

# azzurra

---

 T O R T U G A S 

**REGLAMENTO DE PAISAJISMO**

Octubre 2022

## INDICE

<b>CONSIDERANDOS:</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>1. DEPARTAMENTO DE PAISAJISMO Y ESPACIOS VERDES</b>	<b>4</b>
1.1. INTEGRANTES	4
1.2. SUPERVISOR DE PAISAJISMO	5
1.3. LINEAMIENTOS DE PAISAJISMO Y FACULTADES DEL DPEV	5
1.4. MODIFICACIÓN A LOS LINEAMIENTOS DE PAISAJISMO	6
1.5. LIMITACIÓN A LAS RESPONSABILIDADES DEL DPEV	6
1.6. DECISIONES DEL DPEV	6
1.7. INSPECCIÓN EN GENERAL	7
1.8. USOS Y OCUPACION DEL SUELO.	7
<b>2. NORMAS GENERALES DE PAISAJISMO</b>	<b>7</b>
2.1. CRITERIOS	8
2.2. PERFIL DEL TERRENO	8
2.3. FORESTACIÓN / PROYECTO DE PAISAJISMO	8
2.4. RETIROS	8
2.5. CERCOS VIVOS	9
2.6. PARQUIZACIÓN FRENTISTA	10
2.7. CÉSPED Y SUPERFICIE DE PARQUES	12
2.8. COSTAS	12
2.9. REGLAMENTACIÓN DE LAS ESPECIES	12
2.10. PARCELAS LINDANTES CON EL ARROYO Y/O LAGUNA	15
2.11. RIEGO POR ASPERSIÓN	15
<b>3. EXTRACCIÓN O PODA DE ÁRBOLES.</b>	<b>15</b>
3.1. EQUIVALENCIAS	16
<b>4. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y DOCUMENTACIÓN</b>	<b>16</b>
4.1. PROCESO DE REVISIÓN	16
4.2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA	17
<b>5. ETAPAS DE OBRAS – EJECUCIÓN - MANTENIMIENTO</b>	<b>18</b>
5.1. INICIO DE OBRA	18
5.2. TRABAJOS PRELIMINARES	18
5.3. INSPECCIONES A SOLICITAR	18
5.4. MANTENIMIENTO DE LA OBRA	18
5.5. SUSPENSIÓN DE LA OBRA	18
5.6. MULTAS Y PENALIDADES	18
<b>6. ANEXO</b>	<b>22</b>

## CONSIDERANDOS:

*Desarrollos Norte S.A.:* es el desarrollador del complejo residencial 'Azzurra Tortugas'. Tiene a su cargo el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto.

*DPEV de Paisajismo y Espacios Verdes:* (en adelante el DPEV) será la responsable de la aplicación de criterios de aprobación de paisajismo de todo el complejo residencial "Azzurra Tortugas".

*Paisajista del Barrio:* es el profesional responsable de llevar a delante la gestión de DPEV.

## INTRODUCCIÓN

El presente reglamento tiene como objetivo principal guiar el desarrollo paisajístico del barrio para conservar el paisaje que lo caracteriza. Se ocupa del uso, manejo y ubicación de especies, lo que permitirá preservar una armonía natural y estética en todo el emprendimiento, mantener un aspecto de jardín común, equilibrado con el requerimiento de privacidad de los propietarios, cuidando de conservar, permanentemente, la flora y la fauna del lugar; resultando en su conjunto en un paisaje de valor paisajístico y ambiental.

Del mismo modo, se pretende por este intermedio, asegurar, tanto como sea posible, las vistas, los espacios de asoleamiento y las proyecciones de sombra de todos y cada una de las parcelas; evitando que la acción unilateral de uno de ellos afecte a los vecinos y compatibilizar las intervenciones paisajísticas con la forestación existente en el terreno.

La parqueización y forestación de las parcelas debe acompañar el lenguaje y diseño de la unidad paisajística del conjunto con el objeto de optimizar el paisaje presente, prever las consecuencias del impacto futuro y brindar la posibilidad de enriquecer el ambiente del sitio.

El presente afecta la intervención de los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad de la Administración del barrio.

Para alcanzar el objetivo enunciado los propietarios de parcelas particulares deben aunar criterios paisajísticos respetando las disposiciones presentes en el Reglamento.

Junto a la presentación del plano de arquitectura y previo a cualquier trabajo de plantación deberá presentarse un anteproyecto de paisajismo, a fin de que pueda ser evaluado por el DPEV correspondiente. El propietario entregará un plano en escala 1:100 del lote, haciendo constar, ubicación aproximada, denominación y magnitud de las especies elegidas.

De ser necesario ante discrepancias con lo establecido en el este reglamento o el de arquitectura, el DPEV de paisajismo podrá solicitar el proyecto de paisajismo del lote al momento de la aprobación de proyectos de edificación. En escala 1:100 describiendo las especies, elementos y senderos a incorporar.

Es deber de los propietarios conocer y dar a conocer el presente Reglamento a paisajistas, parquistas, jardineros y todo personal que realice tareas de los jardines privados.

Queda terminantemente prohibido extraer, trasplantar o podar los árboles ubicados dentro o fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización expresa del DPEV de Paisajismo y Espacios verdes.

## DEFINICIONES

**a. Antejardín**

Es una faja de terreno propia de cada lote o parcela conformada por el espacio ubicado entre la línea de cierre (LM) y la línea de edificación (LE).

**b. Áreas verdes**

Sectores en los que predomina la vegetación y el paisaje cuya función principal es la de servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

**c. Áreas verdes comunes**

Son el conjunto de espacios o superficies, destinadas a áreas verdes, jardines y práctica deportiva entre las líneas medianeras y las vialidades principal o secundaria que las enfrentan. Son también áreas verdes comunes las plazas al interior de las comunidades, cul de sacs y rotondas centrales en las vialidades.

**d. Lote**

Es cada una de las unidades de terreno habitables del Barrio Cerrado que provienen del proceso de subdivisión conforme a la normativa vigente.

**e. Medianeras**

Son las líneas que deslindan cada lote con los lotes linderos.

