

## **ANEXO III**

# **REGLAMENTO INTERNO MICRO PARQUE INDUSTRIAL.**

## Reglamento Interno Provisorio

### 1.- Introducción

El presente reglamento establece los ejes primarios y fundamentales previstos para el correcto funcionamiento del Micro Parque Industrial Alvear, considerándose el mismo de carácter provisorio, hasta tanto se establezcan los criterios generales y particulares acerca de la utilización de las instalaciones del Parque conforme un Reglamento definitivo que se constituirá oportunamente.

Por tanto, el presente podrá ser ampliado, modificado, actualizado y/o complementado, si así lo considera la desarrolladora Micropi S.R.L.

En efecto, la desarrolladora Micropi S.R.L. se reserva el derecho de redactar el Reglamento Interno, de Copropiedad y Administración definitivo que aseguren la integridad y buen uso del Parque. Asimismo, la desarrolladora Micropi S.R.L. se reserva el derecho de suscribir los contratos necesarios para dar cumplimiento a los destinos del Reglamento, y establecer las servidumbres de paso o de uso que fueren menester.

Por su parte, los propietarios se obligan a cumplir y respetar el Reglamento con sus futuras altas y modificaciones, cuya redacción final como se dijo se encomienda en forma irrestricta e irrevocable a la desarrolladora Micropi S.R.L.

La desarrolladora Micropi S.R.L. establece que la venta de los lotes se realizará de acuerdo al régimen legal de la división por Geodesia actualmente vigente y aprobado por la Dirección de Catastro de la provincia de Santa Fe, sin perjuicio de la conformación del sistema de propiedad horizontal que se constituirá a fin de adecuar el proyecto a la ley provincial Nro. 11.525 que regula la actividad y funcionamiento de los parques y áreas industriales en la Provincia de Santa Fe. A tal fin, la administración y los desarrolladores se reservan el derecho de someter todos y cada uno de los inmuebles que componen actualmente el parque industrial, y luego adjudicar a los propietarios de lotes la unidad funcional respectiva a su dominio exclusivo como así también el porcentaje que le corresponda sobre los bienes de comunes.

Queda estipulado que cada propietario contribuirá en las expensas y al mantenimiento de las áreas comunes y demás servicios elementales del parque industrial en la proporción que le correspondan luego de confeccionado el plano de propiedad horizontal y el reglamento de copropiedad respectivo, el cual está relacionado con la cantidad de metros cuadrados exclusivos de su lote de terreno.

Las modificaciones, variaciones y/o sustituciones que realice la desarrolladora Micropi S.R.L. y/o la Administradora del Micro Parque Industrial de acuerdo al presente, no facultarán a los

propietarios, cesionarios y/o fiduciarios, a reclamar la resolución o rescisión contractuales, ni el ajuste o modificación del precio, como tampoco a peticionar cualquier otra pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria a que eventualmente pudiera creerse con derecho.

Si bien, el presente reglamento interno tiene el carácter de provisorio es de cumplimiento obligatorio, aunque no se indique un tiempo específico, y hasta la oportunidad de suscribirse el Reglamento definitivo que lo reemplazara en todas sus partes.

## **1.2.- Administración y Dirección**

El presente documento tiene por objeto regular el tratamiento del espacio exterior, espacio interior, las edificaciones y las infraestructuras que forman y formarán parte integrante del Micro Parque Industrial Alvear.

Esta regulación afirma su cumplimiento con un igualitario tratamiento ante las particularidades de cada lote y su funcionalidad, condicionando el uso y ajustes de utilización de los terrenos y de la edificación dentro del ámbito de aplicación.

Asimismo permite a la administradora adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar un mejor uso de los bienes o servicios de uso común y el respeto de las normas legales y de convivencia notificando a todos los propietarios y locatarios las respectivas disposiciones.

La desarrolladora Micropi S.R.L. se reserva el derecho de constituirse en Administrador del Parque, ejerciendo la dirección y representación legal del mismo, o bien designar a la persona física o jurídica que se desempeñe como tal, por el término de tiempo hasta que se proceda a la adjudicación y venta de la superficie total de los lotes destinados a uso industrial exclusivo.

Una vez integrado el Parque con la totalidad de los propietarios, se redactará el Reglamento definitivo conforme lo anteriormente mencionado.

## **1.3.- Prohibiciones de instalación**

Con el objeto de mantener y preservar las condiciones propias del Micro Parque Industrial Alvear se declara que quedan terminantemente prohibidas las instalaciones y/o explotaciones de las siguientes empresas:

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

c- De todas aquellas actividades que la Administradora considere que no son aptas para su instalación y/o explotación.

#### **1.4.- Obligaciones de propietario, locatario y/u ocupante**

Se encuentran obligados, entre otras a:

a- conservar el espacio exterior, espacio interior, las edificaciones y las infraestructuras, en perfecto estado de aseo, orden e higiene.

b- permitir el acceso de la Administración y/o persona autorizada, a las edificaciones e infraestructuras cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este Reglamento.

c- Designar, en caso de ausencia, depositario de las llaves de las edificaciones e infraestructuras existentes, y poner en conocimiento de la Administradora el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente, y para los supuestos de urgencia en que sea requerida su presencia.

d- No oponerse a que se realicen obras nuevas en zonas exteriores, cuando la obra se haya decidido como lo establece el presente Reglamento ya sea para servicios comunes o sectoriales.

e- Tramitar a su exclusivo costo y cargo todas las habilitaciones y/o certificaciones nacionales, provinciales, y municipales exigidas para el desarrollo de su actividad y/o servicio.

f- En caso que un establecimiento sea transferido de titular o reorganizado desde el punto de vista jurídico-institucional o técnico-económico, deberá preservarse la naturaleza y destino de la zona en la que fue inserta, debiéndose notificar fehacientemente a la Administración. La transferencia o reorganización de empresas debe realizarse cumplimentándose lo dispuesto por el presente Reglamento.

g- observar las normas y/o recomendaciones que en la materia de seguridad postulan las compañías aseguradoras, cuerpo de bomberos y legislación vigente.

h- no subdividir el lote del cual resulta propietario. Quedan exceptuados de esta prohibición los lotes que conforman las manzanas E, H, J y A del Micro Parque Industrial.-

i- no ocasionar molestias, riesgos o daños a las instalaciones vecinas mediante ruidos molestos, olores, calor, humo, residuos, etc.

j- los adquirentes de lotes deberán concluir íntegramente las obras de construcción en un plazo máximo de doce (12) meses contados desde el inicio. En el supuesto de no culminar la

obra en dicho lapso, deberá cumplimentar los requisitos mínimos exigidos por la Administración.

