

## **PROYECTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA**

### **OBJETO:**

1. Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustará la administración, utilización, función y control del Parque Industrial y Tecnológico de la Ciudad de Villa María.

### **LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN:**

2. El Parque Industrial y Tecnológico a que hace referencia este Reglamento esta localizado en la Ruta Nacional N° 9 Km. con acceso por la Ruta Provincial N° 2 Km. en la zona designada como “B” de uso industrial de la Ciudad de Villa María.
3. El trazado inicial del Parque referido corresponde al aprobado por la Dirección General de Catastro Provincial y su zonificación general se describe de la siguiente manera:
  - a. Zona industrias alimenticias.
  - b. Zona industria metal-mecánicas.
  - c. Zona industrias PYMES
  - d. Zona industrias varias.
  - e. Zona Parque Tecnológico (definir)
  - f. Zona de servicios comunes y espacios verdes.

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

| Parcela | Superficie ( m <sup>2</sup> ) | Porcentaje |
|---------|-------------------------------|------------|
|---------|-------------------------------|------------|

TOTAL INDUSTRIAS

100,00 %

TOTAL GENERAL

ADMINISTRACIÓN:

4. La dirección y administración del Parque será ejercida por la Comisión de Administración del Parque Industrial y Tecnológico de Villa María (CAPIVMA), la que estará conformada por un Administrador General, cuatro vocales titulares y cuatro vocales suplentes. El Administrador General, dos vocales titulares y dos vocales suplentes serán designados por la Municipalidad de Villa María. Los restantes miembros surgirán de la Asamblea de Consorcista. La CAPIVMA actuará hasta tanto entre en vigencia la nueva sociedad conformada para la realización, el gobierno y la administración del Parque Industrial y Tecnológico
5. La CAPIVMA 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.-
6. La CAPIVMA podrá contratar un profesional idóneo cuando sea necesario la intervención del mismo para visar, informar o inspeccionar, y todo lo relacionado con los aspectos tecnológicos y/o reglamentarios de las obras e instalaciones a ejecutarse en el Parque.
7. El Administrador General y los Vocales serán removidos mediante el mismo mecanismo utilizado para su designación.
8. Son atribuciones y deberes del Administrador General:
  - a. Convocar y presidir las sesiones de la CAPIVMA estableciendo el Orden del Día.

- b. Interpretar, ejecutar, cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y las resoluciones de la CAPIVMA 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.
- i. Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias.
- j. El Administrador General ejerce la representación de la CAPIVMA, 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 terciarias, aceptar cesiones de bien en pago todo otro acto que haga a una correcta administración del Parque.

9. Son atribuciones y deberes del 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 CAPIVMA en la forma y asiduidad que requieran las tareas determinadas en el inciso anterior.

#### RADICACIÓN DE INDUSTRIAS

#### FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN:

10. 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 cuando ello fuera factible, acorde al tipo de actividad a desarrollar
- b. Que en los procesos productivos utilicen la mayor mano de obra proveniente de la ciudad de Villa María, 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 Villa María 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, 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 que necesiten reubicarse en el Parque, por decisión propia o disposición gubernamental, tengan previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con 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 y Tecnológico, deberán solicitarlo al órgano de gobierno y administración, mediante la presentación de una nota, la que deberá cumplimentar la información básica, que entre otras, será la siguiente: a) Razón Social, domicilio, CUIT.- b) Actividad principal y secundarias.- c) Actividad industrial a radicar en el Parque Industrial.- d) Construcción a realizar en la primer etapa y en etapas posteriores, con cronograma tentativo de avance de obra, que se especificarán en cada contrato
- i. La venta de lotes con los beneficios que se establezcan queda condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos y exigencias: a) Todo boleto de compra-venta deberá estar sujeto a la condición resolutoria de contrato de venta con pacto de retroventa, conforme a las disposiciones del art. 1366 y concordantes del Código Civil, en favor de la vendedora, 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.- b) El pago del precio de la venta se realizará según las siguientes opciones: 1) Contado efectivo, con un descuento del 10 % sobre el