**f. Nivel de terreno natural (NTN)**

Es el nivel de suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación. Este nivel será fijado por la Comisión de arquitectura y marcado en el pilar de luz.

**g. Magnitud de árboles**

Se entiende como el tamaño o altura que alcanzan las especies de árboles en edad adulta.

- 1ra Magnitud: especies que alcanzan o superan los 25 metros
- 2da Magnitud: especies que alcanzan hasta los 15 metros
- 3ra Magnitud: especies que no superan los 10 metros

## **1. DEPARTAMENTO DE PAISAJISMO Y ESPACIOS VERDES**

Todos los aspectos relacionados con paisajismo serán material de revisión y aprobación por el DPEV, siendo el Paisajista del Barrio quien será el responsable de la aplicación de criterios de aprobación del presente reglamento.

### **1.1. Integrantes**

El **DPEV** estará compuesta por **1** profesional responsable, definido como Paisajista del Barrio, quien actuará en conjunto con el **Departamento de Arquitectura y Paisajismo**.

El Paisajista del Barrio será el profesional responsable de:

- Velar por la aplicación del presente reglamento.
- Promover altos estándares de diseño y métodos constructivos de calidad.
- Establecer y corregir los lineamientos de diseño de paisajismo particulares acordes al conjunto, resultando compatible con el perfil y armonía general del emprendimiento.
- Revisar, rechazar y/o aprobar de los proyectos presentados por los propietarios, durante la etapa de elaboración del diseño, proveyendo los lineamientos paisajísticos al equipo de profesionales designados por el propietario, manteniendo diálogo con los mismos durante el proceso.
- Realizar el monitoreo de la obra, verificando que la misma esté de acuerdo con los planos presentados y aprobados.
- Realizar la emisión de las Actas.
- Aprobar los planos de conforme a obra.

El DPEV tendrá plena autonomía pudiendo, de corresponder, aprobar o rechazar los proyectos presentados.

De ser necesario el DPEV, o su representante, se reunirá con el propietario, su arquitecto y/o el paisajista designado para ponerlo en conocimiento de los conceptos paisajísticos que rigen el desarrollo. A su vez, estará disponible para responder a inquietudes específicas sobre temas relacionados con el presente reglamento y el diseño que proponga el profesional y/o el propietario. Esta gestión será sin cargo de ningún tipo.

### 1.2. Supervisor de Paisajismo

De ser necesario, el Paisajista del Barrio podrá delegar tareas en un SUPERVISOR para que desarrolle las tareas de Capacitaciones y/o Control de Mantenimiento de los espacios verdes comunes del barrio.

El SUPERVISOR deberá:

- Supervisar durante la etapa de ejecución confirmando que los detalles de obra concuerden con los lineamientos y criterios fijados.
- Velar por la preservación del valor de los árboles, propios del emprendimiento y verificar que todos los parques estén debidamente mantenidos.

### 1.3. Lineamientos de paisajismo y facultades del DPEV

Todos los planos paisajísticos, **obras nuevas, ampliaciones, o modificaciones relevantes** de lo existente, deberá ser **aprobado y registrado por el DPEV**.

Todos los proyectos paisajísticos que se realicen dentro del emprendimiento Azzurra Tortugas deberán conservar el carácter residencial en relación al proyecto urbanístico en su totalidad.

El DPEV tendrá amplias facultades

- a. Para interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento, así como también la facultad de rechazar proyectos que no considere acordes con la parquización, independientemente del cumplimiento del Reglamento y expresando los fundamentos del rechazo.

- b. Para determinar los plazos y días de obra, considerando razones de índole técnica, climática, profesional o de proyecto.
- c. Para aprobar el inicio de los trabajos.
- d. En caso de transgresiones a la presente normativa por parte del Propietario, Profesional, Contratista y/o personal de obra, la DPEV, preverá las penalidades correspondientes, a saber:
  - I. Multa.
  - II. Paralización de obra.
  - III. Retiro de materiales (a cargo del propietario)
  - IV. Prohibición de ingreso de materiales.
  - V. Prohibición de ingreso de personal afectado a la obra.
  - VI. Suspensión del uso de instalaciones y servicios comunes, por parte del Propietario y grupo familiar.

#### Plazos de aprobación de planos

- a. El DPEV verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento y se expedirá sobre los **planos presentados** en un plazo no mayor a quince **(15) días**, considerados a partir de la presentación de los mismos. El eventual vencimiento de dicho plazo, no presupone la aprobación de los planos.
- b. La autorización otorgada al proyecto por el DPEV tendrá una **validez de doce (12) meses**. Si la parquización no se inicia en ese plazo, dicha autorización caducará automáticamente, debiendo gestionarse nuevamente.

#### 1.4. Modificación a los lineamientos de Paisajismo

El DPEV será responsable de proponer enmiendas o anulación de normas de los lineamientos de paisajismo al DESARROLLADOR. Estos serán decididos en el ámbito del DESARROLLO conforme a su funcionamiento, y toda vez que se efectúen modificaciones, éstas serán informadas al Paisajista del Barrio y pasarán a formar parte del Reglamento de Paisajismo. Todas las modificaciones al presente Reglamento deberán ser comunicadas a los propietarios antes de su aplicación.

#### 1.5. Limitación a las responsabilidades del DPEV

El DPEV no asume ninguna responsabilidad que incluya:

- Resultado de la calidad de los trabajos de los contratistas o subcontratistas de la obra.
- Incumplimiento de las normas, códigos y ordenanzas de cualquier dependencia de gobierno, a saber:
  - Determinación de restricciones de medio ambiente, drenajes y requerimientos de nivelación y cualquier otra condición del suelo o subsuelo.
  - Determinación de cualquier aspecto estructural, mecánico, eléctrico relacionado con la construcción o requerimiento a cumplir por la empresa constructora contratista y/o subcontratista.
  - Certeza del estacado o relevamiento topográfico.

