

ANEXO II

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION NAVES INDUSTRIALES MICROPI SRL

AREA DE LOTES CONSTRUIBLES

1- INTRODUCCION

2- REQUISITOS Y DOCUMENTACION

2.1- DOCUMENTACION

2.2- REQUISITOS

2.3- PROHIBICIONES

2.4- MODALIDAD DE OBRA

2.5- DE LA OBRA

2.6- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS. SUSPENSION DE OBRA

3- USO DEL SUELO

3.1- RETIROS Y SERVIDUMBRES

3.2- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

3.3- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

4- ESTRUCTURA

5- MEDIANERAS

6- CUBIERTAS

7- FACHADAS

8- DESAGUES CLOACALES

9- INSTALACION DE AGUA

10- ENERGIA ELECTRICA

AREA DE LOTES NO CONSTRUIBLES

AREA DE LOTES CONSTRUIBLES

1- INTRODUCCION

El presente reglamento interno tiene por objeto establecer las normas generales de construcción de las naves industriales del **micro parque industrial**.

Se entiende por nave industrial a toda instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades de todo tipo (comercial, manufactura, depósito, etc.).

Las normas establecidas en el presente documento deberán ser empleadas como guía general de diseño y construcción de todos y cada uno de los lotes internos del complejo, con el objeto de establecer un lineamiento estético optimizando el orden en el uso de suelo y volumetría, como así también, los costos económicos de construcción.

Cada propietario antes de iniciar los trabajos constructivos deberá presentar la correspondiente documentación (ver punto 2) a la oficina técnica de Micro Parque Industrial, departamento de arquitectura, notificando posteriormente cualquier observación o cambio que se realice.

2- REQUISITOS Y DOCUMENTACION

Todo proyecto de obra a realizar en los predios individuales comprendidos en la urbanización especial deberá ser realizado conforme las ordenanzas municipales, decretos reglamentarios y la presente reglamentación.

Es obligatoria la presentación de los cálculos estructurales, realizando en planos y memoria aparte lo referido a “estructuras expuestas al viento”. Queda prohibido realizar construcciones precarias y/o transitorias.

2.1- DOCUMENTACION

Son requisitos indispensables a los fines de la presentación del **proyecto** para su aprobación:

- Planos de planta de arquitectura, todos en escala 1:100.
- Planos de cortes de arquitectura, todos los necesarios para interpretar el proyecto en escala 1:100.
- Planos de vistas de arquitectura, todos los necesarios para interpretar el proyecto en escala 1:100.
- Planos de detalles: los necesarios para interpretar el proyecto en escala 1:10.
- Planilla de carpinterías metálica, de aluminio, de madera, herrería que permita interpretar el proyecto. Vistas en escala 1:50.
- Planos de estructuras, todos los necesarios para interpretar el proyecto conteniendo la información que surja del cálculo estructural desarrollado por el proyectista en escala 1:100.
- Memoria de cálculo estructural: con definición de dimensiones, secciones, cuantías, materiales, tensiones, etc. que permitan la ejecución de la estructura, firmado por profesional responsable.
- Planos de instalación eléctrica de corrientes fuertes y corrientes débiles conteniendo esquemas unifilares, funcionales y topográficos del tablero general, seccionales, subseccionales, bombas, elevadores, etc. en escala gráfica.
- Memoria de cálculo instalación eléctrica: con definición de dimensiones, secciones, materiales, protecciones, etc. que permitan la ejecución de la instalación de acuerdo a la normativa vigente en la zona, firmado por profesional responsable.
- Planos de instalación sanitaria, todos los necesarios para interpretar el proyecto en escala 1:100.
- Estudio de suelo con recomendación de plano de fundación, definición de sistema de fundación y tensión característica del terreno, firmado por profesional responsable.

- Factores de ocupación FOT y FOS.

El propietario deberá presentar la documentación antes enumerada, con la solicitud de autorización para iniciar la obra, juntamente con una nota indicando nombre y matrícula del profesional actuante, domicilio y teléfono.

Para la aprobación de los **proyectos** los interesados deberán:

- Presentar los proyectos ante el departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial, donde serán visados dentro de los treinta días corridos.
- Presentar ante el departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial 2 copias de planos, una de las cuales será devuelta con la firma de aprobación.
- Cumplir con las ordenanzas municipales.
- Presentar al departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial el plano con permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Alvear, para lo cual el profesional deberá registrar previamente las tareas en el Colegio Profesional correspondiente.
- Solicitar en el departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial el permiso de construcción. El mismo tendrá la vigencia temporal que se estime conveniente a los fines del desarrollo acabado de la obra.
- Comunicar la iniciación de la obra al departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial con 15 días corridos de antelación al inicio de las mismas. Las obras deberán iniciarse dentro de los 15 días corridos a partir de dicha comunicación.

OBSERVACIÓN: La totalidad de la documentación deberá presentarse de una sola vez en sobre cerrado dirigido a la OFICINA TÉCNICA DE MICRO PARQUE INDUSTRIAL, DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA. No se aceptará documentación aislada.

2.2- REQUISITOS

Los proyectos deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- Se podrán erigir naves industriales en lotes agrupados de dos o más, debiendo a tales efectos unificarlos conforme a derecho, previa autorización emanada por el departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial.
- Las fachadas y laterales deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo (ver fachadas).
- Factor de ocupación del suelo (FOS): para todos los lotes independientemente de su superficie y fisonomía se deberá respetar el retiro reglamentario en fachadas (ver retiros).
- Para lotes en esquina edificables, las construcciones deberán respetar el retiro reglamentario en fachadas, mientras que el/los laterales deberán respetar el límite de lote.
- La altura de edificación, sin excepción será de 10,70 mts. (no superables con instalaciones ni construcciones de ningún tipo).
- Compete en forma exclusiva al titular accionista de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas y canteros. El mantenimiento de las calzadas es a cargo de la administración del complejo.

2.3- PROHIBICIONES

Queda expresamente prohibido:

- Iniciar obras sin la autorización del departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial.
- Erigir construcciones o auxiliares de estas en las franjas libres de retiro de los lotes.
- Modificar el proyecto aprobado sin la autorización correspondiente del departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial.
- Utilizar calles, espacios comunes o lotes vecinos para la instalación de obradores o depósito de materiales.

- Mantener el lote en estado de abandono. El accionista deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado.
- Realizar actividades publicitarias dentro del predio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por las autoridades del complejo. Las empresas que deseen colocar alguna imagen de marca en la fachada de las naves industriales, deberán hacerlo dentro del espacio definido para eso: sobre la cenefa, de manera centrada, ocupando un máximo del 40% del espacio disponible, sin superar los 2 metros de altura.

2.4- MODALIDAD DE OBRA

Al comenzar una obra se deberá conocer el nombre, apellido, D.N.I. y teléfono de contacto del encargado de la misma, sea arquitecto, ingeniero, constructor, etc.

El encargado deberá presentar una nómina del personal que ingresará al predio a trabajar, con todos sus datos, fotocopia de D.N.I y certificado de buena conducta.

Dicho personal deberá permanecer en el lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral y se dirigirá al mismo por el camino que específicamente la guardia le indique, quedando prohibido transitar y/o introducirse en dependencias ajenas o propiedades privadas. El encargado es responsable por todos los daños que por acto u omisiones que dicho personal ejecute a bienes de otros accionistas o del complejo.

