) Cuarta falta: sanción pecuniaria equivalente a 200 litros de nafta súper
- e) Quinta falta: sanción pecuniaria equivalente a 300 litros de nafta súper, Y así sucesivamente.

Se tendrán en cuenta los valores de plaza de la nafta súper según precio vigente en YPF de Nordelta para el cálculo de las sanciones pecuniarias arriba indicadas. De acuerdo con la gravedad de la falta, el responsable podrá ser objeto de otras sanciones estatutariamente previstas, en forma concurrente con las sanciones pecuniarias aquí establecidas.

5. CONFORMIDAD

Se deja constancia que el presente reglamento está sujeto a modificación, pudiendo ser ampliado o modificado en cualquiera de sus términos por la Asociación Vecinal Puertos del Lago SA (AVP SA).

El contenido y las disposiciones de este reglamento afectan a todas las propiedades de Puertos y el cumplimiento del mismo es obligatorio para propietarios e inquilinos por igual

ANEXO 1. LISTADO DE ESPECIES DE PLANTAS A UTILIZAR EN LAS COSTAS

A- En el sustrato bajo el tablestacado (macrófitas emergentes).

- Junco (*Schoenoplectus californicus*)
- Totorá (*Typha latifolia*)
- Espadaña (*Zizaniopsis bonariensis*)
- Canutillo (*Louisiella elephantipes*, anteriormente *Panicum elephantipes*)
- Carrizo (*Phragmites australis*)
- Papiro (*Cyperus papyrus*)
- Camalote arraigado (*Pontederia cordata*)

B- Sobre el tablestacado (macrófitas costeras y palustres).

Especies herbáceas

- Lirio amarillo (*Iris pseudacorus*)
- Saeta (*Sagittaria montevidensis*)
- Talia (*Thalia multiflora*)
- Cucharero (*Echinodorus grandiflorus*)
- Jazmín de bañado (*Gymnocoronis spilanthoides*)
- Achira (*Canna glauca*)
- Margarita de bañado (*Senecio bonariensis*)
- Paja brava (*Scirpus giganteus*)
- Duraznillo de agua (*Ludwigia sp.*)
- Enhydra (*Enhydra anagallis*)
- Lagunilla (*Althernanthera philoxeroides*)
- Redondita de agua (*Hydrocotyle ranunculoides*)
- Rosa de río (*Hibiscus cisplatinus*)

Especies leñosas

- Espinillo manso (*Mimosa pilulifera*)
- Carpinchera (*Mimosa pigra*)
- Café de la costa (*Sesbania punicea*)
- Rama negra (*Sesbania virgata*)