#### 1.6. Decisiones del DPEV

Todas las aprobaciones que resuelva el DPEV son sujetas a específicas revisiones y no crean antecedentes para futuras decisiones. El DPEV estudiará los planos enviados para revisión y enviará por escrito su conclusión:

- **Planos aprobados condicionalmente:** En este caso el propietario deberá reenviar los planos con las modificaciones antes de obtener la aprobación final o los permisos finales.
- **Planos no aprobados:** En este caso el DPEV deberá acompañar un listado con las razones por las que no se aceptan los mismos y reunirse con el profesional designado por el propietario para considerar dichas razones.
- **Planos aprobados:** Cuando los planos han sido aprobados, el DPEV enviará,
  - **Documentación de la Aprobación:** Una copia de los planos enviados como preliminares o finales será devuelta al propietario con una copia de la resolución escrita de la aprobación.
  - **Expiración de la resolución de aprobación:** Si la obra no hubiese dado comienzo en el plazo de seis (6) meses desde la comunicación de la aprobación, el DPEV deberá reconsiderar los planos de acuerdo a las nuevas reglamentaciones existentes, si las hubiera.
  - **Modificaciones:** Todo requerimiento de variación al Reglamento de Paisajismo al plano aprobado deberá ser **solicitada por escrito y analizada por el DPEV**, la que resolverá discrecionalmente. La resolución del DPEV no crea antecedentes para futuras decisiones.

### 1.7. Inspección en General

El DPEV tiene el derecho, dentro de horarios razonables, a inspeccionar la obra y verificar que la misma sea realizada de acuerdo al plano aprobado. En todo momento, un juego de planos aprobados completos deberá estar en la obra a disposición del DPEV.

- **Alcance de Inspecciones:** El profesional a cargo de la obra deberá notificar por escrito la terminación de la obra en todas sus fases. El DPEV visitará la obra para verificar que fue realizada de acuerdo a los planos aprobados.
- **Diferencias:** Si como resultado de la inspección se comprobara que la obra no fue realizada de acuerdo al diseño aprobado, el DPEV enviará una notificación con los detalles al propietario, quien deberá corregir las diferencias y enviar una notificación dando cuenta de los arreglos. Recibida esta se realizará una nueva inspección verificando los arreglos correspondientes. Si se constatare que no es así, el propietario se obliga a realizar las correcciones y si fuera necesario, modificar lo que no se correspondiera con el plano aprobado bajo su total costo. En el supuesto caso que el propietario se negare a realizar esto, el DPEV podrá negar el ingreso de personal y materiales a la obra con excepción de aquellos que ingresen a llevar a cabo las correcciones detalladas. Si el propietario continuara en su posición de no reparar los errores, el DPEV podrá aplicarle una multa.

Si se detectaran modificaciones al proyecto aprobado, inclusive finalizada la obra, el DPEV tendrá la facultad de solicitar una inspección para verificar el estado del mismo.

En caso de cambios en los drenajes, el DPEV o la comisión de arquitectura y urbanismo podrán inspeccionar y verificar esto mediante relevamiento topográfico del área trabajada. El costo de este trabajo será por cuenta y orden del propietario y se sumará a los gastos comunes mensuales.

### 1.8. USOS Y OCUPACION DEL SUELO.

El presente artículo se regirá por el reglamento de arquitectura.

## 2. NORMAS GENERALES DE PAISAJISMO

## 2.1. CRITERIOS

- **Vistas:**

El principal criterio a tener en cuenta por los propietarios con respecto a sus proyectos de paisajismo será el tema de las vistas y su preservación.

Esperamos con nuestros futuros habitantes crear mediante el diseño, la selección de las especies vegetales y la calidad de los materiales utilizados, un lugar de excelencia que permanezca en el tiempo.

- **Paisajismo:**

Deberá seguir las pautas del diseño paisajístico general tratando de mantener las especies y variedades de árboles y arbustos plantadas y/o proyectadas en las zonas comunes y accesos del emprendimiento, fomentando la utilización de especies nativas de la región. Las plantaciones serán utilizadas como una parte integral de las construcciones enmarcando y aislando vistas, definiendo jardines y espacios fuera de la casa, creando sombras y privacidad. Se reglamentarán las especies no permitidas, que perjudiciales para el ambiente.

- **Valor ambiental:**

Evidenciar mediante la selección de especies vegetales, su manejo, materiales y elementos paisajísticos las cualidades ambientales.

## 2.2. PERFIL DEL TERRENO

El presente artículo se regirá por el reglamento de arquitectura.

## 2.3. FORESTACIÓN / PROYECTO DE PAISAJISMO

### 2.4. Retiros

Las especies arbóreas de **1º magnitud no podrán plantarse a menos de 5.00 m** a partir de la demarcación del lote, las de **2º magnitud no podrán plantarse a menos de 3.00 m** y las de **3º magnitud deberán plantarse a al menos 2.00m** de los mismos.

Con la salvedad de especies de forma columnar/vertical, sin desarrollo de ramas horizontales, que podrán ser considerados en términos de retiros como especies de 2º magnitud.

Entendiendo como 1ra magnitud aquellas especies que alcanzan o superan en edad adulta los 25 metros de altura, de 2da magnitud las que alcanzan hasta los 15 metros y de 3ra magnitud las no superan los 10 metros de altura.

Ejemplos:

- **1ra Magnitud:** Casuarina cunninghamiana (Casuarina), Ginkgo biloba (Ginkgo), Magnolia grandiflora (Magnolia), Platanus acerifolia (Plátano), Quercus palustris (Roble de los pantanos), Quercus robur (Roble europeo), Taxodium distichum (Ciprés calvo), Cedrus sp. (Cedros), Pinus sp (Pinos), Tipuana tipu (Tipa), Salix humboldiana (Sauce criollo), Ceiba speciosa (Palo borracho), Enterolobium contortisiliquum (Timbó), Peltophorum dubium (Ibirá pitá).
- **2da Magnitud:** Catalpa bignonioides (Catalpa), Jacarandá mimosifolia (Jacaranda), Liquidámbar Styrciflua (Liquidambar), Tilia moltkei (Tilo), Schinus areira (Aguaribay), Handroanthus impetiginosus (Lapacho rosado), Olea europea (Olivo).
- **3ra Magnitud:** Eryhrina crista-galli (Ceibo), Solanum granulosum-leprosum (Fumo bravo), Acer palmatum (Arce japonés), Acer buergerianum (Acer buergeriano), Albizia julibrissin (Acacia de constantinopla), Bahuinia candicans (Pezuña de vaca), Parkinsonia aculeata (Cina-cina), Acacia caven



(Espinillo), Prunus sp. (Ciruelos), Rhus typhina (Rhus), Senna spectabilis (Carnaval), Eugenia uniflora (Ñangapiri)

Los árboles existentes dentro de los terrenos deberán conservarse. En los casos de no ser posible se deberá solicitar autorización por escrito para su remoción y traslado.