2.5- DE LA OBRA

- Los días hábiles de trabajo serán de lunes a viernes (hábiles) de 7:00 a 18:00 hs.
- Deberá construirse un obrador con sanitarios para el personal de obra, y todo material a utilizarse deberá estar dentro de los límites del lote.
- Cerco perimetral: Antes de comenzar los trabajos de obra, ingreso de materiales y excavaciones, deberá construirse un cerco perimetral siguiendo los límites del terreno, dejando libres los metros de retiro de frente que correspondan. La altura obligatoria de

este cerco será de 1,80 mts. en todo su desarrollo y deberá contar en el frente con puertas de acceso lo suficientemente seguras. Este cerco deberá ser ejecutado con una estructura de soporte que podrá ser de postes tratados o caños redondos, unidos con mallas de tejido y/o alambres, que alberguen en toda su longitud media sombra color verde. Este cerco deberá mantenerse en buenas condiciones durante todo el desarrollo de la obra por motivos de seguridad y estética del complejo. La ejecución de este cerco se realizará por exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad del propietario o el profesional que éste asigne para ejecutar su obra.

- Acopio de materiales: Se encuentra prohibido el acopio de materiales de construcción o la instalación de obradores fuera de los límites del terreno en el que se realiza la obra (calles, espacios comunes o lotes vecinos). El propietario de la obra será el responsable del costo que genere la remoción de dicho material o la basura que se localice en terrenos vecinos.
- Descarga de materiales y preparación de mezclas: No descargar materiales y no preparar mezclas fuera de los límites propios del lote.
- Limpieza y mantenimiento: Mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra. Mantener limpio el terreno de malezas y basuras, sea estando en construcción o con la obra paralizada. No deberán dejarse excavaciones en general descubiertos ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.
- Los espacios destinados a veredas deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza. Las tareas de mantenimiento serán llevadas a cabo por la administración de Micro Parque Industrial y su costo se incluirá dentro del monto de las expensas ordinarias.
- El personal de la obra tiene terminantemente prohibido pernoctar en el predio, salvo en el caso de contratarse serenos para el cuidado de los materiales y herramientas que se encuentren en ella. Los propietarios deberán notificar por escrito a la administración el

nombre, apellido, tipo y número de documento de identidad de las personas contratadas a tal efecto. Asimismo, y previo a su contratación, deberá solicitarse autorización por escrito a la administración.

- Por la noche y durante todo el tiempo de ejecución de la obra, ésta deberá estar iluminada por razones de seguridad.

2.6- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. SUSPENSIÓN DE OBRAS

Se fija como plazo máximo para terminar las obras el de veinticuatro (24) meses a partir del efectivo comienzo. Dentro de este plazo deberán concluirse, por lo menos, las terminaciones exteriores, colocación de aberturas con sus vidrios, puertas y cubiertas de techos. En los casos de suspensión y/o interrupción de la obra, el asociado propietario estará obligado a adoptar los recaudos que fueren necesarios a los fines de evitar que la construcción origine peligros, obligándose asimismo a mantener la misma en condiciones de higiene y aspecto aceptable a criterio de la Administración de Micro Parque Industrial, quien podrá exigir la adopción de aquellas medidas que crea convenientes a fines de hacer cumplir estas obligaciones.

3- USO DEL SUELO

Se determinan 2 tipos de loteo para el área industrial

Loteo edificable

Loteo no edificable

Los mismos estarán distribuidos según plano de zonificación adjunto en Anexo I

3.1- RETIROS Y SERVIDUMBRES

Los retiros cumplen una doble función, por un lado, ordenan y exponen perspectivas y vistas definiendo claramente una intencionalidad paisajística, determinando un espacio abierto que embellece y organiza la funcionalidad; por el otro, en cambio, persiguen una aplicación respecto a la seguridad.

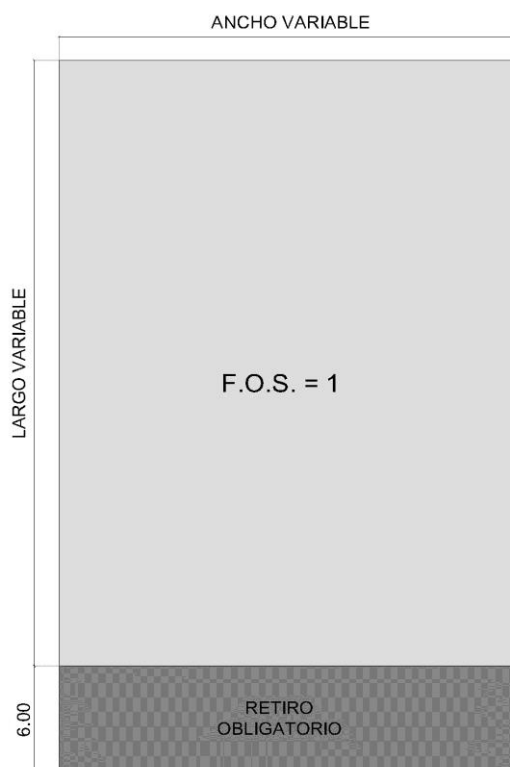
Se establece como **Línea de Retiro Obligatoria** en todos los predios de propiedad exclusiva de uso industrial, a la paralela a la línea denominada "de propiedad", ubicada dentro de cada predio y a una distancia de seis metros (6 m.) de ésta en todo su desarrollo, de acuerdo al catastro vigente aprobado.

Cabe aclarar que en todas las servidumbres que contengan instalaciones subterráneas de cualquier tipo se deberá prever la resistencia estructural al paso de vehículos pesados (de carga, motobombas, etc.)

Entre cota de nivel de vereda de la vía de circulación de propiedad común y el piso terminado del establecimiento en su punto más cercano a aquella, deberá observarse una diferencia de nivel con pendiente uniforme, a los efectos de permitir el escurrimiento normal de las aguas pluviales, la protección de la erosión que pueda significar una fuerte pendiente y evitar el paso de las aguas a/de los vecinos.

3.2- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación. Para todos los predios de propiedad exclusiva, el valor del



FOS, se establece en: máximo = 1; mínimo = 2/3, excluyendo la superficie perteneciente al retiro obligatorio (GRAFICO 1).

3.3- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar del lote.

Todas las naves podrán tener una superficie cubierta ilimitada siempre que sea dentro de los límites de superficie y altura estipulados en el presente reglamento.

4- ESTRUCTURA

Será conformada con estructura metálica compuesta por perfiles estructurales laminados respetando las dimensiones y alturas que se especifican en otro punto del presente documento (FACHADAS).

Como norma general obligatoria, todos los elementos se deberán dimensionar cumpliendo con los reglamentos **CIRSOC** vigentes.

Deberá ser una ejecución formada por perfiles w y vigas de alma llena. Las columnas de apoyo de vigas estarán ubicadas en las medianeras.

La misma deberá estar calculada de forma que soporten un puente grúa con capacidad de 5 toneladas, además de una sobrecarga en la cubierta que cumpla con los reglamentos CIRSOC 101-2005 y 102-2005 vigentes.

Se deberá presentar al departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial estudio de suelo, análisis de cargas y verificación de dimensionamiento de todos los elementos que componen la nave industrial.

Toda la estructura metálica completa será sometida a un proceso de preparación y limpieza de superficie utilizando técnicas de granallado o arenado.

5- MEDIANERAS

Todas las naves industriales del complejo compartirán al menos alguna medianera con sus linderos. Esto permitirá no sólo el uso racional del suelo sino también una optimización de costos en la construcción.

Los muros medianeros de la nave industrial se constituirán bajo los términos del **Código Civil**, debiendo cumplir la función de muro cortafuego, utilizando para su ejecución bloques o paneles de concreto celular completando un espesor de 25 cm, hasta una altura de 2.50 m. El mismo deberá estar reforzado en toda su superficie.

