



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

PROYECTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL

OBJETO:

1.- Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustarán básicamente la administración, utilización, funcionamiento y control del Parque Industrial Tecnológico y de Servicios de VILLA GENERAL BELGRANO.

LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN:

2.- El Parque Industrial al que hace referencia este Reglamento está localizado en Villa General Belgrano lindando con calle Suipacha, Belgrano y Av. Argentina. Las coordenadas geográficas del mismo son: Latitud: 31°59'5.17"S

Longitud: 64°34'31.02"O

3.- El trazado inicial del Parque referido corresponde al aprobado por la municipalidad de Villa General Belgrano.

ADMINISTRACIÓN:

4.- La dirección y administración del Parque será ejercida por El ente Promotor, el cual constituirá una comisión de Administración del Parque Industrial, la que hasta que se produzca la venta del 70% de los lotes será representada por la Municipalidad de Villa General Belgrano.

5.- La Comisión de Administración del Parque Industrial elegirá un Administrador General suplente entre los vocales, quien reemplazará al titular en caso de ausencia o impedimento temporario. Sesionará, válidamente con tres vocales, teniendo voto el Administrador General en caso de empate en una votación, debiéndose celebrar una sesión por mes, además de cada vez que la importancia de los temas lo justifiquen.

6.- La Comisión de Administración del Parque Industrial podrá contratar un profesional idóneo cuando sea necesaria la intervención del mismo para visar, informar o inspeccionar, y todo lo relacionado con los aspectos técnicos y/o reglamentarios de las obras e instalaciones a ejecutarse en el Parque.



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

7.- *El Administrador General y los Vocales serán removidos mediante el mismo mecanismo utilizado para su designación.*

8.- *Son funciones de la Comisión de Administración del Parque Industrial:*

- a) Aplicar e interpretar el presente Reglamento.*
- b) Administrar los bienes comunes del Parque.*
- c) Elevar a la Asamblea General, proyectos de normas para la armónica convivencia en el Parque.*
- d) Redactar una memoria anual con la reseña de la actividad desarrollada, el Balance General de cada ejercicio y proyectar el Presupuesto de Recursos y Gastos de Administración, para ser elevado a consideración a la Asamblea General.*
- e) Convocar a Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria, elaborando el Orden del Día.*
- f) Gestionar de acuerdo a lo resuelto por la Asamblea General, las modificaciones al presente Reglamento.*
- g) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones emanadas de la Asamblea General.*
- h) Celebrar convenios con otras entidades u organismos privados o públicos dentro de los objetivos del Parque Industrial y en beneficio de los Consorcionistas.*
- i) Designar y remover al personal administrativo del Parque.*
- j) Dictar el Reglamento interno de la Comisión de Administración del Parque Industrial.*
- k) Contratar seguros de vida y contra incendios.*
- l) Percibir las expensas comunes e inclusive por vía judicial.*
- m) Decidir respecto de la remuneración del Administrador General, suma que no podrá ser inferior a un salario mínimo, vital y móvil.*

9.- *Son atribuciones y deberes del Administrador General:*

- a) Convocar y presidir las sesiones de la Comisión de Administración del Parque Industrial estableciendo el Orden del Día.*
- b) Interpretar, ejecutar, cumplir, y hacer cumplir el presente Reglamento y las resoluciones de la Comisión de Administración del Parque Industrial y la Asamblea General.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

- c) Llevar un Libro de Actas de Sesiones, Libro de Administración, Registro de Empleados y todo lo referido a la administración de Parque Industrial, atender a los gastos comunes para el mantenimiento del Parque y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes. Hacer rubricar los Libros de Actas y los de Administración.*
- d) Llevar un Registro de los domicilios que registran los Consorcistas.*
- e) Depositar los fondos en cuenta corriente bancaria y efectuar los pagos con cheques.*
- f) Certificar deudas por expensas comunes y copias de las Actas de las Asambleas.*
- g) Llevar el Libro de Administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario y documentación relacionada con el Parque.*
- h) Designar y remover el personal de servicio y de seguridad del Parque.*
- i) Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias.*
- j) El Administrador General ejerce la representación de la Comisión de Administración del Parque Industrial, en todo asunto cualquiera sea judicial o administrativa que surja ante cualquier fuero o jurisdicción, presentarse ante los jueces y demás autoridades competentes como parte actora o demandada, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, concursar civilmente a los deudores, solicitar protocolización de documentos, iniciar acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, así como medidas procesales concernientes, pedir reparaciones de daños y perjuicios, deducir tercerías, aceptar cesiones de bienes en pago y todo otro acto que haga a una correcta administración del Parque.*