precio total. Una entrega del 25 % a la fecha de firmarse el respectivo boleto de compra-venta y el resto al momento de la escritura. 2) Un anticipo a la fecha de firmarse el respectivo boleto de compra-venta y el resto en 5 cuotas iguales, mensuales y consecutivas, pagaderas los días 10 de cada mes a partir del mes siguiente al del boleto. 3) Un anticipo a la fecha de firmarse el respectivo boleto de compra-venta y el resto en 23 cuotas mensuales y consecutivas, con un interés del 50% de la “Tasa vencida de descuentos de documentos” de Banco Nación Argentina, a partir de la cuota 7 hasta la cuota 24.- Los pagos deberán efectuarse en el domicilio de la administración de la vendedora. c) En el boleto deberán constar, indefectiblemente la superficie aproximada cubierta que construirá el comprador y las características de la industria que instalará.- d) La superficie cubierta del proyecto deberá ser igual o mayor al veinte por ciento (20%) de la superficie del lote.- e) La obra proyectada deberá encontrarse finalizada y funcionando la correspondiente industria que se instale, en el plazo máximo de doce (12) meses, a contar desde la fecha de la firma del respectivo boleto de compra-venta con pacto de retroventa.-

11. Presentada la solicitud a la CAPIVMA, 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.
12. La sola presentación de la solicitud de radicación en el Parque Industrial, implica el acatamiento de las deposiciones del presente Reglamento.
13. 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:

14. Habiendo cumplimentado lo establecido en el artículo anterior, el propietario presentará el ante proyecto de obra de acuerdo al Anexo I, (Planos en esc. 1:100 de plantas, cortes, fachadas y especificaciones, etc.), para que la CAPIVMA proceda a su estudio y determine su factibilidad, expidiéndose dentro los 10 días hábiles subsiguientes.
15. La presentación del proyecto definitivo, según Anexo II, aprobado por la Municipalidad de Villa María y colegio respectivo, se realizará dentro de los 30 días subsiguientes de la aprobación del anteproyecto. La CAPIVMA 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 brindan el Parque conforme a las normas del presente Reglamento y de acuerdo con el proyecto aprobado.
16. El propietario deberá dar comienzo a las obras de construcción dentro de un plazo máximo de 60 días hábiles, plazo que se computará a partir de la aprobación definitiva del proyecto, pudiendo la CAPIVMA extender dicho plazo a solicitud del interesado y debidamente justificado.
17. En caso de incumplimiento de las disposiciones y obligaciones indicadas precedentemente, se aplicarán las siguientes penalidades resolutorias, las que serán dispuestas por el Directorio de Parque Industrial y Tecnológico, a saber: 1º) Transcurridos treinta (30) días previstos para la presentación del plano del proyecto, se operará la mora automática y la venta del inmueble quedará resuelta y sin efecto alguno, y el adquirente perderá el setenta y cinco por ciento (75%) del monto pagado hasta ese momento. El Parque Industrial y Tecnológico, en tal caso, restituirá el veinticinco por ciento (25%) del monto abonado al adquirente, a valores nominales, en veinticuatro (24) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse, disponiendo la resolución contractual en mérito al pacto de retroventa inserto en el

boleto; 2º) Para el caso que el adquirente se encuentre en mora, en la terminación de la obra o la puesta en marcha de las instalaciones fabriles comprometidas, luego de transcurrido el lapso de doce (12) meses, acordado para su terminación, previa intimación formal que le deberá efectuar el Parque Industrial y Tecnológico, otorgando un plazo de gracia de sesenta (60) días, posteriores a la fecha de intimación, se operará la caducidad o resolución del contrato conforme a las condiciones resolutorias pactadas y, en tal caso, el adquirente perderá el setenta y cinco por ciento (75%) de precio de compra pactado y/o abonado a esa fecha, restituyendo el veinticinco por ciento (25) del monto abonado al adquirente, a valores nominales, en veinticuatro (24) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse, disponiendo la resolución contractual en mérito al pacto de retroventa inserto en el boleto. A su vez, el adquirente tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días, posteriores a la resolución de retroventa del contrato, para retirar las mejoras incorporadas, con la obligación de dejar el inmueble libre de todo escombros y en perfecto estado de nivelación. Vencido dicho plazo, el Parque Industrial y Tecnológico, tendrá la opción de incorporar a su patrimonio dichas mejoras, sin pago o resarcimiento de ninguna naturaleza en favor del comprador o, en su defecto, podrá realizar todos los trabajos de demolición y nivelación del inmueble, con cargo de dichos gastos para el adquirente. El Ente Promotor del Parque Industrial queda facultado para adecuar los plazos establecidos en este punto, conforme a las necesidades reales de cada industria a radicarse.