A partir de la altura de 2,5 m apoyándose sobre el muro medianero de hormigón celular, hasta cubrir toda la parte superior de la medianera y finalizando sobre la cubierta se colocará panel tipo Bigsystem 30mm marca Arneg o similar, en ambas caras con cámara de aire de 200mm.

El propietario que realice la medianera tendrá derecho a reclamar al condominio la mitad del valor correspondiente al cerramiento efectuado. El valor exigible será regulado de acuerdo al sistema recomendado anteriormente.

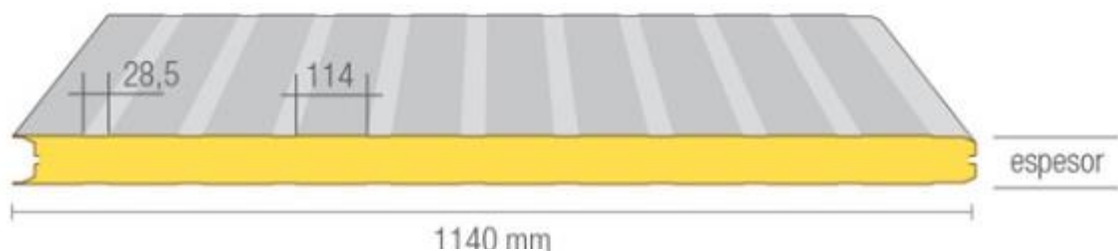
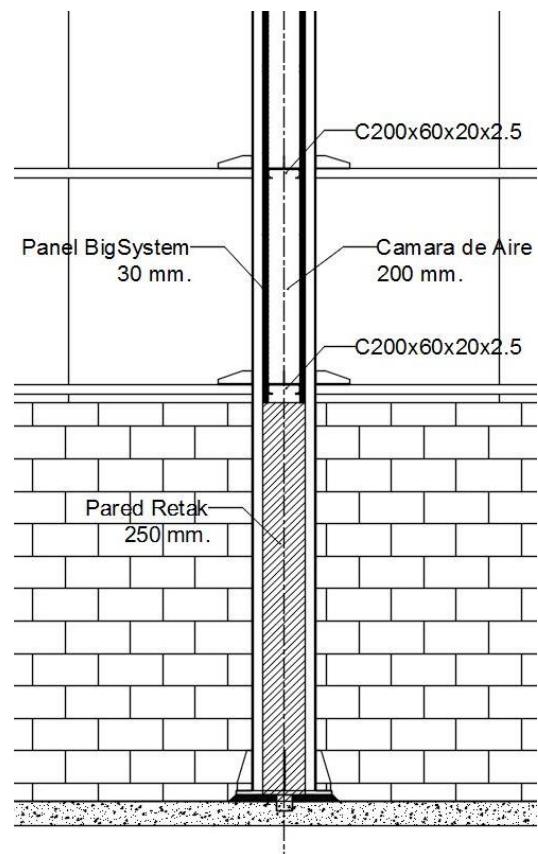


Ilustración 8: Detalle panel Bigsystem® C 30mm Chapa-Foil.

6- CUBIERTA

Será en estilo de “cubierta liviana” inaccesible, estando prohibido el acceso a toda persona ajena a la administración del complejo.

Estará conformada con sistema de paneles Megasystem C - 5 crestas de espesor de valle nominal 30mm. (marca ARNEG o similar), compuestos por chapa zincalum calibre N° 25 que soporta una carga máxima de 40kg/m² de espuma de poliuretano y foil, con una única pendiente del 5% orientada hacia la fachada. La cota de nivel inicial será de 10.70 metros de altura, obteniendo así, una altura interior útil de no menos 8.45 metros.

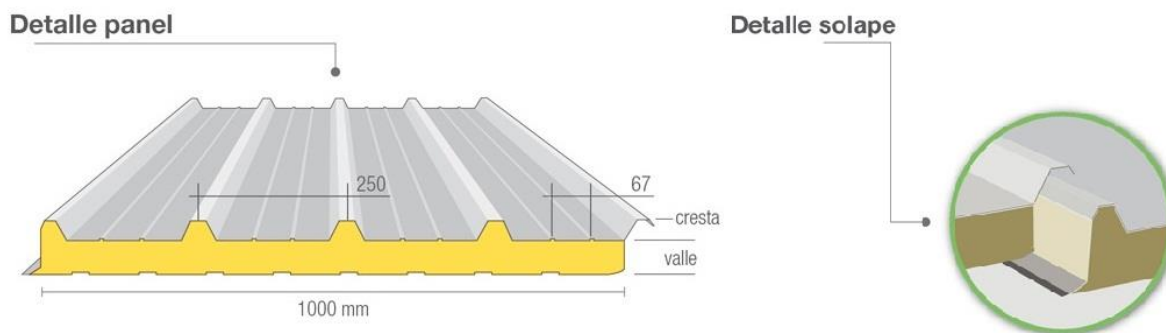


Ilustración 9: Detalle panel Megasystem 5C.

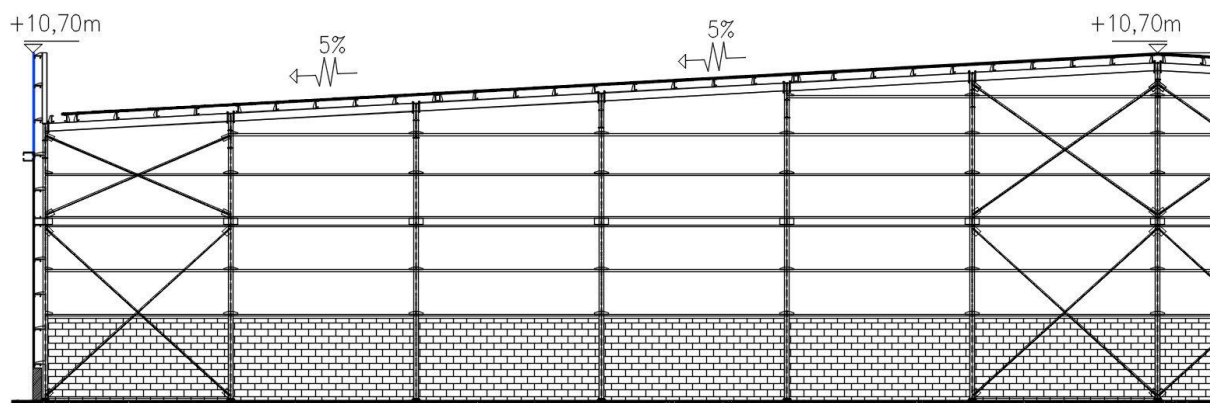


Ilustración 10: Detalle pendiente cubierta.

Todos los encuentros deberán ser resueltos con los accesorios adecuados de acuerdo a cada caso en particular:

- Toda la cubierta, en su encuentro con la cenefa, deberá presentar babeta.
- En todos los cambios de pendientes de cubierta se dispondrá de cumbrera de chapa galvanizada.
- La parte posterior de la cenefa de fachada deberá estar “forrada” con chapa galvanizada.

Estará prohibido cualquier tipo de perforación de dicha cubierta en todo su desarrollo. Solo será factible la instalación de elementos de ventilación eólica estática normalizada (puntual o lineal), como así también lucarnas de policarbonato alveolar para iluminación de sistema “Skygal” o similar. Cualquiera de estas instalaciones deberá ser comunicada y aprobada por el departamento de arquitectura de Micro Parque Industrial.



Ilustración 11: Ventilación con extractores eólicos.