10.- Son atribuciones y deberes de los Vocales:

- a) Colaborar con el Administrador General en sus funciones, distribuyéndose, en la primera sesión de cada año, las tareas y fijándose el área de competencia en la que se desempeñará cada Vocal.*
- b) Además de asistir a las reuniones, los vocales deberán concurrir a la Comisión de Administración del Parque Industrial en la forma y asiduidad que requieran las tareas determinadas en el inciso anterior.*

11.- Se consideran al día y con derecho a participar de la Asamblea a los Consorcistas que no tengan deuda por expensas comunes.



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

12.- *La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año dentro los 120 días corridos del cierre del ejercicio, en el lugar, fecha y hora que establezca a tal fin la Comisión de Administración del Parque Industrial para el tratamiento del Orden del Día, que como mínimo debe contener la Memoria Anual, el Presupuesto de Recursos y Gastos de Administración y el Balance General del Ejercicio, que cerrará el(FECHA) de cada año.*

13.- *Las asambleas deberán ser convocadas, por lo menos con quince días corridos de anticipación y ser presididas por el Administrador General, ocupando el cargo de Secretario de Actas y un Vocal de la Comisión de Administración del Parque Industrial.*

14.- *La cantidad mínima para iniciar la Asamblea será la mitad más uno de los Consorcistas, pero se constituirá una hora después con el 10 % del total de los Consorcistas. Los votos se computarán en relación a las respectivas partes (tomándose al efecto el porcentual establecido en el art. 3º). El Administrador General tiene voz, pero no voto. Los Consorcistas deberán unificar la representación en caso de condominio. Los copropietarios podrán hacerse representar por mandatarios.*

15.- *Para la modificación del presente Reglamento, será necesaria la aprobación de los dos tercios de los votos como mínimo. Para todo asunto que no sea de mera administración, que implique una decisión sobre el destino del Parque, o que comprometa erogaciones o gastos extraordinarios, será necesaria la aprobación de la mitad más uno de los votos. Los demás asuntos serán aprobados por simple mayoría.*

16.- *Cuando el Ente Promotor, haya transferido el 50 % o más de las parcelas, los Consorcistas podrán solicitar que se realice una Asamblea General Extraordinaria a los efectos de formar un consorcio de propietarios que se regirá por un estatuto que se dicte a tales fines. -*

17.- *Para convocar a una Asamblea General Extraordinaria, la solicitud deberá contener el motivo y temario, y estar suscrita como mínimo por el 20 % de los Consorcistas.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

18.- Las decisiones se adoptarán por simple mayoría, aplicándose para los casos no contemplados en esta reglamentación, por analogía y como norma supletoria las disposiciones del Código Civil y Comercial relativas a los conjuntos inmobiliarios. -

RADICACIÓN DE INDUSTRIAS

FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN:

19.- La prioridad para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de los siguientes tópicos:

- a) Que en los procesos productivos utilicen la mayor cantidad de mano de obra proveniente de la localidad de Villa General Belgrano, realizando acciones tendientes a promover la igualdad de género.
- b) Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de materias primas y/o insumos provenientes de Villa General Belgrano o de su zona de influencia.
- c) Que se trate de industrias complementarias de otras ya existentes en el Parque o la zona y muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.
- d) Que su producción esté orientada al incremento o diversificación de exportaciones o a la disminución de importaciones ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
- e) Que las industrias que necesiten reubicarse en el Parque, por decisión propia o disposición gubernamental, tengan previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con importante incremento de capital y/o mano de obra permanente.
- f) Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.

20.- Previo a la adquisición de lotes en el Parque Industrial, el interesado deberá presentar ante la Comisión de Administración del Parque Industrial la solicitud de radicación, que a tal efecto esta confecciona.

21.- Presentada la solicitud a la Comisión de Administración del Parque Industrial, ésta procederá al estudio de la prefactibilidad para la instalación y designación de



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

parcelas, debiendo expedirse en un término máximo de cinco días hábiles, comunicando al solicitante por escrito la resolución adoptada.

22.- La sola presentación de la solicitud de radicación en el Parque Industrial, implica el acatamiento de las disposiciones del presente Reglamento.