### **1.5.- Servicios y Gastos**

a- Provisoriamente se detallan los servicios a prestarse dentro del Micro Parque Industrial Alvear, que 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,

b- Desde la entrega de la posesión, 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, los detallados en el presente y todo otro servicio indicado o a indicarse por la Administración, las expensas comunes y/o cuotas y/o cargas que dicha Administración requiera y/o cobre para el mantenimiento de los servicios. Esta numeración podrá modificarse por parte de la Administración,

c- Quedan entendidas como cargas comunes, o gastos indirectos, las expensas por:

- Gastos de Administración.
- Impuestos, tasas, y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de "cosa común".
- Reparación y conservación de los bienes comunes, efectuadas por el Administrador o por los copropietarios en su caso.
- Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.
- Obras nuevas, aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento provisorio.
- Innovaciones y mejoras en general, autorizadas según las condiciones reglamentarias.
- Gastos de reconstrucción o de vetustez.
- Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución de la Administración sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador.

c- Los propietarios, locatarios y/u ocupantes 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 oportunamente.

d- Los servicios que se brindan en el Parque, podrán ser suministrados por la Comuna de la localidad de Alvear o por el prestador que corresponda para cada uno de ellos y serán administrados en un todo conforme con este reglamento interno provisorio.

e- Contribuir con las cargas comunes y/o expensas del Micro Parque Industrial Alvear en un todo de acuerdo a la ley 13.512 y el reglamento de copropiedad que se confeccionará al efecto por la escribana interviniente.-

#### **1.6.- Incumplimientos. Responsabilidad. Indemnidad.**

Es de destacar que el incumplimiento de todas y cada una de las medidas dispuestas en el presente Reglamento Interno provisorio no sólo alcanza a sanciones pecuniarias, sino que se registrarán como antecedentes que permita acciones punibles que pueden llegar hasta denuncias en los fueros judiciales y/o hasta la expulsión misma del predio.

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Reglamento, facultará a la Administradora a optar por aplicar multas y/o accionar judicialmente según correspondiera y se ajuste a la enunciación del Punto 5.

En caso que la infracción hubiere producido un daño a uno o más copropietarios, locatario/s o a terceros, éstos podrán actuar por los daños y perjuicios que hayan sufrido, sin perjuicio de los que hubiere soportado la Administradora y la sanción (multa o resarcimiento del daño) que éste aplique.

El Propietario, locatario y/u ocupante se obliga asimismo a cumplir, y hacer cumplir a los subcontratistas, proveedores, dependientes, agentes o terceras personas con las que contrate, con la totalidad de las normas legales vigentes que resulten aplicables. Ante la falta de cumplimiento por parte de esas terceras personas, de las obligaciones establecidas en el presente, el Propietario, locatario y/u ocupante resultara responsable.

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente reglamento, como así todo incumplimiento por parte de cualquier Propietario y/o Locatario y/o subcontratados y/o dependientes y/o terceros de las obligaciones que el mismo impone, facultará a la Administradora a exigir por la vía judicial pertinente el estricto cumplimiento de las mismas, y si procediera, a la remoción de las especies y/u obras no autorizadas y/o la paralización de los trabajos de parquización y/o construcción que no contaren con el proyecto aprobado o no se sujetaren al mismo.

El Propietario, locatario y/u ocupante del Predio es exclusivamente responsable de todo reclamo o acción de terceros por el resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados a personas o cosas con motivo, en ocasión, durante y aun después, de la ejecución de la Obra por parte de aquélla, utilización de materiales, maquinarias, implementos, acción u omisión, ya sea a título de culpa, dolo o por negligencia propia, de sus dependientes y/o Subcontratistas y/o por el riesgo propio de las cosas.

Asimismo se obliga a mantener indemne a la Administradora del Parque como así también a la desarrolladora Micropi S.R.L. frente a cualquier reclamo, demanda y/o sanción, incluyendo honorarios de abogados que pudieren experimentar por las circunstancias previstas en esta cláusula y por todas aquellas por las cuales el Propietario deba responder en tal carácter.

El Propietario, locatario y/u ocupante reviste el carácter de empleador y será exclusivamente responsable por el estricto cumplimiento de todas las normas y reglamentaciones laborales, previsionales, de Seguridad Social, de Higiene y Seguridad en el Trabajo, impositivas, etc. referidas a su personal, y se obliga a mantener indemne a la Administradora del Parque como así también a la desarrolladora Micropi S.R.L. ante cualquier reclamo que derive de eventuales incumplimientos a la normativa laboral, de la seguridad social y/o de accidentes de trabajo. Los Subcontratistas y/o terceros con quienes contrate, estarán obligados al cumplimiento de las normas y obligaciones detalladas en la presente cláusula, manteniendo indemne a la Administradora del Parque como así también a la desarrolladora Micropi S.R.L. por cualquier reclamo que pudiese ocasionarse.

A los efectos de garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones de indemnidad antes detalladas, el Propietario, locatario y/u ocupante celebrará y mantendrá vigentes a su exclusivo y total costo y con entidades de máximo nivel autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación y aceptadas por la Administradora, las garantías y pólizas de seguros, con cláusulas y condiciones a satisfacción de la Administradora y/o de la desarrolladora Micropi S.R.L..

#### **1.7.- Accesos al Micro Parque Industrial Alvear. Normativa de Tránsito.**

La Administración se reserva el derecho de reglamentar el acceso al Micro Parque Industrial Alvear a través de los medios que consideren más convenientes para los Propietarios, locatario y/u ocupante, dependientes, subcontratados y/o autorizados. En tal sentido podrá establecer la utilización del carnet, pases, documentos o cualquier otra forma idónea, en el mejor logro de un mayor control, con el fin de evitar el acceso al Micro Parque Industrial Alvear de personas ajenas al mismo.

Se deberá asentar en el libro de autorizaciones a las personas que por su habitualidad se requiera su ingreso sin previo anuncio específico a la vigilancia. Todo el personal de proveedo-

res de servicios, construcción, domésticos, jardineros, etc., deben estar expresamente autorizados mediante un "permiso de trabajo" que tendrá un plazo determinado. Vencido o cancelado el mismo, no podrán ingresar. El tránsito en los espacios circulatorios comunes debe sujetarse inexorablemente a las disposiciones nacionales, provinciales o municipales sobre la materia y los reglamentos vigentes. En el ejido del Micro Parque Industrial Alvear, el tránsito peatonal y en vehículos no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo. La velocidad máxima de circulación de vehículos motorizados de cualquier tipo es de 20 kilómetros por hora.