Para la ubicación de dichas instalaciones, indistintamente de unas u otras, se podrá optar por tres ejes longitudinales equidistantes entre sí y a las medianeras, dividiendo la cubierta en 4 partes iguales. Los elementos de ventilación e iluminación no podrán superar el metro de ancho (0.50 m. del eje) ni la altura de 1.20 mts. contando desde la chapa de la cubierta en todo su desarrollo.

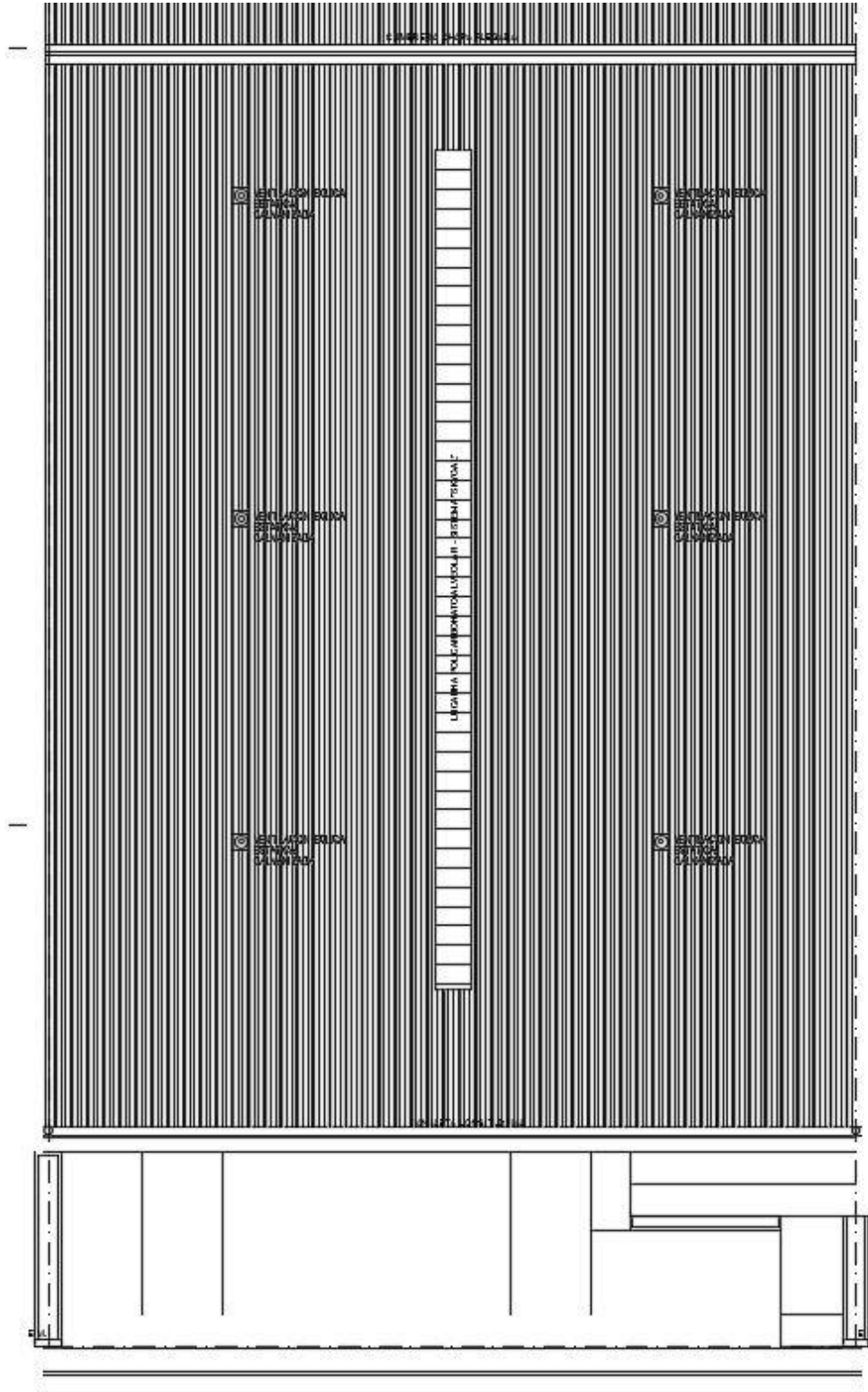


Ilustración 12: Planta de techos, distribución de sistema Skygal y extractores eólicos.

Dicha cubierta desaguara a canaleta de chapa plegada galvanizada “tipo u” con medidas según calculo previo presentado, ubicadas a contra la parte posterior de la cenefa con su respectivo contrapendiente.

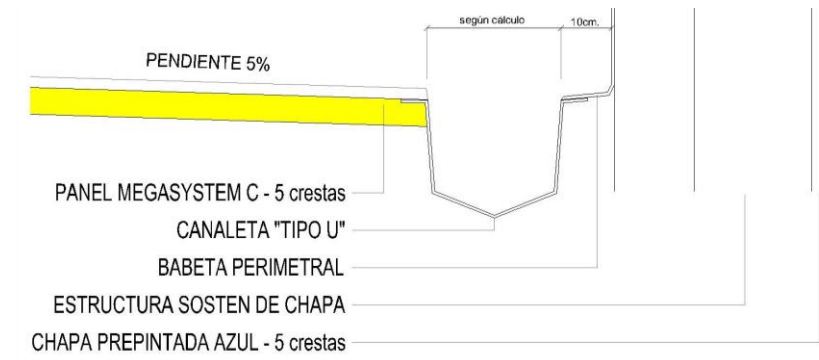


Ilustración 13: Detalle canaleta.

Los caños de lluvias verticales estarán embutidos en ambas medianeras perimetrales. Los mismos deberán ser de diámetro constante según cálculo presentado previamente al departamento de arquitectura, como así también el material adoptado. Los caudales provenientes de los caños de lluvia, colectores de los desagües de cubierta, serán volcados al badén pasando por un albañal con reja metálica a lo largo del retiro.

