

ORDENANZA N° 1443

VISTO Y CONSIDERANDO:

La necesidad de introducir modificaciones en la Ordenanza N°1325 y sus anexos, sancionada el 1° de marzo de 2018 y promulgada mediante Decreto N°043 de fecha 20 de marzo de 2018.

Que se encuentran definidos y establecidos una serie de nuevos criterios para la conformación y funcionamiento definitivo del Parque Industrial, con incidencia en superficies, parcelas y porcentajes, Reglamento de Copropiedad, de Adjudicación de Predios, y demás pautas para el accionar del Parque, que justifican la adecuación normativa de la Ordenanza de creación.

Que a tales efectos deben realizarse las siguientes modificaciones:

El “Art. 1°” debe quedar redactado de la siguiente forma: “CRÉASE el PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES, que se encuentra ubicado en el sector Este de la localidad dentro del radio municipal, con una superficie total de 166.997,81 m2 compuesto por 125.372,90 m2 (75,07%) de superficies propias y 41.624,91 m2 (24,93%) de superficies comunes, integrado por todos los inmuebles que se encuentran descriptos e incorporados en el plano adjunto, que como ANEXO II forma parte de la presente, y los que en adelante determine la Comisión de Administración del Parque Industrial”.

El ítem “BENEFICIOS”, punto “2” del “REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES” contenido en el ANEXO I, deberá quedar redactado de la siguiente forma: “Este Reglamento beneficia a las empresas ubicadas en el Parque Industrial Los Sargentos, sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles conforme a los ordenamientos generales de la Ley Nacional y Provincial de Promoción Industrial, y a lo que establezca el Reglamento Interno del Parque, las industrias y/o servicios que se instalen en el mismo, gozarán de las siguientes exenciones Municipales:

Tasa a la Propiedad Inmueble:

- Del 100% durante los 1º CINCO AÑOS.-
- Del 80% en el SEXTO AÑO.-
- Del 60% en el OCTAVO AÑO.-
- Del 40% en el NOVENO AÑO.-
- Del 20% en el DECIMO AÑO.-

La misma comenzará a contarse desde el inicio de la actividad industrial o de servicios para las cuales se compra el terreno.

Tasa por Inspección General e Higiene que incide sobre la actividad Comercial Industrial y de Servicios: una exención del 100% durante los primeros DIEZ

También están exentos del pago de la tasa por Habilitación de Comercios e Industrias y de los Derechos de Construcción, tanto para la radicación y edificación inicial como para las ampliaciones que se realicen y habiliten con posterioridad. El usufructo de estos beneficios fiscales, estará sujeto al permanente cumplimiento por el beneficiario durante la exención, de todas las Leyes Nacionales, Provinciales,

Ordenanzas Municipal y Reglamentos del Parque Industrial. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al estado municipal de las bonificaciones acumuladas.

La simple aprobación del proyecto por la Municipalidad le permitirá a la industria, comercio o servicios gozar de los beneficios antes mencionados.”

El ítem “LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN”, punto “3” del “REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES” contenido en el ANEXO I, debe quedar redactado de la siguiente forma: “El Parque Industrial a que hace referencia este Reglamento está localizado en el Sector Este de Los Surgentes dentro del Radio Municipal, definido por Ordenanza N°1033, Pedanía Cruz Alta, Departamento Marcos Juárez, Provincia de Córdoba, con acceso por la Ruta Provincial N°6, inscripto ante el Registro General de la Propiedad, Plano y Expediente en trámite de visado por la dirección de Catastro, y se designan como Matriculas de origen N° 204.478, 444.861, 575.552, 444.863, 1.443.510, 1.443.509, 1.437.791, 1.437.790, y matrícula del conjunto inmobiliario N° 1.757.907, todos de uso industrial de la localidad de Los Surgentes.”

El punto “4” del mismo ítem debe quedar redactado de la siguiente forma: “El trazado final del Parque referido corresponde al proyecto aprobado por la Dirección General de Catastro Provincial, que como ANEXO II integra la presente y su zonificación general de describe de la siguiente manera:

A: Zona industrial metal-mecánica.

B: Zona industrias varias.

C: Zona de servicios comunes y espacios verdes.

El Parque Industrial, según plano de subdivisión que forma parte del presente Reglamento, se distribuye en las siguientes parcelas:

PARCELA SUPERFICIE (m2) PORCENTAJE

- Total Industrias y Servicios: 125.372,90 m2. 75,07%
- Total Servicios Comunes, Espacios Verdes, Calles Internas y Públicas: 41.624,91 m2. 24,93%

Total General: 166.997,81 m2, 100.00 %”

Introducidas las modificaciones precedentes y a los fines de una correcta comprensión del texto de la Ordenanza N° 1325 y todos sus anexos, se dispone la edición del texto definitivo en su redacción actual, que como ANEXO ÚNICO integrará la presente.



Municipalidad de
Los Surgentes
PROVINCIA DE CÓRDOBA



Art. 1º: MODIFÍCASE parcialmente la Ordenanza N° 1325 y sus anexos, sancionada el 1º de marzo de 2018 y promulgada mediante Decreto N° 043la/2018, en lo siguiente: - El “Art. 1º” debe quedar redactado de la siguiente forma: “CRÉASE el PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES, que se encuentra ubicado en el sector Este de la localidad dentro del radio municipal, con una superficie total de 166.997,81 m2 compuesto por 125.372,90 m2 (75,07%) de superficies propias y 41.624,91 m2 (24,93%) de superficies comunes, integrado por todos los inmuebles que se encuentran descriptos e incorporados en el plano adjunto, que como ANEXO

II forma parte de la presente, y los que en adelante determine la Comisión de Administración del Parque Industrial”.

-El ítem “BENEFICIOS”, punto “2” del “REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES” contenido en el ANEXO I, deberá quedar redactado de la siguiente forma: “Este Reglamento beneficia a las empresas ubicadas en el Parque Industrial Los Surgentes, sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles conforme a los ordenamientos generales de la Ley Nacional y Provincial de Promoción Industrial, y a lo que establezca el Reglamento Interno del Parque, las industrias y/o servicios que se instalen en el mismo, gozarán de las siguientes exenciones Municipales:

Tasa a la Propiedad Inmueble:

- Del 100% durante los 1º CINCO AÑOS.-
- Del 80% en el SEXTO AÑO.-
- Del 60% en el OCTAVO AÑO.-
- Del 40% en el NOVENO AÑO.-
- Del 20% en el DECIMO AÑO.-

La misma comenzará a contarse desde el inicio de la actividad industrial o de servicios para las cuales se compra el terreno.

Tasa por Inspección General e Higiene que incide sobre la actividad Comercial Industrial y de Servicios: una exención del 100% durante los primeros DIEZ AÑOS.

Esta exención empezará a contarse desde la Habilitación Municipal necesaria para la realización de la actividad.

También están exentos del pago de la tasa por Habilitación de Comercios e Industrias y de los Derechos de Construcción, tanto para la radicación y edificación inicial como para las ampliaciones que se realicen y habiliten con posterioridad.

El usufructo de estos beneficios fiscales, estará sujeto al permanente cumplimiento por el beneficiario durante la exención, de todas las Leyes Nacionales, Provinciales, Ordenanzas Municipal y Reglamentos del Parque Industrial. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al estado municipal de las bonificaciones acumuladas.