Las calles del Micro Parque Industrial Alvear no son lugares de estacionamiento habitual. Fuera de las playas de estacionamiento y otros sectores habilitados definitiva o temporalmente para ello, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada predio, conforme a las normas de urbanización y edificación.

#### **1.8.- Carteles publicitarios.**

En el ejido del Parque no se permitirá la colocación por parte de los propietarios, locatarios y/u ocupantes de carteles publicitarios o signos indicadores anunciando compra, uso o venta de cualquier bien, servicio o producto en las parcelas ni en los espacios exteriores. Sólo se permitirá un cartel o signo indicador indicando el nombre de la empresa instalada en la parcela y cuya altura y ancho máximo será el equivalente al 30% de la altura y al 50% del frente del edificio construido, no sobrepasando el volumen del mismo. La pauta publicitaria no podrá sobresalir de la cenefa de terminación de la nave industrial y además deberá ser previamente autorizada por la desarrolladora Micropi S.R.L. y/o por la Administradora del Micro Parque Industrial para poder ser instalada al frente de la nave industrial. Las plantas fabriles y los carteles publicitarios en ellas instaladas no podrán tener iluminación intermitente, relampagueante o móvil.

#### **1.9.- Información técnica. Inexistencia de representación.**

Los Propietarios reconocen que toda la información técnica que se suministre en virtud del Proyecto es estrictamente confidencial y que se entrega con el único propósito de ser aplicable correctamente a las actividades que se presten o desarrollen en el Parque Industrial.

Este Reglamento no constituye a los adquirentes y/o propietarios de lotes en agente o representante de cada uno de ellos. A ninguno de los Propietarios se le otorga en forma expresa o implícita, derecho o facultad alguna para asumir o crear obligaciones en nombre o representación del Micro Parque Industrial Alvear, ni de su desarrollador.

#### **1.10.- Reglamentos disciplinarios.**



Con el objeto de mantener el buen orden y jerarquía del lugar, los propietarios, locatarios y ocupantes facultan expresamente a la Administradora para que dicte los reglamentos disciplinarios que considere menester y establezca y disponga sanciones a los infractores, mas allá de las expresamente enunciadas en el presente.

#### **1.11.- Cuestiones no previstas.**

Los actos, procedimientos, fórmulas e interpretaciones no previstos expresamente en el presente Reglamento provisorio serán considerados y resueltos por la Administradora, en lo referido a las facultades que se le atribuyen.

#### **2.- Parquización, Forestación y Cercos**

Formarán parte de este punto los espacios abiertos del predio tanto de uso común como las superficies exclusivas, los que serán tratados armónicamente. La forestación perimetral, de la zona de los espacios verdes y la correspondiente a las calles internas de todo el Micro Parque Industrial, será ejecutada por la Administradora.

La propiedad de las especies plantadas tanto perimetral como la de las calles internas, corresponderá a la Administradora, estándoles prohibido a los propietarios, locatarios o usuarios de los lotes donde las mismas se encuentren ubicadas, cortarlas, dañarlas o disponer de ellas en cualquier otra forma. Toda acción que no corresponda al mantenimiento de las especies y que se quiera llevar adelante por los propietarios, locatarios o usuarios de los lotes deberá contar con autorización escrita por parte de la Administradora.

Toda superficie no edificada, dentro de los predios de propiedad exclusiva de uso industrial, y que no tuvieren un destino específico (planta industrial, depósito, circulación, estacionamiento, etc.) deberá ser obligatoriamente tratada, por el titular o usuario del predio, con un tapiz vegetal (gramilla, césped o similar) de 5cm. de altura; donde el propietario, locatario o usuario del lote será responsable por el correcto mantenimiento.

Las superficies a que refiere el punto anterior podrán ser parquizadas. La Administradora puede recomendar y requerir el uso de una especie de plantas determinada. En su caso el propietario, locatario o usuario del predio procederá a la presentación del proyecto pertinente a la Administradora, no pudiéndose efectuar los trabajos hasta tanto ésta no dé su aprobación por escrito a la propuesta. En la selección y ubicación de las plantas se asegurará que:

a) el crecimiento de las mismas no ocasionen molestias ni las tornen peligrosas para construcciones de cualquier tipo, subterránea o no, de propiedad común o privada, ubicadas dentro del mismo lote o de predios vecinos o zonas linderas dentro del Micro Parque Industrial,

- b) no sean causantes de trastornos alérgicos o de cualquier otro tipo,
- c) sus raíces no provoquen roturas de cañerías, cercos, etc., ni sus prolongaciones afecten predios o zonas linderas,
- d) el desprendimiento de las hojas secas y/o frutos o ramas no causen molestias a los vecinos, perturben el entorno, tapen cañerías, conductos o desagües, ni entorpezcan la normal prestación de servicios.

## **2.1.- Cercos y/o muros medianeros**

Se definen como cercos y/o muros medianeros a los cierres perimetrales del lote de cada propietario, los cuales, en general, cuentan con tres lados linderos a otros lotes y uno con frente hacia las calles, excepto en aquellos lotes en esquina, los perimetrales al predio o los que reúnen esas dos condiciones.

Los cercos están clasificados por su materialidad y por su ubicación, es así que se reglamentan como cerco mínimo, de seguridad y de frente y divisorios. Es obligatorio, antes de iniciar cualquier tipo de obra, contar con el cerco mínimo instalado.

### **2.1.1.- Cerco mínimo:**

Este cerco es la exigencia mínima en cuanto a separación entre lotes que se dispondrá en el Micro Parque Industrial.

Los cerramientos laterales y de fondo, deberán ejecutarse con tejido romboidal de alambre galvanizado N° 12 con rombos de 2" y 2 m. de altura mínima, con postes de hormigón cada 3 m. con todos y cada uno de los elementos y accesorios necesarios para la correcta instalación.

Llevará además, 3 hilos de alambre tensor galvanizado calibre N° 12 (0 2.66mm) de alta resistencia, tensado con torniquetes galvanizados tipo "Aire" N° 7 o similar.

### **2.1.2.- Cerco de seguridad:**

Para mayor seguridad en caso que la industria así lo requiera, deberá ejecutarse con tejido romboidal de alambre galvanizado N° 10 con rombos de 2" y hasta 3,2 m. de altura con postes de hormigón cada 3 m. en estructura de cerco "olímpico", con todos y cada uno de los elementos y accesorios necesarios para la correcta instalación. Se agregarán los hilos que actúen como tensores que fuesen necesarios como para una correcta instalación del cerco.

### **2.1.3.- Cerco forestado:**

Para el tratamiento paisajístico del predio la desarrolladora Micropi S.R.L. y/o la Administradora del Micro Parque Industrial se reserva el derecho de planificación de las especies arbóreas a plantar para ejecutar limitantes visuales entre los espacios comunes y perimetrales del predio.