Los **arbustos menores a 2.50 mts. de altura**, podrán ubicarse respetando una **distancia mínima de 0.7mts** de los límites del terreno. No se establece distancia mínima de retiro para las especies herbáceas.

En todos los casos, tanto para la remoción como para la implantación de especies se deberá solicitar autorización por escrito.

Quedan expresamente prohibidos, sin autorización previa de la Comisión de Arquitectura y el DPEV de paisajismo, cualquier tipo de trabajo referente a la remoción, traslado e implantación de árboles, así como las nivelaciones, parquizaciones o modificaciones del paisaje forestal dentro y fuera de los lotes.

La forestación que se hubiere realizado omitiendo la presentación y correspondiente aprobación será plausible de ser retirada con cargo del propietario, bajo apercibimiento de severas multas.

## 2.5. Cercos vivos

Para la reglamentación de los cercos vivos de los lotes, se deberá tener en cuenta lo que establece el **punto 9.4 Reglamento Arquitectura**, además:

- Los arbustos o plantas de cerco (cerco vivo) deberán plantarse de manera tal que la distancia al cerco perimetral permita la realización de la zanja de desagüe perimetral establecida en el Reglamento de Construcción. **Ver anexo esquemas.**
- Los cercos (de materiales y/ o vegetales) laterales y medianeros no pueden continuarse más allá de la línea de frente para promover la unión de los jardines frentistas linderos. Se define una altura promedio de 1,80 m para arbustos de cercado perimetral debiendo mantener el mismo a dicha altura por medio de poda.
- Las especies vegetales elegidas deberán ser de porte y densidad suficiente para ocultar el cerco de materiales autorizados, en su totalidad, desde el momento de su construcción.
- En las **parcelas que no delimitan con el arroyo** se propone la incorporación de la lista de especies sugeridas para cercos vivos a los mismos-
- En las parcelas lindantes a arroyo y a la laguna, los cercos de fondo de lote no son obligatorios
- En las **parcelas lindantes a la laguna** los cercos vivos delimitando la costa del lago deberán ser en forma de agrupaciones discontinuas.
- En las parcelas lindantes al Arroyo, los cercos vivos que delimitan con el mismo deberán estar constituidos exclusivamente la lista de especies sugeridas para cercos vivos o incluir las siguientes especies arbóreas bajas de forma de cortina discontinua:
  - *Scutia buxifolia* (Coronillo)
  - *Citharexylum montevidensis* (Espina de bañado)
  - *Allophylus edulis* (Chal-chal)
  - *Blepharocalyx salicifolius* (Anacahuita)
  - *Senna corymbosa* (Sen del campo)

LISTA DE ESPECIES SUGERIDAS para cercos vivos:

- GRAMINEAS ALTAS
  - Cortaderia selloana (Cortadera)
  - Paspalum haumanii (Paspalum)
  - Paspalum quadrifarium
  
- ARBUSTOS
  - Eupatorium inulifolium (Mariposera)
  - Aloysia gratissima (Cedrón del monte)
  - Baccharis drancuculifolia (Chilca)
  - Sambucus australis (Sauco)
  - Lycium cestroides (Talilla)
  - Dodonea viscosa (Chirca)
  - Abutilon grandifolium (Malvavisco)
  - Solanum laxum (Jazmín de córdoba)
  - Heteropteris glabra (Mariposa)
  
- ENREDADERAS
  - Mikania cordifolia (Guaco)
  - Bignonia callistegioides (Dama del monte)
  - Serjania meridionalis (Cipó)
  - Cissus striata (Uva del diablo)
  - Clematis bonariensis (Cabello de angel)
  - Cardiospermum glandiflorum (Cipó)
  - Passiflora caerulea (Pasionaria)
  - Araujia seracifera (Tasi)

En todos los casos, independientemente de la ubicación de las parcelas, las siguientes ESPECIES NO SE ENCUENTRAN PERMITIDAS para cercos vivos

- Ligustro verde (Ligustrum lucidum)
- Ligustrina (Ligustrum sinense)
- Crataegus (Pyracantha angustifolia)
- Crataegus (Pyracantha atalantioides)
- Crataegus (Pyracantha coccinea)
- Cañas de bambú o variedad similar

Se prohíben, a partir de la emisión del presente Reglamento, los cercos de cañas de bambú –vivas- dado su grado de invasividad.

De considerarse otras plantas con desarrollo de carácter invasor no incluidas en el listado de especies no permitidas, deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado para limitar su carácter invasor.

## 2.6. Parquización frentista

- La **parquización del frente de un lote**, entendiéndose por éste, el espacio comprendido entre la calzada y la fachada de la vivienda, es de singular importancia para lograr la imagen de jardín común ya que, conforma el espacio urbano y el recorrido principal tanto peatonal como vehicular, por ende, deberá ser mantenido con esmero y calidad. **El mantenimiento de este espacio es obligación del frentista.**
- Es obligatoria para los propietarios la poda de ramas de los árboles y arbustos ubicados dentro de sus predios, lindantes con la línea municipal, líneas medianeras laterales o de fondo que afecten el tránsito, la visual en las calles, y el desarrollo de los árboles de alineación municipal.
- El espacio ubicado entre la calzada y la línea municipal, técnicamente constituye la vereda que incluye parte del espacio circulatorio, por ende:
  - No puede ser obstaculizado por ninguna instalación, construcción o plantación, salvo los caminos de acceso y los pilares de servicios.
  - Es importante aclarar que en este sector y en forma subterránea pasa la infraestructura de servicios públicos.
- En caso de coincidir con entradas vehiculares debe solicitarse por escrito su autorización, en el momento de presentación de los planos del proyecto paisajístico.
- Todo solado debe retirarse un mínimo de 1 m del tronco del árbol de calle.
- En la **zona de retiro de frente (5m)** podrán implantarse arbustos bajos, herbáceas, etc., siempre que no conformen un límite entre parcelas. Del mismo modo, no deberá constituirse un límite a modo de “cerco de frente”. Podrán implantarse árboles, arbustos y herbáceas respetando los retiros correspondientes según magnitud, sin formar una barrera visual continua, considerando permitido una longitud máxima de 5m.