La simple aprobación del proyecto por la Municipalidad le permitirá a la industria, comercio o servicios gozar de los beneficios antes mencionados.”

El ítem “LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN”, punto “3” del “REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES” contenido en el ANEXO I, debe quedar redactado de la siguiente forma: “El Parque Industrial a que hace referencia este Reglamento está localizado en Sector Este de Los Surgentes dentro del Radio Municipal, definido por Ordenanza N°1033, Pedanía Cruz Alta, Departamento Marcos Juárez, Provincia de Córdoba, con acceso por la Ruta Provincial N°6, inscripto ante el



El punto “4” del mismo ítem debe quedar redactado de la siguiente forma: “El trazado final del Parque referido corresponde al proyecto aprobado por la Dirección General de Catastro Provincial, que como ANEXO II integra la presente y su zonificación general de describe de la siguiente manera:

A: Zona industrial metal-mecánica.

B: Zona industrias varias.

C: Zona de servicios comunes y espacios verdes.

El Parque Industrial, según plano de subdivisión que forma parte del presente Reglamento, se distribuye en las siguientes parcelas:

PARCELA SUPERFICIE (m2) PORCENTAJE

- Total Industrias y Servicios: 125.372,90 m2. 75,07%
 - Total Servicios Comunes, Espacios Verdes, Calles Internas y Públicas: 41.624,91 m2. 24,93%
- Total General: 166.997,81 m2, 100.00 %"

Art. 2º: DISPONESE la edición del texto definitivo en su redacción actual de la Ordenanza N° 1325 -PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES-. con todos sus anexos, que como ANEXO UNICO integra la presente Ordenanza.

Art. 3º: COMUNÍQUESE, al dese Registro Municipal y archívese.



MARINA M. PEÑALOSA
SECRETARIA H.C.D.



CRISTIAN P. VACCARINI
PRESIDENTE H.C.D.

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOS SURGENTES, CON UN ANEXO ÚNICO, EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2021.

ANEXO ÚNICO

ORDENANZA N° 1325

(Texto ordenado y modificado por Ordenanza N° 1443)

VISTO:

La necesidad de promover y fomentar el desarrollo de la actividad económica, favorecer la ejecución de ampliación y de nuevos proyectos a industrias, comercios y servicios de nuestra localidad; promover la radicación de nuevas empresas y de completar la infraestructura de servicios y equipamientos.

Y CONSIDERANDO:

Que la concentración de una serie de actividades relacionadas entre sí conforma una cadena lógica, por lo cual, el lugar de producción debe encontrarse inserto dentro de un sistema espacial que incluya los centros productivos y de consumo, sus sistemas de transporte, distribución y almacenamiento, así como otras actividades conexas.

Que entre las condiciones más relevantes de las empresas a radicarse en el Parque Industrial Los Surgentes, se encuentran promover la aplicación de tecnologías de avanzada en los procesos productivos, utilización de mano de obra local y permanente innovación en el desarrollo de sus productos, con el objeto de convertirse en destacadas abastecedoras del mercado regional, provincial y nacional.

Que dada la acción mancomunada expresada en el Visto, se hace necesario crear el marco legal, que convalide la creación de la Comisión de Administración del mismo y su accionar.

Que asimismo, para el funcionamiento de esa Comisión, en el marco de los principios de Gestión Participativa del Gobierno Municipal, se hace menester que cuente con un Estatuto y/o Reglamento.

Que los Parques Industriales tienen sus propios Reglamentos Generales y Códigos de normas de funcionamiento interno.

Que en general los Parques Industriales, están administrados por Comisiones de Administración, Promoción y/o Consorcios de los empresarios radicados en los mismos, con la inclusión de representantes del Gobierno Municipal y de otras Instituciones relacionadas con el desarrollo local, debiendo adecuar su existencia y funcionamiento a lo establecido en el "Código Civil y Comercial de la Nación" -Ley 26.994- Libro Cuarto, Título VI, Capítulo 1, arts. 2073 siguientes y concordantes, que le ha conferido marco legal, ubicándolos dentro de los "Conjuntos Inmobiliarios".

Que deben definirse y establecerse una serie de criterios, para la conformación y funcionamiento del Parque y desde ya, es necesario contar con un Reglamento de Copropiedad, de Adjudicación de Predios, estableciendo pautas para el accionar del Parque, una vez concretado el mismo.

Que han participado personas idóneas en la materia y han sido debidamente consideradas todas las cuestiones previsibles en cuanto al

funcionamiento del Parque Industrial, lo que hace presuponer la aptitud y utilidad del mismo en función de los objetivos perseguidos.

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOS SURGENTES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Art. 1º: CRÉASE el PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES, que se encuentra ubicado en el sector Este de la localidad dentro del radio municipal, con una superficie total de 166.997,81 m² compuesto por 125.372,90 m² (75,07%) de superficies propias y 41.624,91 m² (24,93%) de superficies comunes, integrado por todos los inmuebles que se encuentran descriptos e incorporados en el plano adjunto, que como ANEXO II forma parte de la presente, y los que en adelante determine la Comisión de Administración del Parque Industrial.

Art.2º: APRUÉBASE el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES, que como ANEXO I integra el texto de la presente Ordenanza.

Las empresas y/o servicios que se incorporen al PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES deberán aceptar, como condición de ingreso, el Reglamento de Copropiedad y Administración aprobado por la presente Ordenanza.

Art. 3º: AUTORÍZASE al D.E.M. a otorgar los instrumentos necesarios para el funcionamiento de la COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES e integración de sus correspondientes miembros.

Art. 4º: COMUNÍQUESE, al dese Registro Municipal y archívese.

DADA Y APROBADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOS SURGENTES, EL DÍA 1º DE MARZO DE 2018.

ANEXO I de la Ordenanza 1325

(Texto ordenado y modificado por Ordenanza N°1443)

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES

ASPECTOS URBANÍSTICOS, EDILICIOS, SALUBRIDAD, ADMINISTRACIÓN, CONDICIONES, BENEFICIOS, SERVICIOS Y CONVIVENCIA, DEL PRESENTE REGLAMENTO

OBJETO

1. Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustarán básicamente la administración, utilización, funcionamiento y control del Parque Industrial Los Surgentes.

BENEFICIOS

2. Este Reglamento beneficia a las empresas ubicadas en el Parque Industrial Los Surgentes, sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles conforme a los ordenamientos generales de la Ley Nacional y Provincial de Promoción Industrial, y a lo que establezca el Reglamento Interno del Parque, las industrias y/o servicios que se instalen en el mismo, gozarán de las siguientes exenciones Municipales:

Tasa a la Propiedad Inmueble:

- Del 100% durante los 1º CINCO AÑOS.-
- Del 80% en el SEXTO AÑO.-
- Del 60% en el OCTAVO AÑO.-
- Del 40% en el NOVENO AÑO.-
- Del 20% en el DECIMO AÑO.-

La misma comenzará a contarse desde el inicio de la actividad industrial o de servicios para las cuales se compra el terreno.

Tasa por Inspección General e Higiene que incide sobre la actividad Comercial Industrial y de Servicios: una exención del 100% durante los primeros DIEZ AÑOS.

