



LAS VICTORIAS
BARRIO PRIVADO

REGLAMENTO PARA LA FORESTACION Y PAISAJISMO DE LOS LOTES FIDEICOMISO LAS VICTORIAS

SEPTIEMBRE 2024

Ing Agr Silvina Papa: paisajismolasvictorias@inversionesalcosto.com.ar

1- CERCOS:

El propietario podrá realizar cercos, tanto en madera y el alambre, como cerco eléctrico (tipodogguard) en el caso de tener mascotas, o solo con plantas (cercos vivos); pero de ninguna manera el cerco de madera o alambre podrá quedar a la vista, siempre deberá estar disimulado por el cerco vivo.

Mientras el lote está en obra (con cerco de obra) el mantenimiento interno del mismo es responsabilidad del propietario, como así también el externo al cerco de obra.

1. Una vez que se aprueba el final de obra, y se autoriza a remover el cerco de obra, el propietario podrá comenzar con la plantación de su cerco perimetral, teniendo en cuenta los siguientes ítems:
 - 1.1. Los arbustos elegidos se deberán plantar en tresbolillo, triangulado, alternado, y recomendamos no plantar cercos con una sola especie.
 - 1.2. Las alturas adultas de los arbustos elegidos para el cerco no deberán superar el 1,7 m. a 2m en su porte adulto, por lo que, si la especie elegida supera esa altura, el propietario se compromete a mantener contralada la altura con la poda. (Este ítem se establece a los fines de no modificar el asoleamiento del lote vecino)
 - 1.3. Los retiros de frente para comenzar a plantar el cerco son de 6m, desde la altura del pilar (LM). En la zona de retiro de frente (6.00 m) pueden implantarse arbustos bajos, flores, etc, siempre que no conformen un límite entre lotes
 - 1.4. En la línea de fondo de lotes, para el caso de los lotes de laguna, el propietario solo podrá colocar especies como, sauces, aguaribay, Ciprés calvo, roble de los pantanos, y ceibos. Para el caso de lotes que no tienen fondo a laguna el cerco de fondo puede estar plantado completo a fin de lograr el ocultamiento necesario para lograr intimidad.
 - 1.5. Las siguientes especies, no están permitidas en los cercos perimetrales: cañas de bambú, caña de castilla ni cualquier otro tipo de caña, especies con espinas, ni plantas trepadoras sobre estructuras artificiales de sostén, que superen los 1,50m.
 - 1.6. Los arboles sobre los laterales del lote, deberán quedar plantado a no menos de dos (2) metros del límite lateral del lote, y para el caso de los árboles de 1 era y 2° magnitud deberán se plantados a 3 metros del límite lateral. Por tal motivo queda claro que *sobre la línea* perimetral lateral ni de fondo, se pueden ubicar arboles de ningún tipo.
 - 1.7. No se pueden plantar árboles sobre la línea de vereda (espacio comprendido entre el pilar y el cordón cuneta), ya que es el paso de servicios sobre el frente del lote.

2- CLAUSULAS GENERALES:

2. EL Propietario es responsable de los arboles existentes en el lote, debiendo informar a la comisión, o a la Ing del Fideicomiso cualquier anomalía, lesión, rotura o enfermedad.
 - 2.1. Una vez iniciada la obra, El propietario es responsable del mantenimiento, cuidado, riego, control de hormigas, etc de los árboles que fueron plantados por el barrio sobre le frente de su lote, como así también del corte de pasto sobre las veredas, tanto durante el tiempo de obra, como finalizada la misma.
 - 2.2. La ubicación del árbol del frente del lote es inamovible por lo que no se permitirá su retiro ni modificación del lugar existente, será importante tenerlo en cuenta, para en función de eso diseñar o en tal caso modificar la ubicación de las veredas o ingresos. Si el árbol existente quedara en el lugar de ingreso al garaje, se deberá mantener el mismo de todas formas.
 - 2.3. En el caso que se encuentre dañado, enfermo o seco, podrá sacar el árbol y luego reponerlo por la misma especie que se encuentra en esa calle, con un árbol de porte NO menor a 3 m , y/o 14-16 cm de diámetro de tronco. (Consultar especie de cada lote).
 - 2.4. En todos los casos mencionados el propietario será el responsable de los costos de reposición (de 3 por 1 en el caso de que la muerte del árbol o la extracción haya sido una causa que se hubiera podido evitar).
1. El concepto del desarrollo, es evitar la deforestación, promoviendo la replantación y el trasplante por parte de los propietarios. (Siempre siguiendo el diseño planteado en cada calle). Lo mismo ocurre con los lotes que cuenten con un sector de espacio común cercano, ya que con el debido análisis anterior y permiso por parte de la comisión se podrá forestar el sector y mantenerlo por parte del propietario.
- 2.5. Durante la construcción del parque, el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra ni las plantas. Tampoco puede utilizar los parques vecinos, salvo que cuente con la autorización por escrito del dueño de dicho lote.
- 2.6. Todos los frentes deben contar con al menos dos árboles. Se indicará la especie si es necesario la reposición.
- 2.7. La poda de árboles deberá realizarse por personal capacitado y siguiendo las técnicas adecuadas. Con la finalidad de preservar las mismas.
- 2.8. Si una vez finalizada la nivelación del terreno, el mismo queda más alto que el vecino, o viceversa, el propietario que tiene el lote más elevado, deberá generar un drenaje a cielo abierto o drenaje francés, a fin de no realizar vuelcos de agua de ningún tipo sobre el lote lindero.

3- PENALIDADES:

Cualquier transgresión, al régimen de paisajismo y forestación, se penalizará con una multa a definir por la administración del fideicomiso.

Sanciones:

El incumplimiento de este reglamento será sancionado según se detalla a continuación, teniendo como referencia los valores del régimen de sanciones del barrio.

Multa leve: Falta de plantación de árbol de frente, césped alto (mayor a 20 cm), falta parcial de plantaciones de cerco verde, jardín desprolijo

Multa media: Falta total de plantaciones de cerco verde, dejar por dentro del cerco de obra árboles existentes, daños a los árboles durante el desarrollo de la obra.

Multa grave: Extracción de un árbol existente (sin autorización), daños a plantaciones de espacios comunes, realización de plantaciones en áreas prohibidas, o comunes del barrio.

Nota: De no realizar la adecuación solicitada, en cumplimiento de este reglamento, las sanciones se irán incrementando conforme pasen los meses.

La primera notificación será un apercibimiento, excepto en los casos de multas graves, donde sólo bastará con relevar la infracción para aplicar la multa correspondiente.

4- PLANOS:

Previo a la plantación de cualquier especie en el lote, deberá presentarse el plano de paisajismo en la administración o por mail, A fin de corregir, autorizar, y dejar asentado cualquier detalle que se considere por parte del profesional a cargo del área, a fin de no incurrir en errores al momento de la plantación.

Si la plantación se realizara sin la *presentación y aprobación del plano de paisajismo*, podría ser evaluada luego de la misma, y de encontrar alguna especie incorrecta o plantaciones fuera de límites con el reglamento, se deberán remover, al momento de la inspección, más allá de haber realizado la plantación en el corto o mediano plazo.

4.1 Para la presentación del plano :

* deberá constar de la planta del terreno, silueta de la edificación proyectada en escala 1:100 con los siguientes datos:

Nombre de cada especie a utilizar y su tamaño.

Listado y tamaños de especies a utilizar (Árboles – arbustos gramíneas – herbáceos – florales y pastos)

Cotas los retiros obligatorios desde los límites del lote a:

Árboles

Caminos y obras de parqueización

Cotas referidas al nivel cero de: planta de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, lomadas, retiros de frente y fondo.



Indicar ubicación de pilar en todos los casos

Identificar arboles existentes si los hubiera. (en escala y con nombre de la especie)

Rotulo con los siguientes datos: Lote, Profesional interviniente, fecha, n° de presentación.

-Copia de esta documentación en Autocad, PDF, o a mano, que puede ser enviada por mail a la ingeniera, a cargo para su corrección, y luego realizar la presentación formal en papel, con la escala solicitada. A fin de que forme parte del legajo del lote.