En caso de ser necesaria la instalación de elementos ornamentales, luminarias y equipamiento en general en la zona de retiros de edificación deberá pedirse autorización por escrito a la Comisión de Arquitectura.

- El **arbolado urbano de alineación** de calles que es lindero a la línea municipal, o ubicado sobre línea municipal, o incluso junto a dicha línea pero dentro del lote privado, es propiedad de la urbanización y no puede ser modificado de ninguna manera y bajo ningún concepto, por persona alguna que no sea la expresamente contratada y autorizada por la Administración, a tal fin.
  - El riego y cuidado de los árboles implantados en la línea municipal, por no ser de propiedad del vecino, serán a cargo de la empresa de servicios contratada por el Barrio a tal fin. Sin embargo y por hallarse dichos árboles dentro del radio de riego del césped, el vecino deberá tomar en consideración el efecto de tal riego sobre este arbolado urbano, teniendo en cuenta que muchas especies arbóreas son muy sensibles al exceso de agua. Si se comprobare la muerte de cualquiera de los ejemplares mencionados por exceso de riego, el vecino será pasible de infracción.
  - De igual modo, cuando por motivos atribuibles al propietario fuera necesario reemplazar el árbol de la vereda dos o más veces con posterioridad al período de garantía de dos años desde su plantado, dicho costo le será imputado al propietario frentista, con más el importe correspondiente a un nuevo año de garantía.
  - Se encuentra prohibido plantar flores, o cualquier otra planta en las hoyas de los árboles mencionados, debiendo mantenerse podadas las plantas (pertenecientes al predio particular) que por su volumen entorpezcan el desarrollo del mencionado arbolado.

## 2.7. Césped y superficie de parques

No se permitirá la utilización de grama bahiana (*Axonopus* sp) y kikuyo (*Penisetum clandestinum*) en la zona lindante al arroyo y/o Laguna, quedando definido un retiro de 30 metros.

Con el objetivo de colaborar a la conservación de los ambientes naturales es que se recomienda no usar agroquímicos en los jardines. (Pesticidas, insecticidas, herbicidas, fungicidas). Principalmente aquellos que sus compuestos corresponden a la familia química Piretroides, como cipermetrina o deltametrina (comunes en insecticidas de hormigas, moscas y mosquitos, Tipo Veloxan-derribante, Hortal Evolución, Glextrin) por su efecto negativo en cuerpos de agua.

El uso de agroquímicos no está permitido en los lotes linderos al arroyo y laguna para preservar el funcionamiento del ecosistema y evitar consecuencias indeseadas. Debido a que, por efecto de la lluvia o el agua de riego, los productos químicos pueden afectar negativamente el equilibrio natural de los ecosistemas acuáticos, en los que intervienen microorganismos, insectos, plantas acuáticas, algas, peces, anfibios, aves y mamíferos acuáticos, cada uno ocupando su espacio en el sistema.

Se recomienda en su lugar el uso de bioinsumos, haciendo uso responsable de los mismos. Estos plaguicidas son considerados respetuosos con el medio ambiente, ya que su efecto sobre los humanos, sobre la vida silvestre, sobre los polinizadores y sobre muchos otros insectos beneficiosos es mínimo o casi nulo.

Según la acción necesaria se facilitan algunos de ellos.

Insecticidas: Jabón potásico, aceite de neem (Tipo Ecomambo), hormiguicidas a base del hongo entomopatógeno *Beauveria bassiana* (Tipo Mumtech).

Fungicidas: Trichodermas (Tipo Tricotap - Mamboretá), sal de cobre o sulfato de cobre.

## 2.8. Costas

El Arroyo y Laguna son parte de Azzurra Tortugas.

El espacio comprendido entre el límite de fondo de la parcela y el borde del curso de agua del arroyo es considerado parte de las áreas comunes de Azzurra Tortugas

Queda terminantemente prohibida cualquier tipo de modificación del perfil de costa y teniendo especial celo en mantener, a lo largo del tiempo, sus características naturales.

## 2.9. Reglamentación de las especies

Se recomienda a fin de colaborar con el impacto ambiental positivo de la urbanización y enriquecer la unidad paisajística del conjunto urbano, la incorporación en el proyecto paisajístico un porcentaje aproximado al 30% de plantación de **especies nativas de la región (Árboles, arbustos, herbáceas y trepadoras)**, particularmente en el paseo del arroyo.

Se ofrece el siguiente listado como sugerencia de especies a incorporar

### Árboles

- *Allophylus edulis* (Chal-chal)
- *Blepharocalix salicifolius* (Anacahuita)

- *Citharexylum montevidense* (Espina de bañado)
- *Inga uraguensis* (Ingá)
- *Jodina rhombifolia* (Sombra de toro)
- *Lonchocarpus nitidus* Yerba de bugre)
- *Nectandra angustifolia* (Laurel de río)
- *Ocotea acutifolia* (Laurel criollo)
- *Pouteria salicifolia*
- *Schinus longifolius* (Molle)
- *Scutia buxifolia* (Coronillo)
- *Celtis tala* (Tala)
- *Solanum granulosum-leprosum* (Fumo bravo)
- *Syagrus romanzoffiana* (Pindó)
- *Tessaria intergrifolia* (Aliso de río)
- *Enterolobium contorsilium* (Timbó)
- *Erythrina crista-galli* (Ceibo)
- *Eugenia uruguayensis* ( Guayabo blanco)
- *Luehea divaricata* (Azota caballos)
- *Prosopis alba* (Algarrobo blanco)
- *Salix humboldtiana* (Sauce criollo)
- *Vacchelia caven* (Espinillo)
- *Parkinsonia aculeata* (cina-cina)
- *Geoffroea decorticans* (Chañar)