#### **2.1.4.- Cercos y/o muros divisorios:**

Son aquellos que deslindan uno o más lotes de propiedad particular entre si o que limiten el espacio común, sea por sus laterales o por su contrafrente, el cual deberá reunir las condiciones descriptas en el punto de cerco mínimo. La ubicación de este cerco se ejecutará coincidente sobre los ejes medianeros y "apoyados" sobre la Línea de Propiedad, siempre y cuando no se haya ejecutado sobre el lote la construcción de la nave industrial. En tal caso, las paredes de la nave industrial se constituirán en medianeras en los términos del Código Civil, respecto a la materialidad de la misma se realizaran con bloques de concreto celular, tipo "Retak" de 30 cm. de espesor con encadenados horizontales y verticales realizado exclusivamente con piezas huecas del mismo material de forma que el hormigón y el acero no estarán a la vista, estos muros serán asentados con adhesivos específicos con juntas trabadas al 50%, con una perfecta calidad de terminación de forma que la misma pueda pintarse sin la necesidad de ser revocada; en las caras exteriores estos muros no podrán ser revocados con ningún tipo de material , solo se admitirá pintura de acuerdo a lo estipulado por la administradora.-

Los propietarios colindantes, salvo convención en contrario, concurrirán por partes iguales al pago de los cercos divisorios y/o medianeras.

Cualquier divergencia entre los propietarios de lotes linderos que hayan acordado introducir modificaciones conforme lo previsto, será exclusiva responsabilidad de los mismos, no pudiendo reclamar en ningún sentido a la desarrolladora Micropi S.R.L. ni a la Administradora del Micro Parque Industrial Alvear.

Cabe aclarar que el cerco perimetral del predio se debe su ejecución y el mantenimiento a la Administradora brindando un servicio a los propietarios de lotes.

### **3.- Edificación e Infraestructura**

Este capítulo establece provisoriamente las restricciones y limitaciones respecto del dominio de los lotes y condiciona los proyectos de las construcciones con el objeto de contar con una planificación ordenada del crecimiento y mantenimiento de la totalidad del predio del Micro Parque Industrial. Con este fin, se organiza el presente disponiendo los siguientes puntos:

a) Edificación; donde no sólo se fijan las exigencias proyectuales respecto a la arquitectura de los edificios, sino que de manera global se establecen las obligaciones que por diversos esta-

mentos del Estado, están fijados normativamente. Esto no implica que si alguna disposición de carácter jurídico no se establece en el presente Reglamento Interno, no debe cumplirse si así está estatuido.

b) Retiros y Servidumbres; aquí se fijan las exigencias de "ubicación" de las masas construidas o a construirse y las condiciones espaciales para obtener un paisaje o entorno acorde y distancias para una mejor seguridad del predio.

c) Infraestructura; donde se enumeran y condicionan todas las instalaciones de servicios y los tratamientos tanto de aprovisionamiento como de desechos. Esto implica la más variada gama de infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias. Si alguna disposición legal no está establecida en el presente Reglamento Interno, no implica el desconocimiento ni el incumplimiento del propietario, locatario o usuario del predio, los cuales serán los ciertos responsables, no pudiendo ejercitar ningún reclamo contra la desarrolladora Micropi S.R.L. ni contra la Administradora del Micro Parque Industrial Alvear.

### **3.1. Edificación**

Toda construcción que se realice en el predio deberá indefectiblemente, ser autorizada por la Administradora, cumpliendo con anterioridad, todos los requisitos que exija la Comuna de la localidad de Alvear (Ver **Capítulo 5**) y la legislación provincial y nacional atinente a la materia.

La Administradora, en cualquier tiempo y de oficio, podrá verificar el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente y ante la comprobación de alguna irregularidad podrá ordenar la paralización de las obras hasta su normalización solicitando la intervención a la Comuna, si precediera y/o a la autoridad judicial pertinente.

En los casos de construcción de sótanos u otras obras subterráneas, estas no podrán avanzar sobre los cinco metros de la línea lateral y/o trasera de edificación del predio, salvo expresa autorización otorgada al efecto por la Administradora, y fundada en razones de orden técnico de carácter excepcional, asimismo se prohíbe terminantemente toda excavación debajo de las superficies comunes.

A los efectos de establecer la superficie edificable en cada uno, se fija la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (**FOS**). Se entiende por tal, la relación entre la superficie construida en planta baja y la superficie del terreno, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de edificación y sin considerar áreas cubiertas en plantas altas. Para todos los predios de propiedad exclusiva, el valor del FOS, se establece en: **Mínimo: 0,10 y Máximo: 0,85**. Todos los proyectos que se presenten y para que sean autorizados, deberán cumplir con estos indicadores, como así también en el caso de ejecución por etapas, ninguna de ellas podrá contar con una superficie menor al FOS mínimo.

Las plantas industriales, deberán ejecutarse siguiendo las reglas de la buena construcción y cumpliendo con las normas CIRSOC que resulten de aplicación. Asimismo 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. La materialidad, dimensiones, alturas y diseño de la obra a ejecutarse deberá respetar lo especificado en el proyecto “Modelo Nave Industrial” que como anexo se adjunta al presente y constituye el estilo urbanístico y constructivo de Micro Parque Industrial Alvear.

Todos los Propietarios han evaluado y analizado el lugar donde se realizara el Proyecto y han ponderado todos los aspectos, incluidos los geográficos, físicos, ambientales, climáticos, jurídicos y económicos, relacionados con las construcciones que realizaran y obligaciones que deberán asumir, aceptando todos los riesgos y características de los mismos.

### **3.1.1. 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, persigue 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 cinco metros (5 m.) de ésta. Llámese línea de propiedad a la traza que deslinda el predio respectivo y la calle de propiedad de la Administradora, limitando el predio por sus frentes. Para los lotes de terreno ubicados en las esquinas de las manzanas la línea de frente será la más angosta, debiendo por tanto respetar el retiro de 5 metros sobre dicho frente del lote a la calle.-

Las zonas de retiro obligatorio podrán ser utilizadas como zona de estacionamiento, debiéndose en tal caso, cumplir con las medidas de seguridad legalmente exigidas y efectuar el tratamiento del suelo correspondiente, no permitiendo ninguna instalación o construcción por pequeña que sea. 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 mas 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. Infraestructura**

### **3.2.1. Desagües Pluviales**

Los desagües pluviales generales del Micro Parque Industrial serán encauzados mediante badenes a cielo abierto a los distintos puntos de descarga. En su caso, los cruces bajo pavimento están salvados por alcantarillas, éstos serán ejecutados por el Micro Parque Industrial y su mantenimiento se deducirá de las Expensas Comunes,

Los desagües pluviales generales del Micro Parque Industrial han sido calculados contemplando que los desagües pluviales internos de cada lote serán regulados en origen.