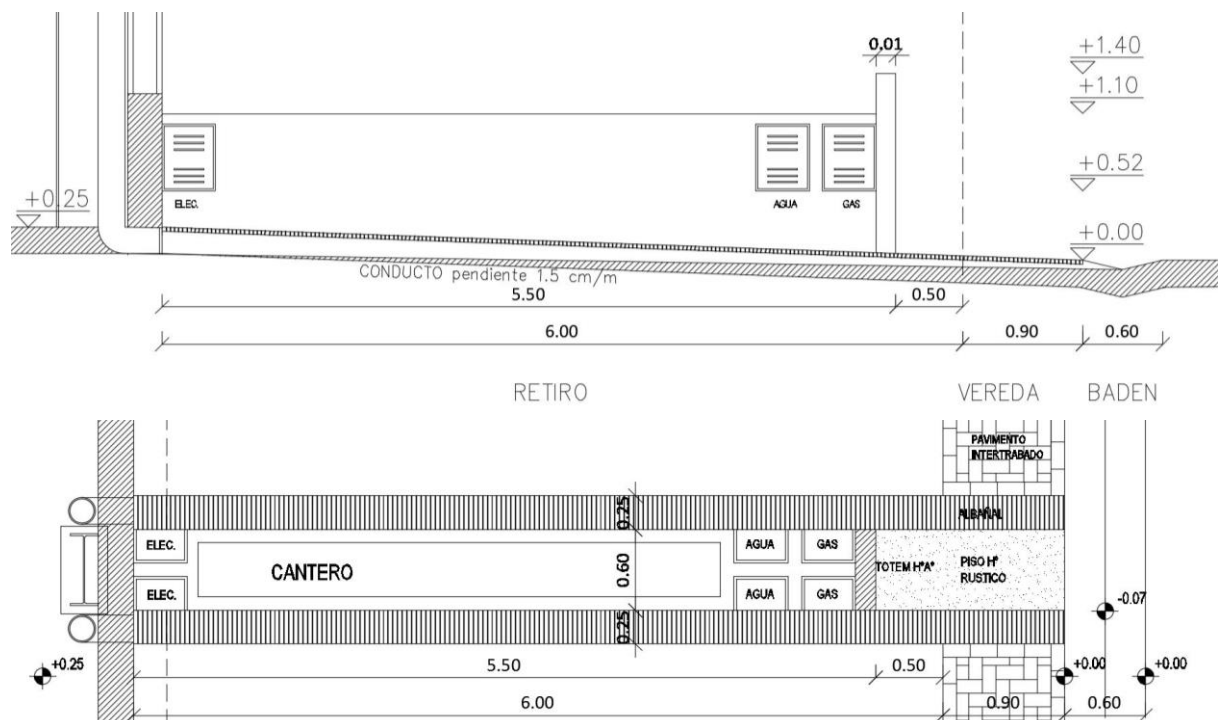


Ilustración 14: Detalle albañal de desagüe.

7- FACHADAS

Todas las fachadas de las naves respetarán la altura y diseño general reglamentario, generando una visual continua y homogénea en todo su desarrollo general, logrando una imagen distintiva y característica en todo el complejo.



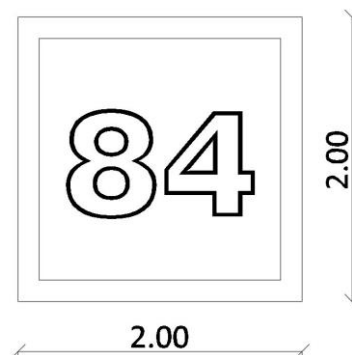
Ilustración 15: Renderizado del plano de la fachada.

La línea general de fachada tendrá un retiro obligatorio de seis metros (6 m.) con respecto al límite de frente de lote. En dicho retiro no se podrá construir superficie cubierta, por pequeña que sea, destinando la misma sólo a uso de ingreso y estacionamiento, debiendo cumplir con las medidas de seguridad legalmente exigidas y efectuar el tratamiento del suelo correspondiente.

La fachada tendrá una altura de 10,70 m y será totalmente revestida con chapa trapezoidal T101 zinc-alum pre pintada, color azul millenium en los primeros 3,25m superiores a modo de cenefa, usaremos el mismo material, pero en color blanco en los 6,45m siguientes y un tabique de hormigón de 1 metro de altura y 0.20 m. de espesor ejecutado en hormigón armado, calculado para un impacto horizontal de 5 toneladas con acabado látex exterior blanco.

En el encuentro entre ambas chapas se colocará una bandeja porta cable inferior-superior de chapa color prepintada del mismo “azul milenium” donde se ubicarán los conductos de la red de datos y corrientes débiles.

En dicha cenefa debe estar ubicado un cartel de 2 x 2 m. indicando el número de nave industrial asignada por la Administración de Micro Parque Industrial. El mismo será de color blanco con números azules y será provisto por la administración del complejo a todos los propietarios con el objetivo de mantener un estándar de diseño.



Todos los encuentros de esquinas, remates, ángulos, aberturas, etc. deberán estar conformados en chapa metálica acorde con la ubicación donde se instalen. Por ejemplo, en el caso del remate de la cenefa deberá ser pintado del mismo color que la misma. Todo accesorio a colocar destinado para tal fin, deberá ser notificado previamente mediante detalle al departamento de arquitectura especificando modelo y tipo de material.

En cada una de las naves se podrá instalar dos tipos de aberturas estandarizadas: puertas y pórticos.

Los pórticos de ingreso presentarán cerramiento ciego de tipo persiana metálica, teniendo un alto de 5 m. y ancho de 6 metros. Los mismos deberán rematar con un marco liso en todo el perímetro, de concreto, chapa galvanizada o similar, de 0.40 metros de ancho, sobresaliendo 0.20 m.



Las puertas de ingreso serán ciegas pintadas de blanco, con una altura de 2 metros y con un ancho máximo de 1.2 metros rematando en todo su perímetro con un marco liso en todo el perímetro, de concreto, chapa galvanizada o similar, de 0.20 m. y sobresaliendo 0.10 m.

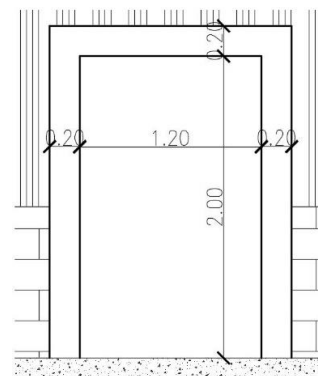


Ilustración 1: Portón y puerta de ingreso/salida de emergencia.

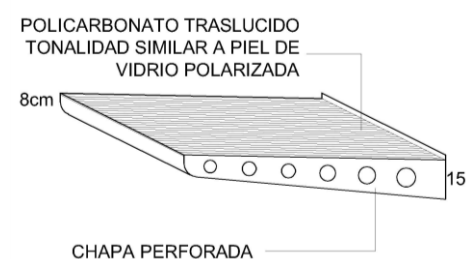
En los casos de querer agregar ventanas adicionales en la fachada, se destinará tres cotas de nivel para ubicar las mismas: estas estarán tomadas a nivel de piso terminado en vereda exterior y serían a nivel +1.00; +3.85; +6.50 metros. La altura de cada línea será de un metro. Dicho agregado de aberturas deberá ser previamente notificado al departamento de arquitectura.

Estará prohibida la colocación de instalaciones de climatización, ventilación, cualquier objeto saliente y a la vista sobre la fachada. Todos estos elementos deberán sujetarse sobre la cenefa antes citada, ubicándose sobre la cubierta de manera tal de dejar libre la misma.

Cualquier modificación constructiva por fuera del presente reglamento deberá ser notificada previamente al departamento de arquitectura para su revisión y aprobación.

La superficie de fachada destinada a oficina tendrá una altura de 6 metros, un ancho de 7 metros y una saliente hacia la calle de 1 metro (GRAFICO 10). Las mismas deberán estar apareadas con respecto a su lindera, quedando así un ancho unificado de 14 metros. En caso de que el número total de naves en fachada sea impar quedará un módulo de oficina individual de 7 metros de ancho.

A nivel de +3.25 se deberá instalar un alero de 1 metro de voladizo en todo el ancho de la piel. El mismo deberá tener una estructura de aluminio y panel traslucido de manera que la apariencia sea lo mas similar posible a la piel de vidrio en fachada.



Se utilizarán para la resolución de la piel de vidrio perfiles del sistema piel de vidrio tipo “aluar división elaborados” o similar.

El vidrio a utilizar deberá ser laminado 4+4 con cara exterior vidrio reflectante suncool color gris en todas las naves con el objetivo de mantener una homogeneidad visual general.

En la fachada de oficinas, sólo se podrán instalar aberturas del tipo proyectantes con brazo inferior y apertura hacia el exterior. La ubicación de las mismas podrá ser en las cotas

que figuran en el siguiente esquema.