Si bien debe quedar una copia como registro el propietario o profesional a cargo puede hacer dos copias que serán firmadas y corregidas como comprobante del trabajo presentado.

Plazos para la corrección, 15 días desde la entrega.

ANEXO:

A fin de cuidar el/ los árboles, el cerco de obra deberá quedar por dentro del lote dejando por fuera del mismo a los arboles existentes en las veredas.

En caso de secarse el árbol existente, se deberá reponer por 3 ejemplares la misma especie. Sin opción, más allá de que el propietario luego coloque algún otro ejemplar en el frente.

El mantenimiento de los mismos durante el período que lleva la obra estará a cargo del propietario.

Los arboles existentes no podrán moverse, podarse ni sacarse a menos que se plantee en la administración y que se evalúe dicho problema en forma puntual.

La extracción de un árbol, debe ser compensada por la reposición en el barrio de 3x 1- que deberán ser entregados al barrio para que se disponga su ubicación en cualquier área común y/o deportiva.

Listado de especies que no están permitidas en los cercos: cañas, álamos plateados, ligustrina, especies espinosas, cortaderas, y no se permite la plantación de árboles frutales de tipo carozo y pepita. Sí se permiten los cítricos de cualquier variedad.

Especies recomendadas (a modo de ejemplo y son solo algunas)

- Las siguientes especies se presentan en función de su respuesta a la adaptación al tipo de suelo y clima de la zona.

NOMBRE CIENTIFICO**NOMBRE VULGAR****Árboles:**

Acacia bayleana	acacia
Acacia dealbata	aromo
Acacia longifolia	acacia
Acacia melanoxylon	acacia
Acer buergerianum	acer
Acer negundo	
acer	
Acer negundo var.	acer
Acer palmatum	acer japones
Acer saccharinum	acer
Albizzia julibrissin	acacia de Constantinopla
Blepharocalyx tweediei	anacahuita
Cassia sp.	
Catalpa bignonioides	Catalpa
Ceiba speciosa	palo borracho rosado
Celtis tala	tala
Chorisia insignis	palo borracho blanco
Chorisia speciosa	palo borracho rosa
Cinamomum cánphora	alcanfor
Erythrina crista-galli	ceibo
Fraxinus americana	fresno americano y rojo
Fraxinus excelsior	fresno europeo
Ginkgo biloba	ginkgo
Grevillea robusta	roble sedoso

Jacaranda mimosifolia	jacarandá
Liquidambar styraciflua	liquidambar
Populus nigra var. Italica	álamo piramidal
Quercus borealis	roble americano
Quercus palustris	roble de los pantanos
Quercus robur	roble europeo
Quercus robur var.fastigiata	roble piramidal
Rhus tipina y sucedania	
Robinia cascarouge	

Robinia frissia	
Robinia pseudoacacia	acacia blanca
Sálix alba var. Viminallis	mimbre
Salix babilonica	sauce llorón
	sauce eléctrico
Salix erythroflexuosa	(colorado)
Salix humboldtiana	sauce criollo
	sauce eléctrico
Salix matsudana	(amarillo)
Schinus molle	aguaribay
Sóphora japónica	sóphora
Sorbus esserteauana	
Tabebuia avellanedae	lapacho rosado
Taxodium distichum	taxodium
Tipuana tipu	tipa

Especies no recomendadas (entre otras)



LA S VICTORIAS
BARRIO PRIVADO

Abies alba

Araucaria bidwilli

Araucaria exelsa

pacará

Cupressus arizonica glauca

ciprés azul

Phyllostachis aurea

bambú blanco

Phyllostachis bambusoidea

caña bambú

Phyllostachis nigra

bambú negro

Populus alba

álamo plateado

Populus boleana

álamo blanco

piramidal

Tilia moltkei

Tilo

Ningún tipo de caña

Especies con espinas

Cortaderas

Frutales de carozo y pepita (ciruela, pera , manzana, durazno)

Especies que presenten alto grado de toxicidad en sus hojas o frutos.

Ing. Agr. Silvina Papa – MP 18115*13*01

paisajismolasvictorias@inversionesalcosto.com.ar