Esta exención empezará a contarse desde la Habilitación Municipal necesaria para la realización de la actividad.

También están exentos del pago de la tasa por Habilitación de Comercios e Industrias y de los Derechos de Construcción, tanto para la radicación y edificación inicial como para las ampliaciones que se realicen y habiliten con posterioridad.

El usufructo de estos beneficios fiscales, estará sujeto al permanente cumplimiento por el beneficiario durante la exención, de todas las Leyes Nacionales, Provinciales, Ordenanzas Municipal y Reglamentos del Parque Industrial. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al estado municipal de las bonificaciones acumuladas.

La simple aprobación del proyecto por la Municipalidad le permitirá a la industria, empresa y/o servicios gozar de los beneficios antes mencionados.

LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN

3. El Parque Industrial a que hace referencia este Reglamento está localizado en Sector Este de Los Surgentes dentro del Radio Municipal, definido por Ordenanza N°1033, Pedanía Cruz Alta, Departamento Marcos Juárez, Provincia de Córdoba, con acceso por la Ruta Provincial N°6, inscripto ante el Registro General de la Propiedad, Plano y Expediente en trámite de visado por la dirección de Catastro, y se designan como Matriculas de origen N° 204.478, 444.861, 575.552, 444.863, 1.443.510, 1.443.509, 1.437.791, 1.437.790, y matricula del conjunto inmobiliario N° 1.757.907, todos de uso industrial de la localidad de Los Surgentes.

4. El trazado final del Parque referido corresponde al proyecto aprobado por la Dirección General de Catastro Provincial, que como ANEXO II integra la presente y su zonificación general de describe de la siguiente manera:

A: Zona industrial metal-mecánica.

B: Zona industrias varias.

C: Zona de servicios comunes y espacios verdes.

El Parque Industrial, según plano de subdivisión que forma parte del presente Reglamento, se distribuye en las siguientes parcelas:

PARCELA SUPERFICIE (m2) PORCENTAJE

- Total Industrias y Servicios: 125.372,90 m2. 75,07%
- Total Servicios Comunes, Espacios Verdes, Calles Internas y Públicas: 41.624,91 m2. 24,93%

Total General: 166.997,81 m2, 100.00 %

ADMINISTRACIÓN:

5. El Parque Industrial Los Surgentes será promovido y gestionado por el Gobierno Municipal, quien será el encargado de convocar a los particulares para formar la Comisión de Administración del Parque.

6. La dirección y Administración del Parque será ejercida por la Comisión de Administración del Parque Industrial Los Surgentes (CAPILS), la que estará conformada por un Administrador General, cuatro vocales titulares y dos vocales suplentes. El Administrador General, un vocal titular y un vocal suplente serán designados por la Municipalidad de Los Surgentes con el acuerdo mayoritario de los Consorcistas. Los restantes miembros surgirán de la Asamblea de Consorcistas.

7. La Comisión de Administración del Parque Industrial Los Surgentes elegirá un Administrador General suplente entre los vocales, quien reemplazará al titular en caso de ausencia o impedimento temporáneo. 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.

8. La Comisión de Administración del Parque Industrial Los Surgentes podrá contratar un profesional idóneo cuando sea necesario 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.

9. El Administrador General y los Vocales serán removidos mediante el mismo mecanismo utilizado para su designación cada 2 años pudiendo repetir el cargo un periodo más.

10. 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 Consorcistas.

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.

11. Son atribuciones y deberes del Administrador General:

a) Convocar y presidir las sesiones de la CAPILS estableciendo el Orden del Día.

- b) Interpretar, ejecutar, cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y las resoluciones de la CAPILS y la Asamblea General.*
- 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 Asamblea.*
- 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 previa aprobación de la CAPILS.*
- i) Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias.*
- j) El Administrador General ejerce la representación de la CAPILS, en todo asunto cualquiera sea judicial o administrativo 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 terciarias, aceptar cesiones de bien en pago y todo otro acto que haga a una correcta administración del Parque.*

12. 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 CAPILS en la forma y asiduidad que requieran las tareas determinadas en el inciso anterior.*

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

14.- *La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año y dentro de 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 treinta uno de Diciembre (31/12) de cada año.*

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

16.- *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. 3°). 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.*

17.- *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, ser necesaria la aprobación de*

la mitad más uno de los votos. Los demás asuntos serán aprobados por simple mayoría.

18.- *Cuando la Municipalidad de Los Surgentes certifique que se ha transferido el 51% 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.*

19.- *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.*

20.- *Las decisiones se adoptarán por simple mayoría, aplicándose para los casos no contemplados en esta reglamentación, por analogía y como norma supletoria la Ley Nacional 13.512; Ley Provincial Nº 7.255; Ordenanza Municipal y sus reglamentaciones.*

RADICACIÓN DE EMPRESAS - FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN:

21. 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). Sólo podrán instalarse en el Parque establecimientos industriales y empresas cuando ello fuera factible, acorde al tipo de actividad a desarrollar.
- b). Que en los procesos productivos utilicen la mayor cantidad de mano de obra proveniente de la localidad de Los Surgentes, siempre que ello sea posible de acuerdo a los procesos productivos a desarrollarse.
- c). Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de materias primas y/o insumos provenientes de Los Surgentes, o de la zona de influencia, sin que esto opere como un condicionamiento excluyente.
- d). Que se trate de industrias complementarias de otras ya existentes en el Parque o en la zona, y muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.
- e). 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.
- f). Que las industrias, empresas y/o servicios 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.
- g). Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.
- h). Todas las personas de existencia física o ideal que aspiren a adquirir en compra parcelas en el Parque Industrial, deberán solicitarlo a la Municipalidad de Los Surgentes, mediante la presentación de una nota, la que deberá cumplimentar la información básica que, entre otras, será la siguiente:
 - 1) Razón Social, domicilio, CUIT.-
 - 2) Actividad principal y secundaria.-
 - 3.) Actividad industrial a radicar en el Parque Industrial.-
 - 4) Construcción a realizar en la primera etapa y en etapas posteriores, con cronograma tentativo de avance de obra, que se especificarán en cada contrato. La Municipalidad tendrá la facultad para exigir en cada caso concreto requisitos complementarios para su ubicación.-
- i). La venta de lotes con los beneficios que se establezcan queda condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos y exigencias:
 - 1) Todo boleto de compraventa deberá estar sujeto a la condición resolutoria de contrato de venta con pacto de retroventa, conforme a las disposiciones del art. 1163 y concordantes del Código Civil y Comercial, en favor del vendedor, la que debe insertarse para el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas por los compradores, atendiendo las especiales circunstancias de precios promocionales

que se establecerán para un desarrollo armónico y equilibrado del Parque Industrial y que trata de evitar la desnaturalización y objetivos del mejor desarrollo del área industrial, afectada a esos fines específicos.-

2) El pago del precio de la venta se realizará según las opciones a convenir por las partes.

22. El solicitante pedirá el Plano General del Parque (Anexo II) en el cual se le dará a conocer las Parcelas disponibles para desarrollar la actividad propuesta. El solicitante seleccionará la/s parcelas de su interés y se agregará a la solicitud su identificación, ubicación y dimensiones según el reglamento.