Cada propietario deberá proyectar y ejecutar dispositivos de regulación correspondiente a su lote adoptando los siguientes parámetros de diseño para el cálculo:

- a) Recurrencia de diseño: 2 años.
- b) Curvas Intensidad-Duración-Recurrencia de precipitaciones, se tomarán las de la ciudad de Rosario.
- c) Abatimiento del caudal máximo generado por el predio: 50%,
- d) Se tomará como parámetro aproximado: 5 lts. x m<sup>2</sup>. de superficie no absorbente.

El proyecto de estos dispositivos deberá ser autorizado por la Administradora, el cual deberá presentarse a la Administración antes del inicio de la obra respectiva.

El 70% de la superficie resultante del lote que se identifique como no absorbente, deberá estar regulada antes de llegar a las cunetas del Parque; sólo se permitirá que un 30% llegue libremente a escurrirse sin regularse.

Se permitirá el libre escurrimiento de las aguas de lluvia de las cubiertas, sólo si el terreno absorbente esta regulado, asegurando con los sistemas que sean necesarios el eficaz y seguro escurrimiento pluvial hasta la llegada a la cuneta correspondiente.

### **3.2.2. Desagües Cloacales**

En todo predio edificado se exigirán servicios mínimos de salubridad. En toda construcción se dispondrá de locales con servicios de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común.

Los lotes, por no estar servidos por las redes cloacales, deberán poseer instalaciones de sa-

lubricidad con desagües a fosa séptica y pozo o pozos negros diseñados como para recibir el caudal acorde a cada actividad. Se volcarán a los mismos únicamente los líquidos cloacales o las aguas servidas, quedando prohibido lanzar cualquier tipo de desecho industrial.

Cada propietario deberá proyectar y ejecutar la instalación cloacal completa correspondiente a su lote, dejando previsto en la misma la conexión a una futura red cloacal común.

Los desechos industriales producidos por el uso propio de cada empresa, deberán ser tratados especialmente, quedando terminantemente prohibido lanzar los mismos a la vía pública, a los espacios comunes, a terrenos linderos y/o a las cunetas existentes. (Ver Capítulo 4. Operatoria y Tratamiento de Efluentes)

### **3.2.3. 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 del Micro Parque Industrial contara 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, quedando a su exclusivo cargo la "conexión domiciliaria".

### **3.2.4. Energía Eléctrica**

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

## **4.- Operatoria y Tratamiento de Efluentes**

En este capítulo estarán comprendidas aquellas normas que regulen la tarea industrial como la transformación de la materia prima en determinados productos, para lo cual se ha ordenado toda la legislación vigente de orden nacional y provincial.

A continuación se transcriben las guías para la consulta periódica en los anexos II y III. En el **Anexo II** están transcritas las leyes con sus reglamentaciones y modificaciones de materia Medio-ambiental.

Las empresas a radicarse en el Micro Parque Industrial Alvear deberán respetar y cumplir la legislación Nacional aplicable en materia de medioambiente y desarrollo sustentable, la cual se detalla a continuación, como así también toda aquella legislación que pueda dictarse en el

futuro.

Las firmas que se localicen en el Micro Parque Industrial Alvear deberán gestionar el "certificado de aptitud ambiental" requerido por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe para las empresas y/o actividades nuevas.

El Artículo 18 de la Ley Provincial Nro. 11.717 (Medioambiente y Desarrollo Sustentable) establece que las personas físicas o jurídicas responsables de proyectos, obras o acciones que afecten o sean susceptibles de afectar el ambiente, están obligadas a presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable un estudio e informe de evaluación del impacto ambiental de todas sus etapas.

El decreto 0101/2003, Reglamentario de la ley provincial Nro 11.717, define al "Certificado de Aptitud Ambiental" como el documento emitido por la Autoridad de Aplicación que acredita en forma exclusiva el cumplimiento de las normas ambientales de la Provincia, luego de verificar la adecuación a los parámetros y cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

El artículo 3° del decreto citado indica que "ningún proyecto o emprendimiento capaz de modificar el ambiente podrá iniciarse hasta tener debidamente aprobado por la Autoridad de Aplicación el Estudio de Impacto Ambiental para la o las etapas que correspondieren.

El artículo 8° del decreto 101/2003 expresa que los proponentes y los titulares de una actividad deberán presentar ante la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable (SMAyDS) el "Formulario de Presentación" acompañado por una constancia de conformidad del sitio elegido expedido por el Municipio ó Comuna de la jurisdicción del emprendimiento o actividad en el que conste la adecuación del sitio de emplazamiento a las normas de ordenamiento territorial o similares vigentes. La Autoridad de Aplicación decidirá en base al análisis del contenido de tales documentos y en el término de 30 días, la categoría ambiental del emprendimiento o actividad, teniendo en cuenta las características del material que se manipule, elabore ó almacene, la calidad y cantidad de residuos que se eliminen al ambiente, la localización y características de funcionamiento, instalaciones y del riesgo ambiental.

Las categorías ambientales fijadas por el Gobierno Provincial son tres:

**Categoría 1: De Bajo o Nulo Impacto Ambiental**, cuando no presentan impactos negativos o, de hacerlo, lo hacen en forma mínima, dentro de lo tolerado y previsto por la legislación vigente; asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos o molestias mínimas a la población y al medio ambiente.

**Categoría 2: De Mediano Impacto Ambiental**, cuando pueden causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos.



tos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables; asimismo, cuando su funcionamiento constituye un riesgo potencial y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños moderados para la población, el ambiente o los bienes materiales.

**Categoría 3: De Alto Impacto Ambiental**, cuando pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemple o no el proyecto medidas de prevención o mitigación; asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños graves a las personas, al ambiente o a los bienes materiales.

La Autoridad de Aplicación utiliza para la categorización de los emprendimientos o actividades, los standards de incidencia ambiental de actividades que se establecen en el Anexo II del Decreto 0101/2003. Para categorizar las Actividades Industriales se aplica la Fórmula de Categorización especificada en el Anexo IV del citado decreto.