18. Habilitada la industria, y una vez abonado el saldo del precio del inmueble, 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 y Tecnológico.

19. 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 CAPIVMA, 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.
20. El propietario no podrá transferir ni ceder total o parcialmente el dominio del lote hasta tanto haya cumplimentado lo dispuesto en el artículo 16 del presente Reglamento, salvo en los casos especialmente contemplados por la CAPIVMA.
21. Para el supuesto que el adquirente de algún inmueble con los destinos especificados en la presente Resolución y normativas que rigen el Parque Industrial y Tecnológico de Villa María, 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 y Tecnológico de Villa María, 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 de la vendedora sobre dicho saldo y, además responsabilizarse por las obligaciones de radicación y ejecución de obra asumidas por el adquirente, en virtud de esta Resolución.-

22. Una vez finalizada la construcción de las obras, la CAPIVMA otorgará una constancia sobre las condiciones de funcionamiento, en cumplimiento del Art. 19° de la Ley Provincial N° 7255.

#### UTILIZACIÓN DEL PARQUE

23. 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 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.
- d. Los depósitos que no estén asociados a una actividad industrial radicada en el Parque
- e. Las industrias peligrosas y/o nocivas

24. 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 prorrato. 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.

25. Se consideran servicios del Parque 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.
- Teléfono.
- Distribución interna de correspondencia.
- Desagües pluviales generales.
- Mantenimiento de los espacios verdes comunes.
- Gas natural.
- Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

26. Desde el momento en el que se efectúa la aprobación del proyecto para construcción, 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.

27. 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”.
- 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.

28. 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.

29. Los servicios que se brindan en el Parque, podrán ser suministrados por la Municipalidad de la ciudad de Villa María o por el prestador que corresponda para cada uno de ellos y serán administrados por la CAPIVMA.
30. Las características, el control de calidad y de costos de los servicios, estará a cargo de la CAPIVMA. Estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.
31. No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en este se brindan. Podrán solicitar autorización a la CAPIVMA para suministrar a otros servicios no contemplados en el Parque.
32. 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:

33. El factor de ocupación total del terreno, FOT, será como máximo 1,5.
34. El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,70 para todos los terrenos.
35. La máxima superficie edificable se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación total.
36. La máxima superficie edificable en planta baja se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación del suelo.

### PLANOS LIMITES:

37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. El plano límite de las fachadas laterales será vertical y paralelo al eje medianero y vertical hasta interceptar planos límites.

## RETIROS

41. La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea frente (L.F.) a una distancia de 5m.
42. La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L.F.) a una distancia de 5 m. Este espacio se destinará a forestación en los lotes N° 1 al 10.
43. La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de 3m. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelos a los mismos.
44. 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:

45. Se deberá presentar los planos de fachada cuando se proyecte introducir modificaciones en la misma, dejando constancia de los materiales utilizados y sus terminaciones.
46. 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 CAPIVMA.
47. 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.
48. 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.
49. No se aceptaran cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.
50. 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.

51. Los carteles o letreros en voladizo, sean luminosos o no, podrán ubicarse por debajo de los 2,50 m. sobre el nivel de cordón de vereda y a no menos de 3,00 m. del eje medianero.
52. 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.
53. 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.
54. Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar a la CAPIVMA un croquis indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción.

#### CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS

55. Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con solado tendrá un ancho de 1,50 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.
56. 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.
57. Todo propietario tiene a su cargo la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.

58. Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.
59. Los cerramientos de frente, laterales y de fondo, deberán ejecutarse con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura de 2,00 m , llevando en su parte superior tres hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados 5,00 m. entre sí. En la parte inferior y con una altura mínima de 20 cm y máxima de 45 cm, se cubrirán los vanos entre postes con placas premoldeadas de hormigón armado y con un espesor mínimo de 5 cm y máximo de 15 cm.
60. 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.
61. Queda prohibido colocar en el cerramiento de frente elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal.
62. 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:

63. Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hojas perennes, tales como: crataegus, ligustros, thuyas, etc.