23. Presentada la solicitud a la CAPILS, esta procederá al estudio de la prefactibilidad para la instalación y designación de parcelas, debiendo expedirse en un término máximo de diez días hábiles, comunicando al solicitante por escrito la resolución adoptada.

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

25. 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:

26. Habiendo cumplimentado lo establecido en el punto 14, el propietario presentará el ante proyecto de obra de acuerdo a las siguientes condiciones (Planos en esc. 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.

27. La presentación del proyecto definitivo, aprobado por la Municipalidad de Los Surgentes y colegio respectivo, se realizará dentro de los 30 días subsiguientes de la aprobación del anteproyecto. Una vez cumplimentado con la legislación ambiental provincial, Ley N° 7343 y Decreto N° 2131/90, descripto en el Punto N° 125 del presente, la Comisión de Administración del Parque Industrial se expedirá dentro de un plazo de 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.

28. El propietario deberá dar comienzo a las obras de construcción dentro de un plazo máximo de 150 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.

29. 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.

30. En caso de incumplimiento de las disposiciones y obligaciones indicadas precedentemente, se aplicarán penalidades resolutorias, las que serán dispuestas por la CAPILS.

31. Cuando se ha finalizado el pago del lote y habilitada la industria, el adquirente estará en condiciones de solicitar la correspondiente escrituración, con gastos y honorarios a su exclusivo cargo, con designación del escribano actuante a elección del comprador, ad-referéndum de Parque Industrial.

32. 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 Municipalidad, 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° 7255 dentro de los cinco días de notificado.

33. El propietario no podrá transferir ni ceder total o parcialmente el dominio del lote hasta tanto haya cumplimentado lo dispuesto en el presente reglamento, hasta el momento de su ocupación, salvo en los casos especialmente contemplados por la CAPILS.

34. Para el supuesto que el adquirente de algún inmueble con los destinos especificados en la presente Resolución y normativas que rigen el Parque Industrial Los Surgentes, recurrieran al auxilio o apoyo crediticio de alguna institución bancaria, con el solo objeto de financiar la construcción de las instalaciones del establecimiento fabril en el inmueble destinado a tal fin, y el crédito fuera otorgado exclusivamente con ese objeto, el Parque Industrial podrá autorizar la escritura traslativa de dominio previo al pago a saldo del precio y demás deuda devengada por servicios prestados por el parque industrial, o garantía real o personal a satisfacción del vendedor sobre dicho saldo y, además responsabilizarse por las obligaciones de radicación y ejecución de obra asumidas por el adquirente, en virtud de esta Resolución.

35. 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.

UTILIZACIÓN DEL PARQUE

36. Se entiende como actividad industrial a la que, aplicando los procesos tecnológicos, transforme mecánica o químicamente, sustancias orgánicas o inorgánicas, en productos de consistencia, aspecto, forma o utilización distinta al de los elementos constitutivos o que permita ser utilizado o consumidos como sustitutos de sus materiales originales. Se incluyen:

- a). Las actividades artesanales.
- b). Las actividades de mera reparación, reforma, renovación o reconstrucción.
- c). Los depósitos que no estén asociados a una actividad industrial radicada en el Parque.

Se excluyen:

- a). Las actividades de mera extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.
- b). Las industrias peligrosas y/o nocivas.

37. 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.

38. Se consideran servicios del Parque los siguientes:

- Agua Potable
- Alumbrado Público de 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.
- Gas natural.
- Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

39. Desde el momento en el que se efectúa la escrituración del lote, el usuario tendrá a su cargo los gastos que se derivan de la utilización de los servicios directos e indirectos. Se consideran como gastos directos el suministro de agua, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Esta numeración podrá modificarse por medio de la Asamblea General.

40. Aquellos lotes que se encuentren en dominio del Municipio u otro propietario anterior se consideran en el prorrateo como un usuario más y pagan los gastos indirectos por el porcentaje de superficie correspondiente.

41. Quedan entendidas como cargas 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”, una vez vencido el período de exención.
- 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 consorcistas sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador.

42. Los propietarios abonarán todos los gastos que se originen por la ejecución de nuevas obras de infraestructura 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.

43. Los servicios que se brindan en el Parque, como: Alumbrado público, Barrido y limpieza de la zona vial y espacios comunes y mantenimiento desagües pluviales generales, serán suministrados por la Municipalidad de Los Sargentos por un prestador que corresponda para cada uno de ellos y serán administrados y controlados por la CAPILS.

44. Las características, el control de calidad y de costos de los servicios comunes, estará a cargo de la CAPILS. Estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.

45. No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en este se brindan. Podrán solicitar autorización a la CAPILS para suministrar a otros, servicios no contemplados en el Parque.

46. 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

ACCESO AL PARQUE INDUSTRIAL

47. La municipalidad junto a la empresa constructora del parque y vialidad provincial, serán las encargadas de señalizar correctamente sobre Ruta N°6 con, carteles, semáforos, reductores de velocidad etc. la entrada y salida de vehículos al parque para que tengan un tránsito normal y no se produzcan accidentes.

48. La Municipalidad de Los Surgentes realizara las mejoras correspondientes, y mantenimiento de las existentes a la vera de la ruta (bicisendas) desde el centro de la localidad hasta la entrada del Parque Industrial para que los operarios de las empresas se puedan dirigir a trabajar en bicicleta o ciclomotores por una senda menos peligroso, sin transitar por la Ruta N° 6

SUPERFICIE EDIFICABLE

49. El factor de ocupación total del terreno, FOT, será como máximo 1,5.

50. El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,70 en todos los casos.

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

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

53. Ediliciamente, las construcciones e instalaciones a realizarse en las parcelas deberán efectuarse atendiendo a las exigencias contenidas en el Código de Edificación Municipal. Podrán utilizarse construcciones tradicionales aprobadas, tinglados o galpones abiertos o cerrados en sistema prefabricado o construcciones livianas. En ningún caso se permitirán construcciones precarias o transitorias. Los materiales para la construcción serán de libre elección, pero no se permitirán elementos de carácter precario en cerramientos exteriores tales como cartones, lonas, etc.

54. En estos Parques el parcelamiento de las zonas destinadas a la localización de Establecimientos Industriales, solo podrán admitir subdivisión o fraccionamiento, cuando se afecten a usos de servicios públicos o privados de interés común.

55. Las parcelas destinadas en zona de comercios del parque, se realizará un sector destinado a exhibición y comercialización de productos y otros a servicios.

56. El plazo de edificación dentro del parque industrial - comercial será de 4 (cuatro) años de haber recibido la escritura de los lotes, si el propietario vende el lote el próximo dueño tiene un plazo de 2 (dos) años y si se vendiera nuevamente el comprador tiene 1(un) año para presentar el proyecto y empezar construir.

57. Estará estrictamente prohibido el uso de los lotes para la construcción de asentamientos de viviendas.

58. No podrán introducirse reformas a las construcciones que alteren los planos aprobados por la municipalidad o ampliaciones que aumenten la superficie cubierta y el valor de la propiedad sin previa autorización, que la solicitara presentando los planos de ampliación o modificación.

PLANOS LÍMITES

59. 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.