23.- Habiéndose otorgado la prefactibilidad para la instalación y designación de parcela, el interesado procederá a la adquisición de la parcela asignada en un plazo máximo de 20 días hábiles.

APROBACIÓN DEL PROYECTO:

24.- Queda expresamente definido que toda actividad de las empresas a radicarse dentro del parque industrial queda restringida por el Plano de Uso del Suelo

25.- Habiendo cumplimentado lo establecido en el Artículo anterior, el propietario presentará el anteproyecto de obra de acuerdo al anexo I, (Planos en escala 1:100 de plantas, cortes, fachadas y especificaciones, etc.), para que la Comisión de Administración del Parque Industrial proceda a su estudio y determine su factibilidad, expidiéndose dentro los 10 días hábiles subsiguientes.

26.- La presentación del proyecto definitivo, según Anexo II, aprobado por la Municipalidad de Villa General Belgrano y Colegio respectivo, se realizará dentro de los treinta (30) días subsiguientes de la aprobación del anteproyecto. La Comisión de Administración del Parque Industrial se expedirá dentro de un plazo de quince (15) días hábiles sobre la aprobación del proyecto para la construcción, quedando habilitado el propietario para realizar las obras civiles, instalaciones de máquinas y equipos, utilizar la infraestructura y servicios comunes que brinda el Parque conforme a las normas del presente Reglamento y de acuerdo con el proyecto aprobado.

27.- El propietario deberá dar comienzo a las obras de construcción dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, plazo que se computará a partir de la aprobación definitiva del proyecto, pudiendo la Comisión de Administración del Parque Industrial extender dicho plazo a solicitud del interesado y debidamente justificado.



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

28.- *El propietario deberá iniciar los procesos de producción dentro del plazo máximo que establezca la Comisión de Administración del Parque Industrial atendiendo a las características particulares de cada industria. Este plazo se computará a partir del inicio de la construcción de las obras e instalaciones.*

29.- *El propietario acepta las limitaciones al derecho de propiedad con destino a uso industrial que se enuncian a continuación:*

- a) La Empresa deberá instalar la Planta Industrial conforme al proyecto que se le aprobó.*
- b) Cuando por razones de orden tecnológico, como económico o financiero, las empresas necesiten modificar el proyecto final originalmente aprobado, sin alterar sustancialmente el tipo de producto a fabricar deberá obtener previamente la autorización de la Comisión de Administración del Parque Industrial, presentando para ello las modificaciones a introducir en el proyecto original previo a su ejecución. La no aprobación impide la modificación del proyecto.*
- c) Cuando la modificación solicitada por la Empresa implique cambio en el tipo de actividad industrial a desarrollar, respecto de la originalmente aprobada, también deberá solicitar la autorización al Organismo responsable de la adjudicación de los lotes, fundamentando debidamente los motivos del mismo y sometiendo a la consideración el nuevo proyecto.*

La nueva solicitud deberá tener fundamentalmente en cuenta, que la nueva actividad se encuadre en los objetivos específicos del Parque Industrial.

Si se procediera al rechazo de la modificación de actividad industrial, la Empresa deberá proceder a su transferencia.

Si la Empresa propietaria del lote no aceptara la decisión adoptada, podrá apelar la resolución ante la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 7.255 dentro de los cinco (5) días de notificado.

30.- *El propietario no podrá transferir ni ceder total o parcialmente el dominio del lote hasta tanto haya cumplimentado lo dispuesto en los Artículos 26° y 27° del presente Reglamento.*

31.- *Una vez finalizadas la construcción de las obras, la Comisión de Administración del Parque Industrial otorgará una constancia sobre las condiciones de funcionamiento, en cumplimiento del Art. 19° de la Ley Provincial N° 7.255.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

UTILIZACIÓN DEL PARQUE

32.- **Se entiende** como actividad industrial tecnológica a los desarrollos de innovación que aplicados a los procesos tecnológicos que, junto con el aporte intensivo del conocimiento humano, generan productos y servicios, que pueden ser aprovechados por todas las ramas de la producción y la sociedad. Se excluyen:

- a) Las actividades artesanales.
- b) Las actividades de mera reparación, reforma, renovación o reconstrucción.
- c) Las actividades de mera extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.