64. 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 al siguiente detalle:

- Para Avda. principal: Palo borracho (cada 7 m.).
- Para calles de circulación: Ligustro áureo estéril (cada 5 m.).

Los árboles se ubicarán en cazuelas de 0,70 m. X 0,70 m. Y distarán 0,60 m del cordón de vereda. Será obligación del propietario el cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

65. 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 eólica 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:

66. Los patios deberán ser de una dimensión tal que sea posible inscribir en su superficie útil, un círculo de 3,00 m de diámetro como mínimo.
67. 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.
68. Se deberá prever el acceso a los patios, para su limpieza y mantenimiento, como así también el correspondiente desagüe pluvial.
69. 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:

70. 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.
71. 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.
72. 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.
73. 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.

74. Cuando los locales sean ventilados mediante vanos cenitales, la superficie de los mismos será como mínimo del 4% de la superficie del local.
75. 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 cm<sup>2</sup>.
  - 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.
76. 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 CAPIVMA tomará la resolución pertinente.
77. 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:

78. 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.
79. 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.
80. 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.
81. 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.
82. Si el desnivel a salvar con la escalera supera los 3,00 m. se deberá intercalar descansos intermedios.
83. Las escaleras serán ejecutadas con material incombustible, y se exigirá que tengan barandas o pasamanos rígidos a una altura de 0.90 m.
84. Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m.

#### SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS:

85. Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad, de acuerdo a lo indicado en los Art. N° 96 y 97.
86. 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.

87. 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.

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

| <u>HOMBRES</u> | <u>LAVATORIO</u> | <u>MINGITORIO</u> | <u>INODORO</u> |
|----------------|------------------|-------------------|----------------|
| Hasta 10       | 2                | 1                 | 1              |
| Hasta 20       | 2                | 2                 | 2              |
| Hasta 40       | 4                | 4                 | 2              |

| <u>MUJERES</u> | <u>LAVATORIO</u> | <u>INODORO</u> |
|----------------|------------------|----------------|
| 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.

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

90. 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.

91. 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:

92. 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.

93. 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.

94. Los niveles de ruido y vibraciones admisibles serán los establecidos en la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

#### PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS :

95. En el diseño de los establecimientos, deberán contemplarse las condiciones de prevención, construcción y extinción establecidos en la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

#### LIQUIDOS RESIDUALES:

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

97. 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 Dirección de Aguas y Saneamiento (DIPAS), relativas a las condiciones físicas y químicas a que deben ajustarse las descargas de líquidos residuales industriales y/o cloaca les.
98. Cuando lo estime oportuno la CAPIVMA, extraerá muestras de los efluentes para su posterior análisis. Si el resultado de los mismos no se adecuara a los parámetros establecidos por la DIPAS se comunicará al propietario su resultado y se lo emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes. Cuando se reiteren las anomalías, la CAPIVMA podrá sancionar al industrial según la gravedad de las mismas
99. 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 CAPIVMA realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado el funcionamiento.

#### CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

100. Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras, que por contaminar el ambiente con sólidos, y 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.
101. Para dar cumplimiento lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán implementar los mecanismos o ejecutar los procesos físicos o químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de la Ley Provincial del Ambiente N°

7343/85, obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el Organismo Provincial competente, en un todo de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes.

## HIGIENE Y SEGURIDAD

102. 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:

103. En la parcelas destinadas para uso industria, está estrictamente prohibido la construcción de viviendas, salvo las destinadas al personal de vigilancia, seguridad y conservación de las propias instalaciones.
104. Todo adquirente de lote como los cesionarios de los mismos deben suscribir 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 (Carta Orgánica, Ordenanzas, Decretos y Reglamentos) de la Municipalidad de Villa María que correspondan de acuerdo al emprendimiento productivo realizado en el parque industrial.
  - c) La aceptación, lisa, llana e incondicional de todas las exigencia, requisitos y prescripciones técnicas, administrativas, económicas y legales previstas en el presente reglamento, declarando conocerlas.-

- d) El otorgamiento de garantías suficientes para afianzar el posible incumplimiento de las obligaciones prescriptas en los puntos 26 y 27 del Reglamento.-
- e) El sometimiento a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Villa María para el caso de controversias sobre la aplicación del Reglamento.-

## ANEXO I

### 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.

## ANEXO II

### 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.