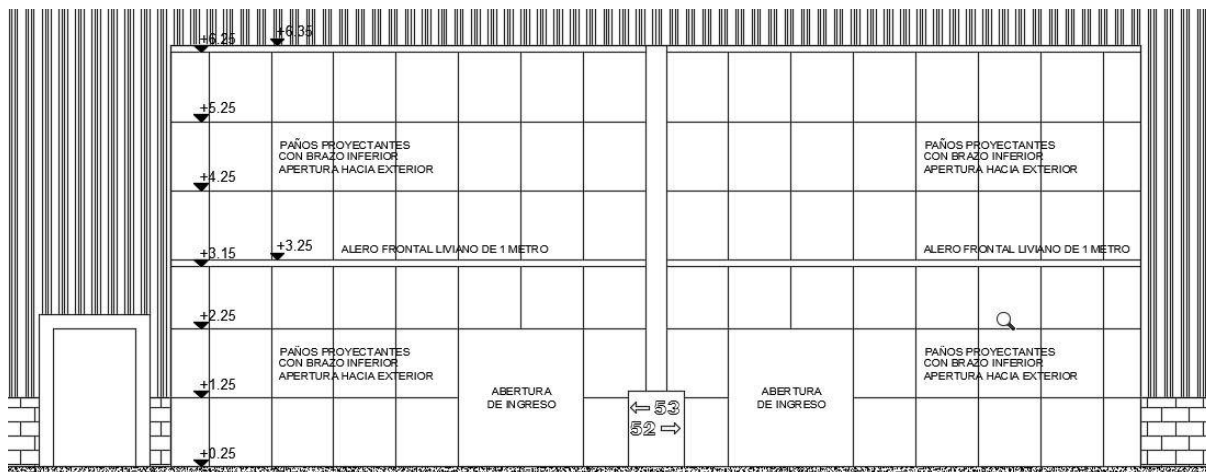


Ilustración: Esquema de composición Piel de vidrio.

La abertura de ingreso deberá tener un alto de 2 metros y un ancho de 1 metro, debiendo respetar la misma materialidad y terminaciones de la piel de vidrio en general. Con respecto al ingreso hacia las mismas deberán respetar el diseño de circulación, canteros y anchos del “esquema ingreso oficinas”.

La vegetación del cantero divisorio de lotes no deberá superar el 1.6 mts. de altura, mientras que el paralelo a la fachada tendrá una altura máxima de vegetación de 0.90 mts. Con respecto al tipo de vegetación que se quiera plantar en dichos canteros, se deberá solicitar previa autorización al departamento de arquitectura.

Sobre la línea de frente del lote estará ubicada una vereda pública de 90cm. de ancho ejecutada en asfalto y señalizada con líneas de color amarillo. La misma estará delimitada por el badén perimetral anexo a la calle.

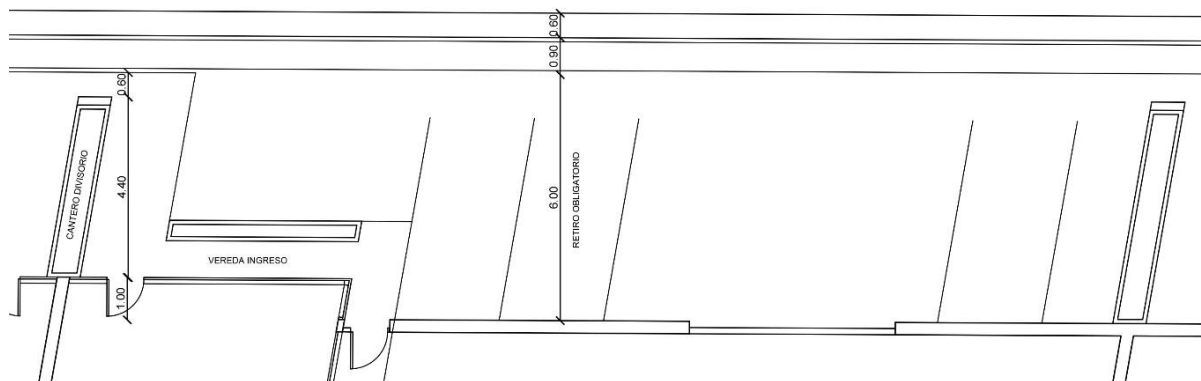


Ilustración: Esquema de retiro obligatorio de cada lote.

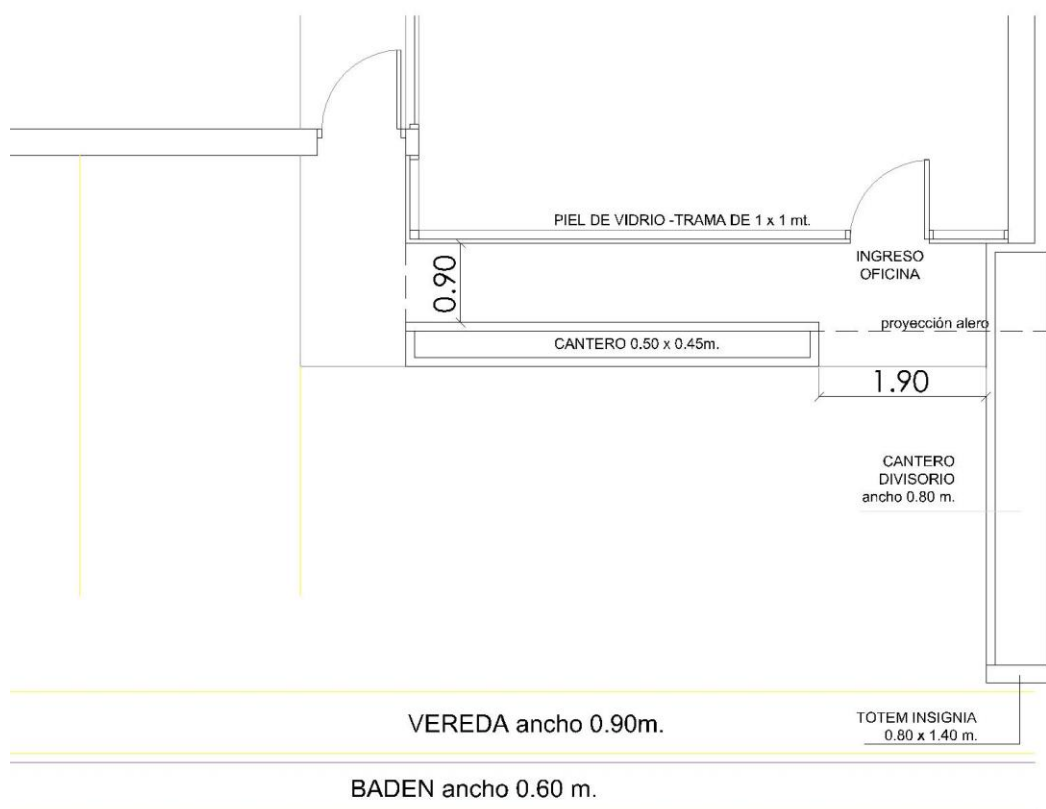
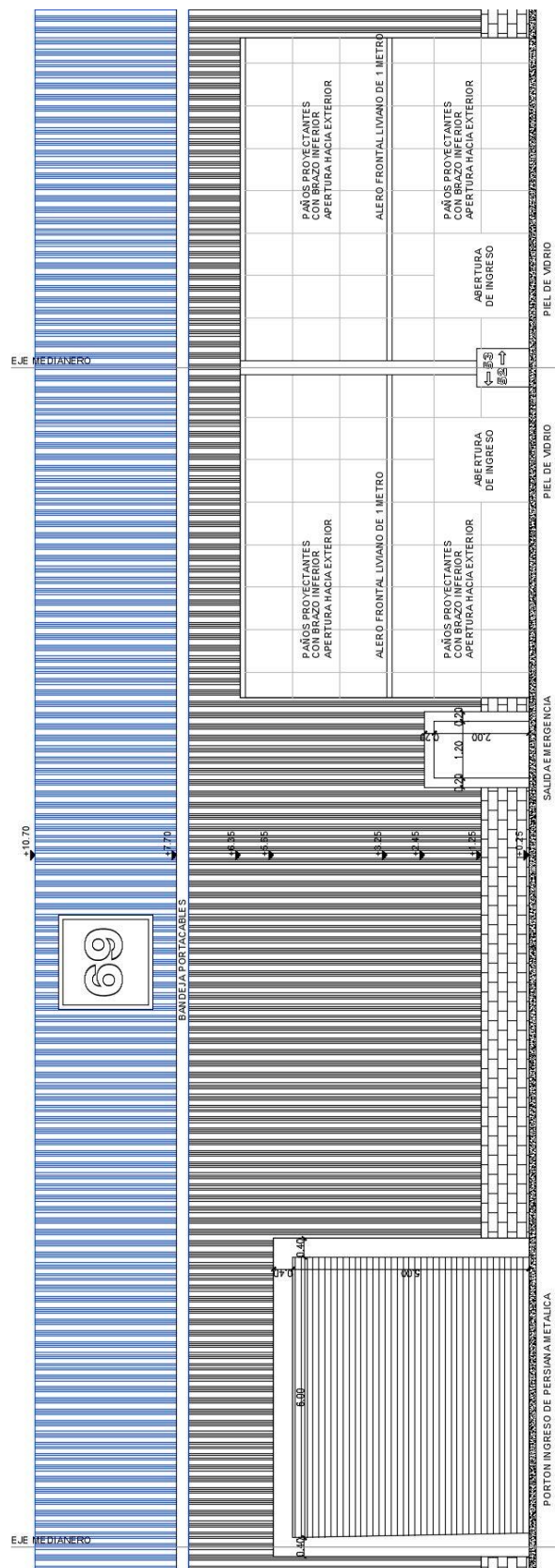