33.- Los servicios a prestarse dentro del Parque Industrial, se clasifican en directos e indirectos. Se consideran servicios directos a aquellos que pueden determinarse con precisión su magnitud, y servicios indirectos a los que por su naturaleza de uso común deban ser determinados a prorratio. A los fines de su imputación en el pago de los gastos comunes, los servicios indirectos se distribuirán en función del porcentaje asignado a cada una de las parcelas, considerando el total de superficie destinado a uso industrial.

34.- Se consideran servicios del Área los siguientes:

- * Agua
- * Alumbrado de las zonas comunes
- * Energía Eléctrica
- * Extinción de Incendios
- * Barrido y limpieza de la zona vial y espacios comunes
- * Guardia
- * Servicio de Medicina, Seguridad e Higiene en el Trabajo
- * Teléfonos
- * Distribución interna de correspondencia
- * Desagües pluviales generales
- * Mantenimiento de los espacios verdes comunes
- * Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

35.- Desde el momento en que se efectúa la aprobación del proyecto para construcción, el usuario tendrá a su cargo los gastos que se derivan de la



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

utilización de los servicios directos e indirectos. Se consideran como gastos directos el suministro de agua, energía eléctrica y teléfono. Esta enumeración podrá modificarse por medio de la Asamblea General.

36.- Quedan entendidas como cargos comunes, o gastos indirectos, las expensas por: a) *Gastos de Administración.*

b) Impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de "cosa común".

c) Reparación y conservación de los bienes comunes, efectuadas por el Administrador o por los copropietarios en su caso.

d) Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.

e) Obras nuevas, aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento.

f) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas según las condiciones reglamentarias.

g) Gastos de reconstrucción o de vetustez.

h) Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución de los Consorcionistas sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador.

37.- Los propietarios abonarán todos los gastos que se originen por la ejecución de nuevas obras de infraestructuras que se realicen en el Parque, con posterioridad a la adquisición del lote, por el sistema de contribución por mejoras y en la proporción que se fije en la Asamblea General.

38.- Los servicios que se brindan en el Parque, serán suministrados por el Municipio de Villa General Belgrano en forma directa o indirecta.

39.- Las características, el control de calidad y de costos de los servicios, estará a cargo de la Comisión de Administración del Parque Industrial. Estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.

40.- No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en éste se brindan. Podrán solicitar autorización a la Comisión de Administración del Parque Industrial para suministrar a otros, servicios no contemplados en el



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

Parque, siempre y cuando el Municipio de Villa General Belgrano no esté en condiciones de brindarlos.

41.- Las cargas comunes quedan determinadas para los respectivos copropietarios en la proporción que corresponde al porcentaje (%) respectivo de la propiedad exclusiva de su unidad.

NORMAS EDILICIAS

SUPERFICIE EDIFICABLE:

42.- El factor de ocupación total del terreno, FOT, sera como máximo 0.75.

43.- El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,35 para todos los terrenos.

44.- La máxima superficie edificable, se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación total.

45.- La máxima superficie edificable en planta baja, se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación del suelo.

PLANOS LÍMITES:

46.- Las fachadas deberán estar contenidas por los planos límites que no podrán sobrepasarse, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando en libertad el proyectista para ampliar retiros o producir entrantes.

47.- El plano límite de las fachadas principales será vertical, conteniendo la línea de edificación hasta una altura máxima de 10,00 m, desde la cota del cordón de vereda y a partir de allí una altura adicional para la ubicación del reservorio de agua.

48.- El plano límite de la fachada posterior será vertical y paralelo a línea del fondo del lote y vertical hasta intersectar a los restantes planos límites.



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

49.- *El plano límite de las fachadas laterales será vertical y paralelo al eje medianero y vertical hasta intersectar los restantes planos límites.*

RETIROS:

50.- *La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea de frente (L.F.) a una distancia de 10 m.*

51.- *La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L. Fo) a una distancia de 10 m.*

52.- *La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de 5 m. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelas a los mismos.*

53.- *La zona comprendida entre L.E. y L.F., será destinada a espacio verde, no pudiendo cubrirla de ninguna manera. Podrá ser utilizada como zona de estacionamiento semicubierto, circulación vehicular u ocupada con sótanos cumpliendo las normas respectivas sobre altura, iluminación y ventilación.*

FACHADAS:

54.- *Se deberá presentar los planos de fachada cuando se proyecte introducir modificaciones en la misma, dejando constancia de los materiales utilizados y sus terminaciones.*