#### **Gramíneas y herbáceas de pastizal pampeano**

- *Acmella decumbens*, Nim-nim
- *Asclepias mellodora*, Yerba de la víbora
- *Baccharis trimera*, Carqueja
- *Bothriocloalaguroides*, Plumerillo blanco
- *Bouteloua megapotamica*, Banderita
- *Campuloclinium macrocephalum*, Eupatorio rosado
- *Eustachys distichophylla*, Paragüita
- *Glandularia peruviana*, Margarita punzó
- *Glandularia tenera*, Verbena violácea
- *Grindelia pulchella*, Melosa
- *Heliotropum amplexicaule*, Borraja de campo
- *Herbertia lahue*, Tres puntas
- *Jarava plumosa*, Flechilla blanca
- *Melica macra*, Espartillo bravo
- *Nassella hyalina*, Flechilla mansa
- *Nassella neesiana*, Flechilla
- *Nierembergia repens*, Chusco
- *Nothoscordum gracile*, Lágrimas de la Virgen
- *Oenothera affinis*, Suspiros
- *Paspalum quadrifarium*, Paja colorada
- *Rhodophila bifida*, Amarilis de campo
- *Schyzachirium microstachyum*, Pasto colorado
- *Senecio grisebachii*, primavera
- *Sisyrinchium platense*, Canchalagua
- *Solidago chilensis*, Vara dorada
- *Sphaeralcea bonariensis*, Malva rosa
- *Verbena bonariensis*, Verbena púrpura

#### **Arbustos y herbáceas robustas como ejemplares aislados y/o generar pantallas verdes**

- Austroeupatorium inulifolium, Mariposera, doctorcito
- Baccharis dracunculifolia, Chilca blanca
- Baccharis salicifolia, Chilca
- Baccharis spicata, Chilca amarga
- Cortaderia selloana, Cortadera

#### Especies herbáceas para ubicar a media sombra

- Berberis ruscifolia, Espina amarilla
- Chloraea membranacea, Orquídea del talar
- Chromolaena ivifolia, Eupatorio celeste
- Cyrtocymura scorpioides, Hierba de San Simón
- Dicliptera squarrosa, Canario rojo
- Pavonia hastata, Malva rosa
- Pavonia sepium, Malva del bosque
- Psychotria carthagenensis, Jasmín de la costa
- Varronia dichotoma

#### Especies herbáceas para parches en sitios húmedos

- Cypella herbertii, Lirio del bajo
- Equisetum giganteum, Cola de caballo
- Pluchea sagittalis, Yerba del lucero
- Solanum glaucophyllum, Duraznillo blanco
- Zephyranthes candida, Azucenita de río

- Con el mismo motivo es que en las parcelas **no se recomienda la plantación de las siguientes especies:** Indicadas con rojo aquellas especies que se encuentran prohibidas debido a su gran potencial invasor.

- ACACIA NEGRA (*Gleditsia triacanthos*)
- ACACIA BLANCA (*Robinia pseudoacacia*)
- LIRIO AMARILLO (*Iris pseudacorus*)
- EUCALIPTO (*Eucalyptus camaldulensis*)
- EUCALIPTO (*Eucalyptus globulus*)
- EUCALIPTO (*Eucalyptus globulus*)
- MORERA DE PAPEL (*Broussonetia papyrifera*)
- MORERA BLANCA (*Morus alba*)
- FRESNO VERDE (*Fraxinus pennsylvanica*)
- LIGUSTRO VERDE (*Ligustrum lucidum*)
- LIGUSTRINA (*Ligustrum sinense*)
- ROBLE PLATEADO (*Grevillea robusta*)
- CRATAEGUS (*Pyracantha angustifolia*)
- CRATAEGUS (*Pyracantha atalantioides*)
- CRATAEGUS (*Pyracantha coccinea*)
- ROSA MOSQUETA (*Rosa eglanteria*)
- ROSA MOSQUETA (*Rosa rubiginosa*)
- ÁLAMO PLATEADO (*Populus alba*)
- ÁLAMO NEGRO (*Populus nigra*)

- SAUCE LLORÓN (*Salix babylonica*)
- ARCE NEGUDO (*Acer negundo*)
- FALSO PLÁTANO (*Acer pseudoplatanus*)
- TAMARISCO (*Tamarix chinensis*)
- TAMARISCO (*Tamarix gallica*)
- TAMARISCO (*Tamarix parviflora*)
- TAMARISCO (*Tamarix ramosissima*)
- OLMO (*Ulmus pumila*)
- CIPRÉS COMÚN (*Cupressus sempervirens*)
- CEDRO (*Cedrus deodara*)
- PINO (*Pinus contorta*)
- PINO DE ELLIOTI (*Pinus halepensis*)
- PINO RESINERO (*Pinus pinaster*)
- PINO PIÑONERO (*Pinus pinea*)
- PINO PONDEROSA (*Pinus ponderosa*)
- PINO DE MONTERREY (*Pinus radiata*)
- PINO SILVESTRE (*Pinus sylvestris*)
- PINO DE OREGÓN (*Pseudotsuga menziesii*)

Para el caso de hallarse ya implantados se podrá poner a la evaluación del DPEV.

#### **2.10. Parcelas lindantes con el arroyo y/o laguna**

En todos los lotes que lindan con el paseo reserva del arroyo y/o laguna el proyecto de paisajismo de las parcelas deberán incorporar especies nativas de la región, alcanzando un porcentaje de al menos el 40% en la composición del total de plantas.

Dichas especies serán consignadas por la lista de especies sugeridas en el presente reglamento de paisaje.

Se encuentran disponibles para quien solicite, documentos elaborados por Aves Argentinas, con imágenes de dichas especies y Buenas prácticas de plantación y mantenimiento.

#### **2.11. Riego por aspersión**

Sólo será autorizado si se posee pozo de captación de agua y bombeo. Queda terminantemente prohibido el riego con agua de red.