Los emprendimientos encuadrados en las Categorías 2 y 3 deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental que estará firmado por el o los profesionales consultores o empresa consultora inscriptos en el Registro de Consultores, Expertos y Peritos. Quienes pretendan desarrollar todas las actividades encuadradas como categorías 2 ó 3 deberán tramitar y obtener el Certificado de Aptitud Ambiental siendo la vigencia del mismo la siguiente: dos (2) años para aquellas actividades encuadradas en la Categoría 3 y de tres (3) años para las de la Categoría 2 contados a partir de la fecha de su otorgamiento. El interesado deberá solicitar su renovación un (1) mes antes de que se produzca su vencimiento. Los titulares de nuevos emprendimientos deberán notificar fehacientemente a la Autoridad de Aplicación el momento de la puesta en funcionamiento.

El "certificado de aptitud ambiental" deberá gestionarse respetando las siguientes disposiciones:

Certificado de aptitud ambiental.

### **Empresas o actividades nuevas.**

Por lo Establecido en los Decretos 1844/02 y 0101/03, reglamentario de la Ley 11.717, las empresas deben presentar formulario para obtener la **Certificación Ambiental**.

### **Destinatarios específicos**

Empresas o actividades nuevas.

### **Requisitos**

1. Los titulares de los mismos deberán presentar Formularios A y B de la Resolución 010-04 (Ver página WEB del Gobierno de la Provincia de Santa fe. Anexo a la misma hay un instructivo acerca del llenado de tales Formularios). Si la actividad es Operadora o Generadora de Residuos Peligrosos (de acuerdo al Decreto 1844/02) debe completar los Formularios CI y C2 (página WEB del Gobierno de la Provincia de Santa fe). Además, y a los fines de facilitar el análisis de la documentación por parte de la Secretaria se requiere presentar estos Formularios en soporte magnético (CD / Pendrive).
2. Si existiera información accesorio que se considera relevante a la que se desea insertar y por razones de espacio no es posible, se debe hacer un "llamado" e incluirlas en la misma hoja o en hoja aparte.
3. Toda la documentación debe estar adecuadamente firmada por el titular de la actividad, apoderados o quien la empresa designe al efecto, todo debidamente certificado por autoridad competente y acompañada por nota de presentación dirigida al Sr. Secretario de Medio Ambiente.
4. Si presentan fotocopias por ejemplo: Uso conforme del Suelo o Zonificación (área urbana, suburbana, rural o industrial) asignada por la Municipalidad o Comuna, Actas Constitutivas de la Sociedad, Copias de Documentos de Identidad, etc., las mismas deberán estar cerdeadas por autoridad competente.
5. De acuerdo al art. 4° del Decreto 101/03 la información proporcionada tiene el carácter de Declaración Jurada.
6. La documentación debe ser enviada a la Secretaría, e ingresadas por Mesa de Entradas de la misma, adjuntando un sellado fiscal, en una hoja, (que se realiza en el Banco de Santa Fe S.A.) por \$9,00 (nueve pesos) para la iniciación del Expediente y \$0,18 (dieciocho centavos) por cada hoja presentada.
7. Si la empresa considera que la Secretaría puede categorizar la actividad como 2 o 3 y decide presentar Estudio de Impacto Ambiental, obviará los puntos siguientes (8 y 9).
8. Con la documentación completa en su poder la Secretaría realizará las correspondientes categorizaciones y comunicará por nota la categoría de la actividad (1 - 2 ó 3).
9. En caso de ser Categoría 1- de Bajo o Nulo Impacto Ambiental- deberá presentar una Declaración Jurada que se encuentra en el Anexo VI del Decreto 101 / 03 a los efectos de culminar el trámite.
10. En caso de ser Categoría 2 o 3, deben presentar un Estudio de Impacto Ambiental de

acuerdo al anexo III del Decreto 101/03.

11. Dichos Estudios deben ser firmados por el titular de la actividad o apoderado de la misma y por el/los Profesionales actuantes.

12. Los profesionales deberán estar debidamente matriculados en sus Colegios respectivos y deberán acreditar dicha matriculación y cumplirán con las exigencias de los Colegios.

13. La información relevante de este Estudio debe contener como mínimo los elementos que:  
a) permitan evaluar los posibles impactos al medio ambiente natural y social; b) identifique toda la legislación y normas vigentes de carácter nacional, provincial o municipal/comunal que deberá cumplir la actividad; c) puedan establecer un Plan de Gestión Ambiental con cronogramas de adecuaciones, responsables, monitoreos, etc.

14. El Informe será analizado por los técnicos de las diferentes Direcciones de la SMA y DS, visitado el lugar de emplazamiento por los técnicos para la constatación de lo declarado y de estar completo puede ser aprobado con o sin condicionamientos mediante una Resolución.

15. Si el informe no contiene la totalidad de los elementos necesarios, pueden ser solicitados por nota. Si la información es deficiente y las oficinas técnicas no pueden realizar los análisis correspondientes pueden ser devueltos para que sean confeccionados nuevamente.

16. Una vez aprobado el Estudio de Impacto Ambiental, por Resolución, la Secretaría procederá a auditar el Plan de Gestión Ambiental y de ser aprobado se otorgará el Certificado Ambiental, que deberá renovarse cada dos años para las Categoría 3 y cada tres años para las Categorías 2. Los trámites de renovación deben hacerse declarando si ha habido cambios o no en los procesos, tecnologías o incrementos de la producción que pudieren hacer cambiar las condiciones establecidas en la Resolución anterior. Con ello la Secretaría auditará la actividad para renovar la Certificación.

### **Observaciones**

Si el informe no contiene la totalidad de los elementos necesarios, pueden ser solicitados por nota.

Si la información es deficiente, pueden ser devueltos para ser confeccionados nuevamente.

**Costo** Sellado Tasa Tributaria para iniciación del trámite en el Banco Provincial de Santa Fe:

-\$9,18 (Carátula y 1er. Foja)

- \$ 0,18 (Fojas siguientes en todas)

Valores a Julio de 2008.

### **Comunicación del resultado**

Por nota certificada enviada a domicilio.

### **Lugar de Concurrencia**

#### **Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente**

#### **SANTA FE**

Patricio Cullen N° 6161 (S3004IYC) -Tel/Fax: (0342) 457-9210/11/16

#### **ROSARIO**

Montevideo N° 970 -(S2000BRT) -Tel/Fax: (0341) 429-4100 / 472-1117/1315/1535

En lo que respecta a residuos, las empresas que se radiquen en el Micro Parque Industrial deberán cumplir con las normas dispuestas por la ley provincial N° 11.717, el decreto 1844/2002 y el decreto N° 0592/ 2002 que reglamenta los artículos 22° y 23° de la Ley N° 11.717. Estos textos legales regulan la generación, manipulación, transporte, almacenamiento transitorio, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos en la provincia de Santa Fe.