Ilustración: Esquema de Ingreso a Oficina.

Ilustración: Fachada general nave tipo.



8- DESAGÜES CLOACALES

Estará permitida la instalación de baño completo cuya instalación responderá en general al diseño del sistema “americano”, y pileta de cocina con su respectiva boca de acceso. Estará prohibido lanzar cualquier tipo de desecho industrial a la instalación.

Las cañerías en planta baja serán enterradas y colocadas siguiendo las pendientes reglamentarias, calzándose en forma conveniente sobre una cama de arena humedecida y compactada de 10 cm de espesor y cubiertos con una capa de arena humedecida de 5cm de espesor.

Todas las troncales de desagüe cloacal provenientes del interior de la nave industrial desembocarán en una cámara de inspección exterior ubicada sobre la línea límite de lote del lado de la superficie del retiro. La misma será prefabricada cilíndrica de 1.00 m. de diámetro.

Llevarán anillo superior prefabricado de cemento con contratapa y tapa metálica anti-deslizante (ambas selladas). La tapa será totalmente hermética.

Posterior a esto se instalará un biodigestor de tratamiento de aguas residuales, ubicado en zona estratégica, donde desembocarán las aguas negras provenientes de la instalación de la nave industrial. El mismo se ubicará enterrado por debajo de la cota 0.

Posterior al biodigestor se procederá a colocar, por un lado, una cámara de inspección de lodos y, por otro lado, una fosa de infiltración, la cual debe que tener un volumen útil de 7.30 m³.

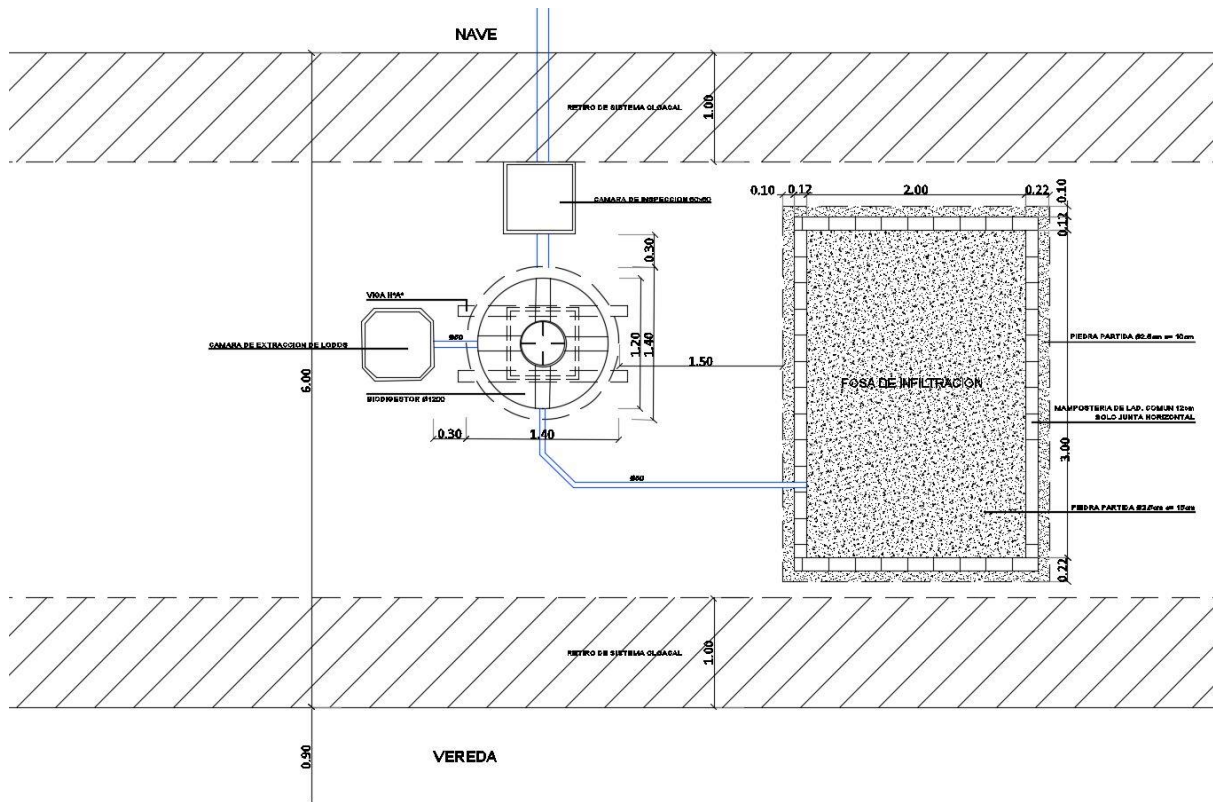


Ilustración: Esquema en planta Desagüe Cloacales.