55.- *No serán exigibles los planos indicados en el Artículo anterior, cuando se realicen cambios de color o material en forma parcial, en cuyo caso basta la comunicación expresa a la Comisión de Administración del Parque Industrial.*

56.- *Los conductos de cualquier naturaleza no podrán colocarse al exterior sobre los muros de las fachadas principales, a excepción de los conductos pluviales, que se aceptarán con la condición de que guarden relación arquitectónica con el resto de las fachadas.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

57.- *La altura que deberá alcanzar el muro de la fachada principal, estara en concordancia con lo establecido en los Artículos referidos a planos límites de tal manera que permita cubrir la vista del techo en cualquiera de sus formas.*

58.- *No se aceptarán cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.*

59.- *Se permitirá la ejecución de un alero que tenga una saliente máxima de 50 cm, respecto a la línea de edificación, en todo el ancho de la construcción y por encima de los 2,70 m del nivel de cordón de vereda.*

60.- *Los carteles o letreros en voladizo no estarán permitidos*

61.- *Los carteles o letreros deberán estar contenidos dentro de los límites del lote donde se instalen, no pudiendo avanzar hacia la calle a través de la línea de frente.*

62.- *Los carteles o letreros no podrán instalarse adosados a la verja de frente y/o a los cerramientos laterales.*

63.- *Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar ante la Comisión de Administración del Parque Industrial un croquis indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción.*

CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS:

64.- *Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con el solado tendrá un ancho de 1,5 m y una pendiente transversal de 1,5 %. Estará construido con losetas de hormigón premoldeado de 0,50 m x 0,50 m asentadas sobre contrapiso de hormigón simple.*

65.- *Las superficies de las veredas deberán estar permanentemente libres de obstáculos. No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre la vereda.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

66.- *Todo propietario tiene a su cargo la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.*

67.- *Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.*

68.- *Queda prohibido colocar elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal y al propio escurrimiento natural de las aguas.*

69.- *Es obligación de los propietarios el formar ochavas en los predios de esquinas. La dimensión de las ochavas se determinará por la unión de dos puntos ubicados sobre la línea del cordón de vereda a 10,00 m del punto de intersección de sus proyecciones.*

FORESTACIÓN:

70.- *Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hojas perennes, hasta un metro de altura, tales como: fotinia, abelias, ligustrin, thuyas, etc.*

71.- *Cada propietario deberá arbolar los frentes de su terreno correspondiente a la Avda. principal o calles de circulación. Las especies o plantas que son exigidas responden a la ordenanza vigente en la localidad de Villa General Belgrano*

Los árboles se ubicarán en cazuelas de 0,70 m x 0,70 m y distarán 0,40 m del cordón de vereda. Sera obligación del propietario el cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

72.- *En función de los importantes roles que cumplen los árboles mejorando la calidad de vida tales como:*

- *Defender la contaminación al constituirse en pantallas que filtran polvos, microbios, etc.*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

- *Proteger de la erosión tanto hídrica, por las lluvias, como eólicas al moderar la acción del viento.*
- *Mejorar el clima al moderar los rigores de la temperatura.*
- *Ser fuente de vida y purificar el aire al absorber anhídrido carbónico y liberar oxígeno.*

Se aconseja a los propietarios zonificar las construcciones de manera que puedan colocarse árboles dentro de los terrenos, permitiendo formar barreras de protección contra la acción del viento y cumplir las demás funciones ya enunciadas.

PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

73.- Los patios deberán ser de una dimensión tal que sea posible inscribir en su superficie útil, un círculo de 3,00m de diámetro como mínimo.

74.- La superficie útil del patio, resultará de la proyección horizontal del mismo, al cual se excluirán los aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, etc.

75.- Se deberá prever el acceso a los patios, para su limpieza y mantenimiento, como así también el correspondiente desagüe pluvial.

76.- Los patios no serán cubiertos con ningún material o estructura, salvo con toldos corredizos o plegadizos que no reduzcan la superficie útil del mismo y/o rejas metálicas a los fines de la seguridad.

ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES:

77.- Los vanos para iluminación de los locales, deberán estar cerrados con cualquier sistema translúcido que permita la efectiva transmisión de luz hacia el interior.

78.- La ventilación de locales se deberá realizar al exterior o a patios mediante la apertura total o parcial de los vanos antes indicados y/o por medios mecánicos.