60. El plano límite de las fachadas principales será vertical, conteniendo la línea de edificación hasta una altura máxima de 12.00 m. Desde la cota del cordón de vereda y desde la línea de máxima altura el plano será inclinado formando un ángulo de

45° con la horizontal hasta interceptar a los restantes planos límites. Para casos especiales se considerará en función al proyecto que se presente.

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

62. El plano límite de las fachadas laterales será vertical y paralelo al eje medianero y vertical hasta interceptar planos límites.

RETIROS

63. La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea frente (L.F.) a una distancia de 3m.

64. La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L.F.) a una distancia de 3 m. Este espacio se destinará a forestación.

65. La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de 1m. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelos a los mismos. El retiro de la línea de edificación lateral no será obligatorio en la zona comercial.

66. La zona comprendida entre L.E. Y L.F. será destinada a espacio verde, pudiendo cubrirla solamente para ser utilizada como zona de estacionamiento semicubierto. Bajo ninguna circunstancia se aceptará el cerramiento de este espacio.

FACHADAS

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

68. No serán exigibles los planos indicados en el art. Anterior, cuando se realicen cambios de color o material en forma parcial, en cuyo caso bastará la comunicación expresa a la CAPI.

69. 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.

70. La altura que deberá alcanzar el muro de la fachada principal, estará 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.

71. No se aceptarán cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.

72. Se permitirá la ejecución de un alero que tenga una saliente máxima de 1m respecto a la línea de edificación, en todo el ancho de la construcción y por encima de los 2,70m del nivel de cordón de vereda.

73. Los edificios deberán ser mantenidos en perfecto estado de conservación, tanto en lo que hace a sus materiales constructivos como a su terminación exterior.

74. Los carteles o letreros en voladizo, sean luminosos o no, podrán ubicarse por debajo de los 3.50 m. sobre el nivel de cordón de vereda y a no menos de 3,00 m. del eje medianero.

75. 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.

76. Los carteles o letreros podrán instalarse adosados a la verja de frente y/o a los cerramientos laterales, siempre que no superen los 0.50 m del nivel de cordón de vereda.

77. Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar a la CAPILS un croquis indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción.

CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS

78. Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con solado tendrá un ancho de 1,20 m y una pendiente transversal de 1,5%. Estas podrán construirse con losetas de hormigón premoldeado de 0,40 m. X 0,40 m asentadas sobre contra piso de hormigón simple, o se construirán de hormigón elaborado rugoso para que no provoquen patinamiento.

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

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

81. Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.

82. Los cerramientos de frente, laterales y de fondo, de los lotes deberán ser uniforme e igual al perimetral del parque, con alambrado olímpico de alambre galvanizado w 14/12, tejido romboidal tipo industrial de malla w50/63 y a una altura de 2.00 mts. llevando en su parte posterior tres hilos de alambre de púas, sostenidos por postes de cemento de sección cuadrada en línea continua, con una distancia entre sí de 5 mts. En el frente de los lotes podrán colocarse rejas metálicas, cercos de hormigón o mampostería a una altura no menor de 0.45 mts. ni mayor de 2.00 mts.

83. Queda prohibido colocar en el cerramiento de frente elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal.

84. Todos los lotes denominados zona comercial tendrán acceso a la calle interna de la zona industrial, por medio de una puerta o portón en el fondo de los lotes, el cual estará debidamente construida por su seguridad y se abrirá solo en caso de necesidad, para la carga y descarga de productos e insumos necesarios para los comercios.

85. Sobre el cerramiento de frente y en la zona lateral en el retiro de L.E., podrán colocarse rejas metálicas reemplazando los alambrados según las características indicadas en el artículo anterior, pudiendo utilizarse para el cerramiento inferior, mampostería de ladrillo hasta una altura máxima de 45 cm.

86. En la entrada del lote deberá preverse un acceso peatonal de similares características a las requeridas para las veredas e independiente del correspondiente al vehicular y rampa para discapacitados. Asimismo, en cada lote se reservará el espacio necesario para estacionamiento de carga y descarga, quedando prohibida su realización en las calles.

87. 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 a 2,50 metros de la intersección de las líneas de edificación. Sobre la línea del cordón de vereda a 10,00 m del punto de intersección de sus proyecciones.

88. Ante situaciones no contempladas en este reglamento y en este apartado cualquier ejecución deberá ser autorizada por la CAPILS.

FORESTACIÓN

89. Los cerramientos visuales laterales (ver art. 65), y de fondo (ver art. 64) de cada terreno, (ver art. 82), podrán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hoja perennes, tales como: cotoneaster (*Cotoneaster*), crataegus (*Pyracanthacoccinea*), tuya para cercos (*Thujaorientalis*), laurentinos (*Viburnumtinus*), ligustrina (*Ligustrumovalifolium*) y fotinea (*Photinia x fraseri* 'Red Robin'). Una segunda alternativa se podrá utilizar cualquiera de estas dos enredaderas jazmín de leche (*Trachelospermumjasminoides*) o madre selva (*Lonicerajaponica*).

90. Cada propietario deberá arbolar la vereda, (ver art. 78) de su terreno correspondiente a las calles de circulación.

En las calles de circulación, cada árbol tiene que respetar una distancia mínima de 5 m.

Los árboles se ubicarán en el espacio verde de la vereda, y su eje central se ubicará a 0,80 m del cordón de la vereda. Será obligación del propietario del cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

No se podrá plantar hasta tener el plano aprobado por la municipalidad, por el motivo de tener conocimientos de entradas y salidas de cada lote.

Se establecen las siguientes especies y ubicación:

Manzano de flor (*Malus spectabilis*) las dos calles centrales, la especie establecida será **Crespón árbol** (*Lagerstroemia indica*), de colores varios (blanco, rosado, rojo, lila); en las veredas donde haya línea eléctrica aérea

Árbol de Judea (*Cercis siliquastrum*), **Acacia de Constantinopla** (*Albizia julibrissin*),

Fresno rubra, Brachichiton, y Roble de los Pantanos (*Quercus palustris Muenchh*) en las veredas donde no haya línea eléctrica aérea

91. 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.

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 el oxígeno.

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

92. La superficie no edificada de los lotes industriales y comerciales deberá mantenerse parquizada y cuidada conforme con las normas municipales.

MOVIMIENTO VEHICULAR DE PERSONAS, CARGA Y DESCARGA

93. Las playas de estacionamientos, serán utilizadas de acuerdo a las disposiciones legales vigentes de la Municipalidad.

94. La trama vial se utilizará para la circulación, y en su caso para, estacionamiento conforme a las normas vigentes establecidas por la Municipalidad.

95. Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los lotes de cada empresa, permitiéndose a estos efectos el uso de los espacios que restringe el punto anterior, no pudiendo en ningún caso realizarse en la vía pública, la que deberá quedar totalmente librada a la circulación.

96. El ingreso y egreso al Parque se realizará únicamente por los accesos previstos, facilitando la tarea de los Agentes de control que lo requieran. Deberán observarse las normas que se establezcan para un armónico funcionamiento, como ser horarios, velocidades máximas, sentido de circulación, etc.

97. El ingreso y egreso de la zona comercial del parque será libre a todas las personas que lo visiten o necesiten de sus servicios o compra de insumos, con los horarios de comercio que rigen de orden municipal, provincial y nacional.