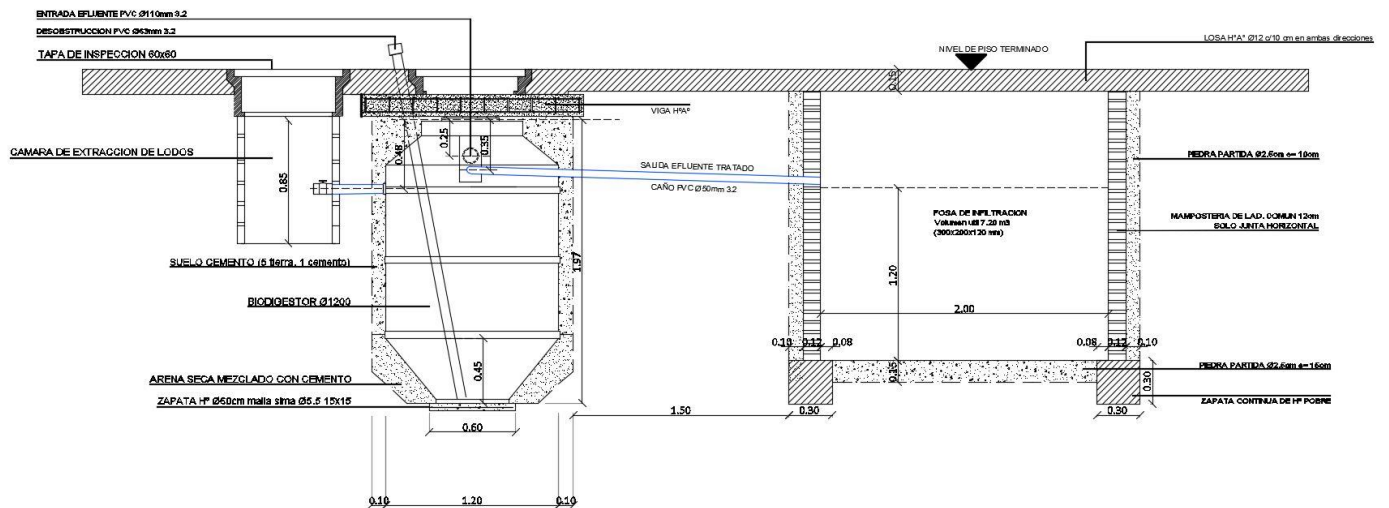


Ilustración: Esquema en corte Desagüe Cloacales.

9- INSTALACION DE AGUA

En todo predio edificado se exigirán servicios mínimos de salubridad. En toda construcción se dispondrá del servicio de agua para garantizar a los ocupantes servicios mínimos de salubridad.

El predio de Micro Parque Industrial contará con una red de agua interna para uso sanitario exclusivamente. Cada propietario deberá proyectar y ejecutar la instalación de agua completa correspondiente a su lote, presentando previamente los planos correspondientes de instalación sanitaria al departamento de arquitectura (ver punto 2.1).

10- ENERGIA ELECTRICA

Cada lote de Micro Parque Industrial estará servido por una potencia de 45 Kva. con una tensión de alimentación de 380 v. En caso de requerir una mayor demanda, deberá ser solicitada a la empresa de distribución eléctrica con acuerdo de la Administración de Micro Parque Industrial.

Todos los materiales serán nuevos y conforme a las normas IRAM. Para todos aquellos materiales que no se rijan por tales normas, serán válidas las normas ANSI (American National Standard), las IEC (Comité Electrotécnico Internacional) y VDE (Verband Deutschen Electrotechniken), en este orden.

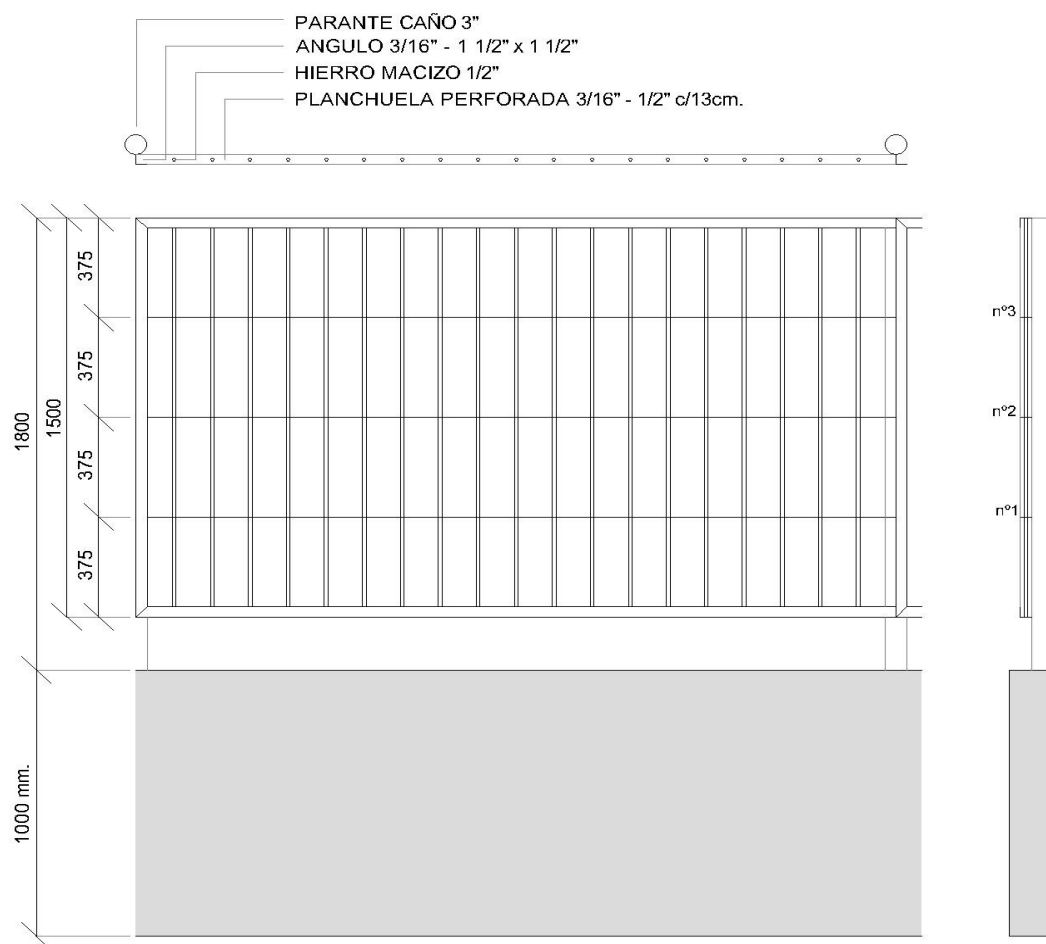
En su propuesta el propietario deberá hacer presentación de planos, planillas, y/o cálculos, indicando marcas de la totalidad de los materiales que propone instalar al departamento de arquitectura.

Cualquier modificación constructiva por fuera del presente reglamento deberá ser notificada previamente al departamento de arquitectura para su revisión y aprobación.

AREA DE LOTES NO CONSTRUIBLES

Está determinada por los lotes específicos indicados en el **anexo 1**.

En dichos lotes no se podrán construir ningún tipo de superficie cubierta ni semi cubierta. El cerco perimetral estará compuesto por un basamento de hormigón armado, según calculo presentado, en color blanco de 1 metro de altura de material resistente, calculado para un impacto horizontal de 5 toneladas. Encima de este deberá ejecutarse un cerco compuesto por soldados a reja panel y parantes por detrás de los mismos de acuerdo a las siguientes especificaciones:



DETALLE CERCO PERIMETRAL

Se permitirá el cierre opaco de los paños en un 100% o en la franja comprendida entre la planchuela nº 1 y nº 3 (50%) únicamente con chapa lisa pintada con sintético blanco, solamente del lado interior de la reja dejando la misma visible al exterior.

Los ingresos al lote serán metálicos de reja corrediza, similar al diseño de los paños, aprobado por el departamento de arquitectura.

El solado del total de la superficie podrá ser tanto de terreno natural como así también de material elaborado, por ejemplo, hormigón armado.

Estará prohibido el uso de cerramientos livianos tales como lonas o media sombra tanto verticales como horizontales.

OFICINA TÉCNICA

Departamento de Arquitectura

Autopista Aramburu (Rosario – Buenos Aires), Km 280. Alvear. Santa Fe.

Teléfono: (0341) 5581111

Email: arquitectura@micropi.com.ar