### **3. EXTRACCIÓN O PODA DE ÁRBOLES.**

- a. Los árboles existentes en la parcela, quedarán a cargo de su propietario, que tendrá el uso, goce y deber de conservación y mantenimiento en general.
- b. Los proyectos de vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y un desafío a la creatividad.
- c. Queda terminantemente prohibido extraer, trasplantar o podar especies arbóreas o arbustivas existentes ubicadas dentro o fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización

expresa del DPEV de Paisajismo. Para lo cual es obligatorio presentar un plano de la forestación existente en el lote, indicando claramente las especies a retirar y el fundamento de dicha acción.

- d. El DPEV, sólo podrá autorizar la extracción de especies, ante la necesidad insoslayable del uso normal de la parcela, y en la medida que resulte indispensable. Ante esta situación, se realizará una evaluación del valor paisajístico del árbol según parámetros establecidos en apartado 5.1. De tratarse de especies de valor paisajístico alto y/o medio (categoría 1 y 2), con capacidad de soportar trasplante, y de ser logísticamente factible, se procederá a planificar el trasplante del mismo. La fecha de trasplante se encuentra supeditada a la época del año idónea según especie.

Quedando a cargo del propietario el costo de: la poda de preparación para el trasplante, la extracción, el trasplante y el acarreo del ejemplar dentro del predio de la urbanización. Así como el posterior mantenimiento hasta el primer verano luego del trasplante.

En caso de tratarse de especies no trasplantables o de bajo valor paisajístico, deberá ser reemplazado por su equivalente según los parámetros establecidos en la valoración mencionada con anterioridad. Por cada árbol extraído, el propietario deberá reponer árboles equivalentes, según especies, tamaño y lugar a determinar por Supervisor de paisajismo.

### 3.1. Equivalencias

Los árboles del desarrollo se encuentran clasificados y valorados paisajísticamente en tres categorías según estructura y forma de crecimiento, fitosanidad, edad y esperanza de vida; y aptitud para parque y barrio.

- Árboles de **categoría 1** serán reemplazados por **tres árboles tamaño a determinar por supervisor de paisajismo**.
- Árboles de **categoría 2** serán reemplazados por **dos árboles tamaño a determinar por supervisor de paisajismo**.
- Árboles de **categoría 3** serán reemplazados por **un árbol tamaño estándar**.

Con fines de facilitar la compensación es que se establece la equivalencia de **un árbol paisajismo. por tres árboles tamaño estándar**.

Las **podas** de especies arbóreas, solo obedecerán a situaciones de riesgo.

Aquellos árboles que, durante la obra, sufran un daño tal, que afecte su estado fitosanitario tanto en espacios comunes o dentro de la parcela, se considerará un acto de mala praxis, quedando sujeto a multas y penalidades, del apartado 7.6

Las especies existentes en las áreas comunes, tanto sus cuidados, como la remoción, reemplazo o trasplante de una o varias es exclusiva responsabilidad de la Administración del barrio. Quedando los propietarios particulares, obligados a preservar las mismas, obviando todo tipo de acción que pudiera poner en riesgo su bienestar.

## 4. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y DOCUMENTACIÓN

### 4.1. Proceso de Revisión



El proceso para las nuevas parquizaciones consiste en lo siguiente:

- a) **Análisis del lugar** donde será localizada la obra.
- b) **Revisión del plano de forestación** en caso de ser necesario por árboles existentes presentes en la pisada edificable.
- c) **Revisión del anteproyecto** para la cual se deberá presentar la documentación pedida en el Artículo 6 apartado 2, sujeto a aprobación con el fin de anticipar conflictos y sugerir modificaciones de ser necesario. Con la aprobación del mismo se podrá dar inicio a tareas preliminares de paisajismo, como ser la como nivelación gruesa.
- d) **Revisión del proyecto de plantación**, para lo que deberá ser presentada la documentación requerida en el Artículo 6 apartado 2, para poder dar inicio a las tareas de plantación. Dicha documentación será utilizada para la posterior inspección de obra, con el fin de emitir la aprobación y conforme a obra de lo plantado.
- e) **Modificaciones/ampliaciones.** Para propietarios que pretendan **modificar o ampliar sus parques** deberán consultar con el DPEV los pasos a seguir en cada caso. Las modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado deberán ser elevadas a consideración de la Comisión de Arquitectura, no pudiendo materializarse esas modificaciones hasta tanto la Comisión se expida.

El DPEV podrá ordenar la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.

#### 4.2. Documentación necesaria

A los efectos de gestionar el trámite de aprobación de los proyectos ante el DPEV de paisajismo, el solicitante deberá presentar la documentación siguiente, en dos (2) juegos de copias del plano en el formato que sea más conveniente para su estudio.

##### a) Documentación firmada por el propietario y profesional responsable:

- Solicitud de aprobación completa y firmada.
- Copia del presente Reglamento firmado por el propietario, proyectista y profesional responsable de la dirección de obra, en señal de conformidad y compromiso de cumplimiento de las disposiciones establecidas en el mismo.

##### b) Plano de forestación.

- Planta del terreno, silueta de la edificación proyectada en escala 1:200 con los siguientes datos:
- Ubicación de árboles existentes consignada por agrimensura, indicando especies y cantidades.

##### c) Anteproyecto.

- Planta del terreno, silueta de la edificación proyectada, propuesta de paisajismo en escala 1:100 firmada por profesional responsable con los siguientes datos:
- Nombre científico y vulgar de cada especie arbórea existente.
- Nombre científico y vulgar de cada especie arbórea a utilizar.
- Nombre científico y vulgar, cómputo de especies a utilizar en cercos (arbustos, gramíneas y/o herbáceas/trepadoras)
- Planteo y definición de herbáceas

- d) **Proyecto.** Planta del terreno, silueta de la edificación proyectada, proyecto de paisajismo en escala 1:100 **firmada por profesional responsable** con los siguientes datos:
- Nombre científico y vulgar de cada especie arbórea existente.
  - Nombre científico y vulgar de cada especie arbórea a utilizar, cómputo y su tamaño.
  - Nombre científico y vulgar, cómputo y tamaños de la totalidad de especies a utilizar (arbustos, gramíneas, herbáceas, trepadoras y céspedes)
  - Cotas de los retiros obligatorios desde los límites del lote a: Árboles y arbustos
  - Ubicación de pozo de captación de agua, hidroneumático, etc. sí lo hubiere.
  - Caminos y obras de parquización
  - Cotas referidas al nivel cero de: planta de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, etc.