98. Para el ingreso diario al Parque, el personal que se desempeña como operario deberá tener:

a) carnet o tarjeta de registro. Para obtener dicho carnet será obligatorio contar con la cobertura de una ART y/o seguro personal. La municipalidad no se hará responsable de ningún tipo de accidente y deslinda todo tipo de responsabilidad civil.

b) Todo propietario o empresario será absoluto responsable de los accidentes que le puedan ocurrir a él o a su personal en el trayecto de su casa al trabajo y en este mismo.

Por lo tanto, está obligado a tener un seguro personal similar a la ART del personal.

c) Los eventuales visitantes o turistas tendrán la misma responsabilidad que las personas mencionadas en el **inciso b)** y se harán cargo si ocurre un accidente.

La municipalidad deslinda toda responsabilidad civil, hasta tanto sea reformado el reglamento por Ordenanza del Concejo.

PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

99. Los patios deberán ser de una dimensión tal que sea posible inscribir en su superficie útil, un círculo de 2,50 m de diámetro como mínimo.

100. 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.

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

102. 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

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

104. 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.

105. Los locales que sean ventilados e iluminados con vanos directamente al exterior, deberán tener una superficie de vanos mínima, de tal manera que proporcione una iluminación y ventilación del 10% y del 5% respectivamente, de la superficie del local servir.

106. 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.

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

108. Los locales destinados a depósitos 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. de cualquier parámetro y estará provisto de elemento estático o dinámico que permitan el tiraje.

109. 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 la cual la CAPILS tomará la resolución pertinente.

110. 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

- 111.** 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.
- 112.** 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.
- 113.** 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.
- 114.** 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.
- 115.** Si el desnivel a salvar con la escalera supera los 3,00 m. se deberá intercalar descansos intermedios.
- 116.** Las escaleras serán ejecutadas con material incombustible, y se exigirá que tengan barandas o pasamanos rígidos a una altura de 0.90 m.
- 117.** Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m.

SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS

- 118.** Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad, de acuerdo a lo indicado en los Art. N° 121 y N° 122.
- 119.** 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.
- 120.** 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.
- 121.** La cantidad de artefactos estará 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.
- 122.** Se deberá instalar una ducha por cada 15 personas o fracción que ocupen el edificio y por cada sexo.
- 123.** En caso de construirse la vivienda para el cuidador, ésta deberá tener como mínimo un servicio de: un inodoro, un lavatorio y una ducha, y en el sector de la cocina, una pileta; todo esto independiente de lo resultante de los artículos anteriores.
- 124.** 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

- 125.** 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 aislamiento hidrófuga.
- 126.** 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.

127. Los niveles de ruido y vibraciones admisibles serán los establecidos en la Ley Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

128. En el diseño de los establecimientos, deberán contemplarse las condiciones de prevención, construcción y extinción establecidas en la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias, más la Aprobación de Bomberos Voluntarios de Los Surgentes.

LIQUIDOS RESIDUALES

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

130. Todo asentamiento industrial deberá prever una instalación de depuración de líquidos residuales industriales, los que, tratados, cualquiera sea su destino final, colectora general o sistema individual de desagüe de efluentes, tendrá que cumplir con los requisitos establecidos por la Secretaría de Recursos Hídricos de la provincia, relativas a las condiciones físicas y químicas a que deben ajustarse las descargas de líquidos residuales industriales y/o cloacales.

131. Cuando lo estime oportuno la CAPILS extraerá muestras de los efluentes para su posterior análisis. Si el resultado de los mismos no se adecuara a los parámetros establecidos por la Secretaria de Recursos Hídricos de la Provincia, se comunicará al propietario su resultado y se lo emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes. Cuando se reiteren las anomalías, la CAPILS podrá sancionar al industrial según la gravedad de las mismas

132. 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, en función de la cual justificará el tratamiento a utilizar. La CAPILS realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado el funcionamiento.

DE LOS AFLUENTES Y EFLUENTES

133. Cada industria deberá tratar previamente los fluidos resultantes del proceso dentro de su predio, con el objeto de evacuar los efluentes depurados respetando la legislación vigente en el orden nacional, provincial y municipal. Los desagües pluviales serán independientes y estarán conectados a la red general construida a este fin, contarán con cámara de sedimentación y rejilla separadora de sólidos para evitar que estos se incorporen a la red de desagüe.

134. Las empresas deberán efectuar el tendido de la cañería interna hasta la red general, quedando el control y la autorización de la conexión a cargo de la Municipalidad.

135. En ningún caso está permitido derivar los efluentes al sistema sin ser tratados previamente a efectos de adecuarlos a las condiciones físicas y químicas que permitan su descarga a la red general.

136. Los líquidos residuales de industria que se descarguen en colectoras cloacales, deberán cumplir con las normas vigentes.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

137. Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras, que, por contaminar 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.

138. Para dar cumplimiento lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán presentar en forma previa a toda implementación, ejecución y/o acción,

según lo establece la Ley Provincial del Ambiente N° 7343/85, Decreto N° 2131/90, un Aviso de Proyecto de la obra o emprendimiento a desarrollar, para que sea evaluada y aprobada mediante resolución por la Autoridad de Aplicación Ambiental (hoy, Secretaría de Ambiente de la provincia), en un todo de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes.

139. Los establecimientos industriales instalados en el Parque deberán acatar las normas especiales que establezca la Municipalidad para impedir la contaminación del suelo, del aire y de las aguas, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones nacionales, Provinciales y municipales vigentes en materia de seguridad, higiene, moralidad y estética.

HIGIENE Y SEGURIDAD

140. Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes Nacionales N°19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y N° 24.557, Decreto N° 1278/00 de Riesgos en el Trabajo, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.

DISPOSICIONES VARIAS

141. 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.

142. La Municipalidad y la CAPILS tendrán plena facultad de poner nombres a las Manzanas y a las Calles, las que serán de Empresarios Industriales que haya o estén gravitando en el desarrollo industrial de Los Surgentes. El Parque Industrial se llamará PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES.

143. La Comisión de Administración del Parque Industrial (CAPILS) se encargará de la administración y uso de las instalaciones del salón de usos múltiples SUM, la cual será de prioridad y uso exclusivo de las empresas (y propietarios) radicadas en el parque industrial, quienes lo pedirán para su uso con 5 días de anticipación. Cuando el SUM sea solicitado por personas que no sean propietarios del parque industrial la CAPILS designará y reservará la fecha, previo a un contrato de alquiler, estos fondos serán destinados al mantenimiento y refacciones del SUM.

144. Todo adquirente de lote como los cesionarios de los mismos deben suscribir con la Municipalidad de Los Surgentes y con la CAPILS, un CONVENIO DE RADICACION, en donde se especifiquen entre otros puntos:

a) La obligación y compromiso liso, llano e incondicional de cumplir todas y cada una de las prescripciones del presente Reglamento en el emprendimiento productivo que desarrolle en el parque industrial.

b) La obligación y compromiso de dar acabado cumplimiento a toda la normativa municipal (Ley Orgánica Municipal, Ordenanzas, Decretos y Reglamentos) de la Municipalidad de Los Surgentes que correspondan de acuerdo al emprendimiento productivo realizado en el parque industrial.

c) La CAPILS promoverá para aquellos establecimientos que cuenten con más de Cinco (5) empleados acciones de colaboración a la Escuela Técnica más próxima a nuestra localidad, y el ofrecimiento de pasantías rentadas a los mejores promedios de las Escuelas Técnicas y Universidad Provincial o Nacional,

d) La aceptación, lisa, llana e incondicional de todas las exigencias, requisitos y prescripciones técnicas, administrativas, económicas y legales previstas en el presente reglamento, declarando conocerlas.

e) El otorgamiento de garantías suficientes para afianzar el posible incumplimiento de las obligaciones del Reglamento.

f) El sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Marcos Juárez para el caso de controversias sobre la aplicación del Reglamento.