El decreto N° 0592/2002 establece la creación de un Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Residuos Peligrosos en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables de la generación, transporte, almacenamiento, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos. Se trata de un registro de carácter público en cuanto a la información, identidad, ubicación y actividad de los inscriptos. El art. N° 17 del decreto establece que el "Certificado de Aptitud Ambiental" es el único instrumento que acredita la aprobación del sistema de generación, manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento o disposición final aplicado a los residuos peligrosos.

En materia de residuos peligrosos, otras normas que deberán respetar las empresas a instalarse en el Micro Parque Industrial son:

— Resolución N° 94 del 18/9/2003. Registro de Generadores y Operadores de residuos peligrosos.

— Resolución 0050/06 Manifiesto de Residuos Peligrosos.

- Resolución N° 0052/6 Registro permanente de operaciones, (fecha: 11/5/2006)
- Resolución 0124/03 - Modificatoria 0094/03 - Cronograma para presentación de Formularios y Registro de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos. Fecha 20/10/2003
- Resolución 10/2004 de la Secretaría de Estado Medioambiente y desarrollo sustentable.

En lo referente al control del vertimiento de líquidos residuales, las empresas que se instalen en el parque deberán respetar la Resolución N° 1089/82 de la Secretaría de medio ambiente y desarrollo sustentable. Esta resolución fija un Reglamento donde se establecen las condiciones a que deberá ajustarse el efluente y el proyecto, construcción, reparación, modificación, mantenimiento y contralor de funcionamiento de las instalaciones de que debe dotarse a aquellos inmuebles cuyos líquidos residuales requieran un tratamiento previo para alcanzar las condiciones de vuelco aceptables para su descarga a los cuerpos receptores.

Las disposiciones de ese reglamento son de aplicación a todos los inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia de Santa Fe, destinados total o parcialmente a usos industriales (fábricas, talleres, etc.), a usos comerciales (hoteles, restaurantes, estaciones de servicio, etc.), o a usos especiales (hospitales, escuelas, clubes, etc.) cuyos líquidos residuales no satisfagan condiciones de vuelco exigidas para su descarga al cuerpo receptor.

En materia de contaminación del aire, las empresas a radicarse en el Parque deberán respetar la Resolución 0201/04 de Calidad de Aire sancionada el 21/12/2004 por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y desarrollo sustentable. Esta Resolución y sus Anexos tienen por objeto prevenir, controlar y corregir las situaciones de contaminación del aire en el territorio de la Provincia de Santa Fe, cualesquiera que sean las causas que las produzcan. Se entiende por contaminación del aire, a los efectos de la Resolución, la presencia en él de cualquier agente químico, físico o biológico, o de la combinación de los mismos, generados por la actividad humana, en concentración y tiempos tales, y la frecuencia de ocurrencia, que puedan ser nocivos para la salud humana o perjudiciales para la vida animal o vegetal, o que impidan el uso y goce de las propiedades o lugares de recreación.-

La Resolución es aplicable a todas las personas jurídicas de carácter público o privado y a las personas de existencia real que sean responsables por la emisión de contaminantes a través de fuentes fijas o móviles dentro del territorio de la Provincia de Santa Fe.-

Para una mejor comprensión se disponen 4 puntos básicos de cumplimiento, los que se desarrollan taxativamente en el **Anexo III**:-

a- Residuos Peligrosos; Ley, reglamentaciones, modificatorios y anexos.

b- Medio Ambiente; Ley, reglamentaciones, modificatorias y anexos.

c- Recursos Naturales; Decreto, reglamentaciones, modificatorias y anexos.

d- Higiene y Seguridad en el Trabajo; leyes, reglamentaciones, modificatorias y anexos.

Asimismo, se dispone en el **Anexo II, 2da. parte**, las Leyes y Decretos que componen el cuerpo normativo que rige en la Provincia de Santa para acogerse a los beneficios de los llamados Parques Industriales.

Este listado, como así también los que componen los anexos anteriormente enumerados, pueden consultarse para una evaluación más precisa en los portales gubernamentales de Internet o en las bibliotecas y publicaciones especializadas.

**Conforme todo lo antedicho, también deberán gestionarse todas las certificaciones y habilitaciones necesarias correspondientes al Gobierno Nacional, en caso de que así sea exigido.**

## **5.- Controles y Autorización**

Ninguna construcción de edificio nuevo o realización de refacción, ampliación o modificación de lo ya construido o ejecución de cualquier tipo de construcción podrá ser efectuada sin encontrarse previamente visado por la Administradora el proyecto pertinente y otorgado con dicha Visación Previa, el permiso municipal correspondiente.

Para el otorgamiento de la visación previa, establecida en el punto anterior, la Administradora aplicará las normas establecidas en el presente Reglamento Interno y en las demás normativas del Micro Parque Industrial Alvear S. A. que resultaren pertinentes, como así y hasta tanto la Comuna de Alvear dicte su propio Reglamento de Edificación aplicable al Micro Parque Industrial S. A., la Comuna de Alvear deberá expedirse sobre la autorización para la ejecución de la obra civil.

Todo proyecto que presente un propietario ante la Administradora para el otorgamiento de la Visación Previa, deberá estar firmado por un profesional (Arquitecto, Ingeniero civil o Maestro Mayor de Obras, Técnico constructor) matriculado y habilitado para actuar como tal, acorde a la magnitud de la obra presentada. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de su correspondiente Colegio. Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento Interno, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. El profesional autor de los planos de un proyecto,

es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones de los planos. Cuantío haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor. El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

Para la obtención del Visado Previo todo propietario que deba ejecutar cualquier tipo de construcción o modificar, refaccionar o ampliar lo ya construido deberá presentar ante la Administradora: 1- Un juego de dos carpetas en las que constarán:

- a) Datos de dominio y catastrales.
  - b) Croquis de ubicación con referencia a por lo menos dos calles adyacentes
  - c) Los usos o actividades principales o secundarias a las que se destinará el edificio o la construcción.
  - d) Características y dimensiones en superficie de construcciones a realizar, a demoler y existentes.
  - e) Responsable de Proyecto, Dirección y Conducción de la obra.
- 2) Solicitud de Certificación de Visación de Planos (por duplicado) (Ver **Anexo IV, formulario**)
- 3)- Un formulario de factibilidad de uso (Ver **Anexo IV, formulario**)
- 4)- Un formulario de Certificación de Delimitación de Unidad Funcional.
- 5)- Constancia de cumplimiento de las exigencias establecidas en las Leyes N° 10.653, 10.946, 11.008 y 4.114 y sus Decretos Reglamentarios (expedida por Colegios Profesionales).
- 6)- Una presentación mínima de 2 juegos de los siguientes planos:
- a) Planta de cada piso con las indicaciones de las medidas acotadas según normas IRAM.
  - b) Secciones transversales y longitudinales necesarias para indicar exactamente las características de la construcción.
  - c) Todas las fachadas, cercos y/o verjas si las hubiera.
- 7)- Un mínimo de 2 juegos de los planos sanitarios, los que deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento Interno sobre tratamientos de efluentes y en el reglamento de normas y grá-

ficos de instalaciones domiciliarias e industriales de O.S.N.