El DPEV verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento con la documentación descripta.

Si corresponde, se concederá la aprobación interna de los planos y el permiso de iniciación de obras de parquización.

## **5. ETAPAS DE OBRAS – EJECUCIÓN - MANTENIMIENTO**

### **5.1. Inicio de obra**

El certificado de autorización de inicio de obra se entregará con el anteproyecto /proyecto aprobado por el DPEV.

Las construcciones anexas serán aprobadas junto los planos de la vivienda.

### **5.2. Trabajos preliminares**

Los trabajos preliminares necesarios para las construcciones anexas a la vivienda se registrarán bajo las normativas presentes en el Reglamento de Arquitectura

### **5.3. Inspecciones a solicitar**

- Replanteo de canchas de tenis, paddle y piletas de natación, si las hubiera.
- Movimiento de suelos, rellenos con modificaciones de cotas de nivel y de replanteo de taludes.
- Inspección final de obra.

### **5.4. Mantenimiento de la obra**

Este ítem se rige según artículo 2 de Reglamento de Arquitectura

### **5.5. Suspensión de la obra**

Toda obra que se inicie sin el correspondiente permiso de inicio será automáticamente suspendida, no se permitirá el ingreso de personal y o materiales hasta tanto el propietario trámite y obtenga dicho permiso.

### **5.6. Multas y penalidades**

- Las transgresiones o infracciones que cometan los propietarios, sus profesionales, sus contratistas, personal de obra y proveedores de bienes o servicios serán sancionadas por el DPEV de paisajismo a través del Concejo de Administración, de acuerdo a las siguientes pautas normativas:
  - Cuando por acción u omisión del propietario, la Administración, debe realizar trabajos en predios privados tendientes a desmalezar, liberar cunetas, zanjas y desagües, se cobrarán los gastos incurridos en la facturación habitual de servicios más una multa del 100 % del gasto efectuado. Sin perjuicio de ello, la Comisión de Arquitectura, podrá optar por intimar fehacientemente al propietario par que proceda a realizar los trabajos referidos y vencido el plazo, si no lo ha realizado, a cobrar una multa por cada día de mora en el cumplimiento.
  - Remoción, traslado y depósito de materiales o desperdicios depositados en la vía pública o en terrenos ajenos, previa intimación fehaciente. El gasto emergente será facturado conjuntamente con los servicios habituales más una multa fijada por el Consejo de Administración.
  - Suspensión de todos los servicios al propietario remiso a solucionar o cesar en las infracciones cometidas, sin perjuicio de pagar la facturación y multa que corresponda.

#### Tipo de infracciones y multas

A modo orientativo, se establecen tres categorías de infracciones y tres escalas de multas, las cuales aplicará la Administración, de acuerdo con las características de las infracciones que se cometan por incumplimiento al presente reglamento.

Queda a cargo y criterio del mismo, establecer las multas correspondientes a las infracciones no descriptas específicamente en este listado.

#### Listado de infracciones y multas

Tipo de infracción	Grave	Media	Leve
Incumplimiento de obligación de tala, de poda o de modificación de las especies plantadas.	X		
Plantación incumpliendo con retiros o especies autorizadas.	X		
Cercos a la vista.	X		
Cercos fuera de los límites y distancias y/o alturas permitidas.	X		
Cercos realizados en materiales no permitidos.	X		
Instalación de elementos ornamentales, luminarias y equipamiento en general, sin autorización.		X	
Artefactos de iluminación que afecten a vecinos.		X	
Tala, poda daño o cualquier otra intervención de árboles existentes, sin aprobación previa emitida por autoridad competente.	X		
Tala, poda daño o cualquier modificación del arbolado urbano.	X		
Ensuciar los espacios públicos			X

De acuerdo a la categoría de Infracción a que hubiere lugar, se establece la siguiente escala de multas:

- **Grave:** se aplicará entre un mínimo del equivalente a **quinientos (500) y un máximo del equivalente a cinco mil (5.000) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.  
A la multa por infracción se le sumará un período de gracia de **sesenta (60) días** corridos posteriores, a la comunicación formal de la infracción, para ajustarse al Reglamento vigente. Desde el día 60, hasta

el día ciento veinte (120), la multa será se duplicará de manera mensual. Con posterioridad al vencimiento de ese plazo, es decir, a partir del día ciento veintiuno (121) de mora en la regularización de la situación, la multa se incrementará hasta la regularización de la situación.

- Media: reposición del árbol o arbusto dañado o trasplantado sin autorización, por **tres (3)** de similar especie y tamaño e incluyendo el costo de la plantación con garantía por 1 (un) año, a cargo del propietario. La plantación estará ejecutada por la Administración con cargo al propietario por medio de las expensas. A la multa descrita se le sumará una multa equivalente a **500 Litros de Nafta Súper**.
- Leve: se aplicará entre un mínimo del equivalente a **uno (1) y un máximo de quinientos (500) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.

En caso de reincidencia se establece que las mismas se dupliquen, tripliquen, cuadrupliquen y, así sucesivamente, en la medida que se trate de la segunda, tercera, cuarta infracción, etc.

Previo a la aplicación de cualquier sanción, deberá asegurarse el derecho de defensa del presunto infractor, a cuyos fines deberá notificársele en su unidad funcional, por escrito y en forma detallada, la infracción que se le imputa, otorgándole un plazo de **diez (10) días hábiles** para realizar el descargo correspondiente.

Las multas fijadas por el DPEV serán definitivas e inapelables. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el DPEV podrá formular todas las denuncias del carácter que sean y solicitar la intervención del Administrador o de las autoridades locales; así como también prohibir la continuación de la obra, ingreso de materiales, de personas y cualquier otra medida que tienda a hacer respetar las normas transgredidas.

Las sanciones aquí previstas podrán ser aplicadas en forma individual, conjunta y/o acumulativa.

## 6. ANEXOS.

### Esquema retiro de cerco vivo