79.- Los locales que sean ventilados e iluminados con vanos directamente al exterior, deberán tener una superficie de vanos mínima, de tal manera que



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

proporcione una iluminación y ventilación del 10 % y del 5 % respectivamente, de la superficie del local a servir.

80.- Cuando el local sea ventilado e iluminado con vanos al exterior, bajo superficie cubierta, se aplicarán los porcentajes indicados en el Artículo anterior, sobre la superficie resultante de la suma de la superficie del local y la superficie a través de la cual se sirve.

81.- Cuando los locales sean ventilados mediante vanos cenitales, la superficie de los mismos será como mínimo del 4 % de la superficie del local.

82.- Los locales destinados a depósito o sanitarios pueden ser ventilados mediante conductos cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima del conducto será del 0,3 % de la superficie del local y no menor de 300 cm². Cada conducto no superará los 1000 cm².*
- b) El conducto será vertical con una inclinación máxima de 45° respecto a la vertical.*
- c) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto, será regulable y de área no inferior a la del conducto.*
- d) El conducto deberá sobrepasar la azotea en no menos de 1,50 m o de cualquier parámetro y estar provisto de elemento estático o dinámico que permita el tiraje.*

83.- La existencia de un sistema de ventilación mecánica no releva el cumplimiento de las prescripciones de este Reglamento, salvo que la naturaleza de la actividad a desarrollar en el local, no admita las indicaciones establecidas para lo cual la Comisión de Administración del Parque Industrial, tomará la resolución pertinente.

84.- La altura de los locales estará en función de la actividad específica a desarrollarse en el mismo, no pudiendo ser inferior a 3,00 m en locales de producción y depósitos y de 2,40 m en el resto de los locales.

MEDIOS DE EVACUACIÓN:



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

85.- *No se admitirá que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que deberá abrir sobre una plataforma o descanso.*

86.- *El ancho libre mínimo de la puerta de evacuación de los locales de producción, al exterior, debe ser de 1,10 m y las características de las mismas deben ser tales que su apertura se produzca hacia el exterior.*

87.- *Las escaleras de salida de un piso o sector, deben permitir la evacuación de los ocupantes de ese piso o sector y tendrá un ancho mínimo de 0,90 m.*

88.- *No se permitirá el uso de escaleras compensadas o de escalones oblicuos. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,18 m, y la huella mínima de 0,275 m.*

89.- *Si el desnivel a salvar con la escalera supera los 3,00 m, se deberá intercalar descansos intermedios.*

90.- *Las escaleras serán ejecutadas con material incombustible, y se exigirá que tengan barandas o pasamanos rígidos a una altura de 0,90 m.*

91.- *Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m.*

SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS:

92.- *Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad, de acuerdo a lo indicado en los Artículos N° 96 y 97.*

93.- *Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, salvo que la cantidad de personas que trabajen en el edificio no sea mayor de 5, en cuyo caso la unidad mínima estará compuesta por un inodoro y un lavatorio.*

ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

94.- Los servicios de salubridad se ubicarán de tal manera que sean independientes de los locales de permanencia y sus puertas, impedirán la visión hacia el interior.

95.- La cantidad de artefactos estarán en función del número de personas que ocupan el edificio según se indica en la siguiente tabla:

HOMBRES	LAVATORIO	MINGITORIO	INODORO
HASTA 10	2	1	1
HASTA 20	2	2	2
HASTA 40	4	4	2

MUJERES	LAVATORIO	INODORO
HASTA 5	1	1
HASTA 20	3	2
HASTA 40	4	3

Para más de 40 personas se aumentará en una unidad, cada tipo de artefacto, por cada 20 personas que superen las cifras indicadas en la tabla anterior.

96.- Se deberá instalar una ducha por cada 15 personas o fracción que ocupen el edificio y por cada sexo.

97.- En caso de construirse la vivienda para el cuidador, ésta deberá tener como mínimo un servicio de: inodoro, un lavatorio y una ducha, y en el sector de la cocina, una piletta; todo esto independiente de lo resultante de los Artículos anteriores.