8)- Un mínimo de 2 juegos de planos de instalaciones eléctricas, los que deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA), en las Normas Nacionales IRAM y las Normas Internacionales (IEC) - Comité Electrotécnico Internacional.

El hecho de efectuar esta presentación, no autoriza a iniciar las obras, ni significa obtención de permiso para construir en el predio y solamente se podrán iniciar las obras una vez obtenidos los Permisos y las Autorizaciones correspondientes, tanto Municipales como propias de la Administradora

Conviene aclarar que si bien los cercos deberán estar instalados antes de iniciar las obras (Ver Capítulo 2 Parquización, Forestación y Cercos), es de sentido común que se autorizarán los movimientos de suelo que así se necesiten antes de la mencionada instalación, esa autorización deberá acordarse por escrito con la Administradora

Siempre que la documentación descrita en el punto anterior, que constituye el legajo técnico, esté conforme a las disposiciones citadas en el presente Reglamento Interno, y cumpla además con las demás normas establecidas en otros reglamentos internos del Micro Parque Industrial S. A. vigentes al momento de presentarse el proyecto, si correspondiere; la Administradora prestará el visado correspondiente en un plazo no mayor de 15 días. Una vez obtenida dicha visación, el propietario, presentará ante la

Comuna de Alvear el legajo técnico completo aprobado, a los fines de obtener de la autoridad municipal el Permiso de Edificación pertinente. Un juego completo del legajo técnico para Visación Previa quedará archivado en la Administradora

El incumplimiento, inobservancia o violación de las normas establecidas en los capítulos y puntos anteriores facultará a la Administradora a optar por:

- a) por cada infracción aplicar una multa equivalente a una suma igual de hasta 10 veces el valor del impuesto inmobiliario del predio donde se cometió la infracción, tomando como referencia el avalúo fiscal del año del pago de la multa,
- b) accionar por los daños y perjuicios que la infracción hubiere producido en los bienes comunes, sin perjuicio de las acciones que los propietarios de los fondos vecinos pudieren ejercer por los daños ocasionados en sus propiedades.-

La aplicación de toda multa deberá certificarla la Administradora la que determinará la forma y lugar de pago, asimismo el importe de la multa o resarcimiento ingresara a los fondos de la



propia Administración.

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el punto anterior, la Administradora, podrá presentar al Poder Judicial, en la instancia que corresponda, la remoción y/o demolición de lo construido o de lo que se estuviere construyendo en violación a las normas establecidas en el presente Reglamento Interno o a las que, por disposición de éste, resultaren aplicables. Asimismo y sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, podrá también solicitar a la Administración Municipal, la inmediata paralización de toda obra o construcción de cualquier tipo, iniciada sin las autorizaciones y/o visaciones previas exigidas en el presente Reglamento Interno o faltase a los requerimientos de la Comuna de Alvear, y/o normativas provinciales y/o nacionales.

Los asuntos no previstos expresamente en el Reglamento se rigen supletoriamente por las leyes, decretos y resoluciones vigentes para Parques y Áreas.

Este reglamento resulta complementario de la legislación que en materia de Parques y Áreas Industriales posee la Provincia de Santa Fe resultando éstas de obligatorio cumplimiento por parte de Propietarios, locatarios y ocupantes. Ninguno de los mencionados puede aducir desconocimiento, ya que el mismo forma parte del título de propiedad del terreno.

Las disposiciones de este Reglamento que contradigan o imposibiliten el logro del reconocimiento del Área Industrial por parte del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, serán consideradas nulas y no generarán derecho a los que hayan adquirido parcelas en el área.

## SOLICITUD PARA CERTIFICADO DE VISACIÓN DE PLANOS

En la localidad de Alvear, a los ... de ..... de 2014.

El que suscribe.....

Tipo y N<sup>o</sup> de documento..... en carácter de.....

Con domicilio legal en.....

Lote del MPI.....

Solicita la obtención del Certificado de Visación de Planos con el propósito de edificar sobre el lote mencionado, una vez culminada la tramitación Municipal.

Asimismo me notifico que:

- Esta Solicitud para la obtención de la Certificación reviste el *carácter de Declaración Jurada*, y que los planos presentados son correctos, veraces y sin omisiones, asumiendo la responsabilidad administrativa, civil o penal por las consecuencias derivadas de falsedades o errores en los mismos.
- Sin la obtención de la certificación no se podrá presentar el trámite correspondiente a Permiso de Edificación en la Comuna de Alvear.

El Certificado se emitirá sólo a modo de consulta sobre las afectaciones, restricciones sobre el dominio e indicadores de edificabilidad que pudieran recaer sobre el lote solicitado y relacionado solamente al cumplimiento del Reglamento Interno, quedando el posterior Final de Obra y Habilitación condicionado al cumplimiento de todos los requisitos estipulados por las normas legales vigentes que regulen el trámite solicitado ante la Comuna de Alvear.

Firma del propietario solicitante

Firma y sello del profesional a cargo

## CERTIFICADO DE VISACION DE PLANOS

(NO IMPLICA PERMISO PARA CONSTRUIR)

En la ciudad de Alvear, a los ... de ..... de 2014.

El que suscribe.....

en representación de la ADMINISTRADORA CERTIFICA que la documentación presentada correspondiente a la solicitud N°..... del Lote del MPI N° ... no presenta objeciones como para poder edificar el proyecto presentado, previa obtención del Permiso de Edificación da la Comuna de Alvear.

Se notifica que:

- Esta Certificación se corresponde a los planos presentados asumiendo el interesado la responsabilidad administrativa, civil o penal por las consecuencias derivadas de falsedades o errores en los mismos.
- Esta Certificación podrá adosarse al trámite correspondiente a Permiso de Edificación en la Comuna de Alvear.
- La presente se emite sólo a modo de consulta sobre las afectaciones, restricciones sobre el dominio e indicadores de edificabilidad que pudieran recaer sobre el lote solicitado y relacionado solamente al cumplimiento del Reglamento Interno, quedando el posterior Final de Obra y Habilitación condicionado al cumplimiento de todos los requisitos estipulados por las normas legales vigentes que regulen el trámite solicitado ante la Comuna de Alvear.

Firma y sello del representante de Administradora