EMPRESAS INDUSTRIALES HABILITADAS PARA INSTALARSE EN EL PARQUE INDUSTRIAL LOS SURGENTES.

A)- Se consideran Empresas Industriales habilitadas para su instalación en el Parque (previa aprobación de sus proyectos) todas aquellas Empresas Industriales Pequeñas, Medianas y Grandes que desarrollen una actividad consistente en la transformación física, química o fisicoquímica, en su forma o esencia, de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos elaborados o semielaborados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales, exceptuando la producción primaria.

Empresas destinadas a venta de productos elaborados y también servicios de venta y reparación de insumos.

Todo lo anteriormente citado debe ser ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones de procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas, también podrán radicarse en él, aquellas empresas industriales que desarrollen actividades de transformación de materias primas o consumo de combustibles, sólidos, líquidos y gaseosos en electricidad u otro tipo de energía.

B) Ejemplos de Empresas Industriales que transforman y/o ensamblan.

B.1. Madera:

B.1.1. Aserradero; carpintería de aberturas en maderas; carpintería de muebles en madera, productos para campos; tranqueras, bretes, postes, varillas, etc. Carpintería de artesanías en madera, fábrica de viviendas en maderas.

B.1.2. Fábricas de papel a partir de la madera y todos aquellos sub productos que se puede obtener a partir de la madera y no han sido nombrados en el punto B1

B.2. Metalúrgica:

B.2.1. Fábrica de piezas de fundición, fundición gris, fundición de acero, bronce, cobre, plomo, aluminio y todo tipo de fundición de metal.

B.2.2. Fábricas a partir del metal terminado: fábricas laminadoras, fábricas de plegado, talleres de rectificación y tornerías, fábrica de carrocerías, fábrica de radiadores e intercambiadores de temperatura, fábrica de aberturas metálicas, fábrica de equipos oleo hidráulicos, fábrica de muebles metálicos, fábrica de maquinarias y herramientas Industriales y Agrícolas, fábrica de automotrices, fábrica de tanques depósitos, fábrica de todo tipo de estructuras metálicas, tinglados, galpones, techos, paredes y todo tipo de construcción metálica que no haya sido enunciado en el punto **B2**.

B.3. Fábricas de alimentos balanceados para todo tipo de animales domésticos y/o mascotas. A partir de la producción primaria: maíz, soja, girasol, algodón, trigo, sorgo, cártamo, etc.

B.4. Fábricas de alimentos para consumo humanos y sus derivados:

B.4.1. Fábricas de aceites y derivados; fábricas de harinas de: trigo, soja, maíz, etc.: Manufacturación de las harinas y sus derivados de todo tipo, y elaboración de las mismas. Ejemplo: pan, masitas, facturas, alfajores, etc. Fábricas de harinas de alfalfa, de lombrices, etc.

B.4.2. Fábricas de bebidas gaseosas, sodas, jugos, vinos. Fraccionamiento y envasado de líquidos, agua y todo tipo de bebidas no mencionadas en el punto B5.

B.4.3. Fábricas de deshidratado de gramíneas, hortalizas, frutas, verduras, etc., para consumo humano: ejemplo; perejil, ajo, cebollas, duraznos, higos, ciruelas, etc.

B.4.4. Fábricas de distintos tipos de sopas y/o conservas (pickles, cebollas, pimientos, etc.) Fábrica de dulces de todo tipo.

B.5. Fábrica de todo tipo de alimentos que no se han mencionado en los puntos B3 y B4.

B.6. Fabricas Procesadora de Algodón

B.6.1. Desmotadoras: las que separan la materia prima (fibra) de la semilla y se produce la clasificación de las mismas.

B.6.2. Hilanderías, tejedurías, sastrerías, zapaterías. Fabricas de ropas, de colchones, etc.

B.6.3. Fábrica que procesan las semillas para extraer diversos productos ejemplo; aceiterías, Jabonerías, fábrica de alimentos balanceados para animales.

B.7. Plantas de silos: serán reconocidos como industrias solamente si procesan la producción primaria, como ser: Secadero de cereales, envasado de cereales en diferentes empaques elaboración de semillas como ser aceite soja, girasol ,harina trigo, maíz etc..

B.8. Fábricas de productos químicos no tóxicos, ni droguerías ni plaguicidas: detergentes, perfumes, alcohol, remedios. Fraccionamiento, envasado y/o rebajado de los mismos. Fraccionamiento y envasado de todo tipo de líquidos y sólidos que no sean tóxicos ni plaguicidas. Comestibles y no comestibles.

B.9. Fábrica de Lácteos: leches, yogures, mantecas, cremas, quesos, etc. Todo tipo de alimento de consumo humano derivado de la leche, de origen vegetal o animal.

B.10. Industrias cárnicas: (a partir de animales faenados en mataderos habilitados) elaboración de chacinados, y embutidos de toda clase (salamín, mortadela, salchichón, chorizos ahumados, hamburguesa, y demás productos derivados de las carnes y los vegetales, que no se han nombrado en el punto B.1 O.

B.11. Industria Electromecánica: fabricación de tableros eléctricos, cocinas, heladeras, radios, televisores, freezer, lavarropas, secarropas, planchas, microondas, teléfonos, celulares, cables conductores, y todo lo no enumerado en el punto B.11, referente a artefactos electromecánicos.

B.12. Industria de la Construcción: fábrica de postes de hormigón para líneas eléctricas y accesorios, postes olímpicos de hormigón, piletones, piletas, depósitos pre armados, tanques austrianos, viviendas y galpones pre armados, o moldeados, tubo de alcantarillas, ladrillo cerámico, viguetas pre armadas, chapas autoportantes de fibrocemento y/u otros productos no metálicos como base. Vigas y columnas, mosaicos, cerámicos para pisos y paredes; y lo que se pueda fabricar y posteriormente instalar a partir de la industria de la construcción que no fuera enumerado en el punto B12.

B.13. Industria Plástica: Fabrica de todo tipo de artículos plásticos; botellones, bidones, cajas, vasos, bolsas, silos bolsas y todos los derivados del plástico.

B.14. Fábrica de papel a partir de estos y otros desechos, como por ejemplo: ramas de la planta de algodón, madera.

B.15. industria de servicios:

B.15.1. Rectificadoras; talleres mecánicos; talleres electromecánicos, servicios de grúa, talleres de chapistas, lavadero de vehículos, gomerías;

B.15.2. Energía eléctrica (Secheep),

B.15.3. Provisión de agua potable y cloacas de afluentes (Sameep),

B.15.4. Provisión de gas, (gasoducto del norte)

B.15.5. Comedores (los que fueran necesarios para el funcionamiento del parque)

B.15.6. Consorcio de mantenimiento de parquización de los lotes no adjudicados.