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

98.- *Los locales de salubridad deberán tener como terminación en pisos y en paredes hasta una altura mínima de 2,00 m, materiales cerámicos o estucado de cemento. El resto de la mampostería se revocará a la cal con acabado fino.*

INSTALACIONES INTERNAS:

99.- *En el caso de prever un local destinado a colocar medidores de los distintos servicios, éste deberá estar convenientemente acondicionado de tal manera que tenga una correcta ventilación y aislación hidrófuga.*

100.- *Los locales que contengan aparatos, generadores y máquinas térmicas, deberán tener adecuada ventilación para asegurar una determinada cantidad de oxígeno. No deberán estar comunicados con los locales para medidores de gas, depósitos de combustibles, etc.*

101.- *Los niveles de ruido y vibraciones admisibles serán los establecidos por el Decreto Nacional N° 351/79 o el que lo reemplace, y la Ord. N° de la Municipalidad de Villa General Belgrano*

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

102.- *En el diseño de los establecimientos, deberán contemplarse las condiciones de prevención, construcción y extinción establecidos en el capítulo 18°, Anexo VII del Decreto 351/79, reglamentario de la Ley Nacional N° 19.587.*

LÍQUIDOS RESIDUALES

103.- *Será considerado líquido residual todo aquel que haya sufrido una utilización previa, esté contaminado o sea susceptible de contaminación.*

104. *Queda taxativamente prohibido la generación de residuos peligrosos por cualquiera de las industrias que en el parque se radiquen.*

105.- *El propietario podrá presentar un proyecto de reutilización de líquidos grises a los efectos de disminuir los consumos de agua potable, cuya aprobación estará a cargo de la Comisión de Administración*

106.- *El propietario presentará conjuntamente con el proyecto de construcción de la obra, un esquema de producción de la industria indicando en cada etapa la constitución química y física de los desechos y la reutilización de aguas grises, en función de la cual justificar el tratamiento a utilizar. La Comisión de Administración*



ENTE PROMOTOR

Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

del Parque Industrial realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado el funcionamiento.

MEDIO AMBIENTE

107.- Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras, que por cumplimiento e incumplimiento del presente reglamento contaminen el ambiente con sólidos, líquidos, gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud en general. Adecuándose a lo que establece el decreto provincial 847/15.

108.- Para dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo anterior, las empresas a radicarse en el Parque Industrial deberán presentar, aviso de proyecto y condicionalmente sujetos a presentación de Estudio de Impacto Ambiental según Ley N° 10.208 de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba, Ley N° 7.343 y su Decreto Reglamentario N° 2.131/00 en la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático, para la obtención de la Licencia de Impacto Ambiental correspondiente.

HIGIENE Y SEGURIDAD

109.- Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en la Ley Nacional N° 19.587 y su Decreto Reglamentario N° 351/79, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.

DISPOSICIONES VARIAS

110.- En las parcelas destinadas para uso industrial, está estrictamente prohibido la construcción de viviendas, salvo las destinadas al personal de vigilancia, seguridad y conservación de las propias instalaciones.

111.- Todo aquello no contemplado en el presente, deberá regirse por las ordenanzas vigentes en nuestra localidad.

ANEXO I

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

1.- Planimetría General. Esc. 1:200.



ENTE PROMOTOR Parque Tecnológico Industrial y de Servicios

Color: liq. brut.

liq. sed.

Aspecto: liq. sed.

sedimen.

Olor:

1 p.H.

2 Sust. solubles en éter etílico

3 Sulfuros

4 Sol. sedim. 10'

5 Sol. sedim. 2 horas

6 Temperatura

7 D.B.O.

8 Oxígeno cons. del Mn 04 K

9 Demanda de Cl

10 Cianuros

11 Hidrocarburos

12 Cromo (Cr +6) Hexavalente

12 Cromo Trivalente

12 Cromo total

12 Detergentes

12 Cadmio

12 Mercurio

12 Arsénico

12 Plomo

13 Fenoles

No se permitirá arrojar a pozo negro, residuales que contengan:

a) Gases tóxicos o malolientes o sustancias capaces de producirlos.

b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.

c) Residuos o cuerpos gruesos (lana, pelo, estopa, trapos, etc.).



Villa General Belgrano
La villa que queremos

ENTE PROMOTOR **Parque Tecnológico Industrial y de** **Servicios**

- d) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.*
- e) Líquidos intensamente coloreados o de olor muy ofensivo.*
- f) Sustancias que interfieran en los procesos de autodepuración en el curso receptor.*
- g) Sustancias capaces de producir olor y sabor en las plantas de potabilización de agua o interfieran en el tratamiento de agua para consumo.*