B.15.7. Comercio de agroquímicos e insumos para el campo (no fraccionado).

B.16. Comercios de servicios para el Parque: Estación de servicios con expendio de combustibles. Ferretería con provisión: hierros, chapas, perfiles, alambres, herramientas.

Corralón para la construcción: arena, cemento, piedra, cal.

CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS POR RUBROS VARIADOS DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

Se deberá tener en cuenta esta clasificación para su correspondiente ubicación dentro del Parque.

GRUPO 1: Son las menos contaminantes y necesitan mayor limpieza en el medio ambiente donde se instalan. Son las fábricas de alimentos agrupados en los puntos

B4. Alimentos para consumo humano.

B9. Alimentos lácteos.

B15.5. Comedores de abastecimiento interno del Parque.

GRUPO 2: Son las intermedias:

B 1. Industrias madereras

B 2. Industrias metalúrgicas.

B6.2. Hilandería, tejeduría, zapaterías, sastrerías

B11. Electromecánica

B12. Industria de la construcción

B15. Industria de servicios (excepto B15.5.)

B16. Comercios de servicios: surtidor, corralones y ferreterías

GRUPO 3: Las consideradas más contaminantes en nuestro medio:

B6.1. Desmotadoras de algodón,

B6.3. Plantas de elaboración de alimentos balanceados

B7. Plantas de silos y las fábricas derivadas a partir de los cereales en primera generación

B10. Industrias cárnicas.

B 16.7. Agroquímicos e insumos para campo (no fraccionado).

GRUPO 4: No están contempladas en este reglamento, y son de alto grado de contaminación: Mataderos, curtiembres. Fábricas de plaguicidas. Plantas de silos. Fábricas atómicas. Todas aquellas de alto riesgo de contaminación ambiental que no fueron nombradas en este reglamento. se excluyen:

A). Las actividades de mera extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.

B). Los depósitos que no estén asociados a una actividad industrial y comercial radicada en el Parque

C). Las industrias peligrosas y/o nocivas.

Todos aquellos rubros o especialidades de fábricas no mencionadas ni contempladas en este reglamento y que presenten su correspondiente proyecto, serán evaluados por la Municipalidad de Los Surgentes y la CAPIPTLS, junto con los organismos de urbanización y medio ambiente., a fin de determinar la factibilidad de su instalación, en cuyo caso se propondrá una modificación o ampliación del reglamento que reconozca este nuevo rubro, la que deberá ser aprobada por Ordenanza del Concejo Municipal, tras lo cual recién podrá aprobarse definitivamente el proyecto y autorizar su radicación en el Parque, continuando con los trámites de instalación de la industria en cuestión.

A) PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO:

1. Planimetría General. Esc. 1:200

2. Plano de planta general. Esc. 1:100

3. Plano de cortes y fachadas. Esc. 1:100

4. Esquema del proceso de fabricación, con indicación del número de personas que requiere.

B) PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

1. Plano general aprobado por Colegio respectivo.

2. Plano de estructura y fundaciones.

3. Plano de electricidad y fuerza motriz.

4. Plano de instalaciones sanitarias.

5. Plano de instalaciones especiales (gas, aire comprimido, vapor, etc.)

6. Plano de instalaciones para prevención contra incendios.

7. Plano de fundaciones de máquinas y equipos especiales.

8. Esquema del proceso de fabricación, con indicación de los desechos industriales (tipo, características, cantidad, frecuencia, etc.)

9. Plano de instalaciones para tratamiento de residuos industriales y efluentes cloacales.
10. Pliego de especificaciones técnicas.

**C) MUNICIPALIDAD DE LOS SURGENTES ÁREA AGUA POTABLE –
DEPARTAMENTO - DIVISIÓN CLOACALES Y RESIDUALES**

**CONDICIONES FÍSICAS Y QUÍMICAS A QUE DEBEN AJUSTARSE LAS
DESCARGAS DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES Y/O CLOACALES.**

A) Descarga en colectores cloacales:

Los líquidos residuales de industrias que se descarguen en colectores cloacales, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Temperatura: deberá ser menor que 45°.
 - 2.- p.H.: estar comprendido entre 5,5 y 10,0.
 - 3.- Sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta (arena, tierra): deberán ser menores que 0,5 ml/l.
 - 4.- Sólidos sedimentables en 2 horas: se exigirá su eliminación:
 - a) Cuando por las características del conducto o por la naturaleza del sedimento, puedan causar inconvenientes en aquel.
 - b) Cuando puedan entorpecer el normal funcionamiento de la planta depuradora.
 - c) Cuando sea aconsejable por las características o por el estado higiénico del curso de agua donde desemboca el conducto, o por el uso a que se destina el agua del curso receptor en las inmediaciones de la descarga.
 - 5.- Sulfuros: deberán ser menores que 1 mg/l.
 - 6.- Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etc.: su cantidad será inferior a 100 mg/l.
- No se admitirán en la colectora, líquidos residuales industriales que contengan:
- a) Gases tóxicos o malolientes o sustancias capaces de producirlos.
 - b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.
 - c) Residuos o cuerpos gruesos capaces de producir obstrucciones (lanas, pelos, estopa, trapos, etc.)
 - d) Sustancias que por sus productos de descomposición o combinación puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
 - e) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
 - f) Sustancias que por su naturaleza interfieran con los procesos de depuración en la planta de tratamiento o con los procesos de autodepuración en el curso de agua receptor.
 - g) Sustancias capaces de producir olor y sabor en plantas de potabilización de agua o que por su naturaleza interfieran en el tratamiento de agua para el consumo.
 - h) Sustancias tóxicas.

B) Descargas a pozos absorbentes y pozos excavados o perforados hasta el primer manto natural de agua

- 1.- p.H.: estará comprendido entre 5,5 y 10,0.
 - 2.- Sólidos sedimentables en 2 horas: deben ser inferiores a 1 ml/l
 - 3.- D.B.O. (5 días, 20°C) del líquido sedimentado: no deber superar 200 mg/l.
 - 4.- Oxígeno consumido total (a determinar cuando no pueda realizarse de D.B.O.): no deberá superar los 80 mg/l.
 - 5.- Sulfuros: deber ser menor que 5 mg/l.
 - 6.- Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etc.: su cantidad será inferior a 100 mg/l.
- No se admitirá la descarga directa en los pozos, líquidos residuales que contengan:
- a) Gases tóxicos o sustancias capaces de producirlos.
 - b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.
 - c) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
 - d) Líquidos intensamente coloreados o de olor ofensivo.

- e) Sustancias que puedan producir la inutilización del acuífero para satisfacer las necesidades de abastecimiento público y privado, industrias, irrigación, etc.
- f) Sustancias capaces de producir olor y sabor por tratamiento del agua o interfieran en ese tratamiento.

PLANILLA RESUMEN DE LÍMITES PERMISIBLES Y DETERMINACIONES A REALIZAR EN LÍQUIDOS RESIDUALES SEGÚN EL TIPO DE DESCARGA

TIPO DETERMINACIÓN COLECTORA A PLANTA POZOS DE TRATAMIENTO ABSORBENTES

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.).

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.

(Texto ordenado y modificado por Ordenanza N° 1443)

Planimetría del Parque Industrial.