

ORDENANZA 45/2023.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA:

ARTICULO 1º: APRUÉBASE el Reglamento Interno del Parque Industrial de la localidad de Las Higueras – Córdoba que, como Anexo I, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2º: COMUNIQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS 17 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.



**ANDREA JURADO
GIMÉNEZ
PRESIDENTE**



**PENELOPE ACEVEDO
SECRETARIA**

ANEXO I

REGLAMENTO INTERNO DEL PARQUE INDUSTRIAL DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS – CÓRDOBA.

OBJETO:

1. Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a las que se ajustarán la administración, utilización, función y control del Parque Industrial de la localidad de Las Higueras, Departamento Río Cuarto, Provincia de Córdoba.

LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN:

2. El Parque Industrial Las Higueras al que se hace referencia este Reglamento se ubica en Ruta Nacional N° 158, frente al Área Material de la Fuerza Aérea Argentina, que abarca las Parcelas que se identifican como 2405-0481246-5 y 2405-0215444-4.
3. El trazado inicial del Parque Industrial Las Higueras corresponde al aprobado por la Ordenanza Municipal 29/2023

ADMINISTRACIÓN:

4. La dirección y administración del Parque Industrial Las Higueras será ejercida por la Municipalidad de Las Higueras, a través de la Secretaría de Gobierno; que, en adelante, se denomina Órgano de Dirección y Administración.

RADICACIÓN DE INDUSTRIAS

FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN:

5. Los requisitos para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de los siguientes tópicos:
 - a. Sólo podrán instalarse establecimientos industriales cuando ello fuera factible, acorde al tipo de actividad a desarrollar.
 - b. Los procesos productivos deberán utilizar la mayor cantidad de mano de obra proveniente de la localidad de Las Higueras, siempre que ello sea posible de acuerdo a los procesos productivos a desarrollarse.
 - c. Los procesos productivos deberán utilizar cantidades importantes de materias primas y/o insumos provenientes de la localidad de Las Higueras o de la zona de influencia, sin que esto opere como un condicionamiento excluyente.
 - d. Debe tratarse de industrias complementarias de otras ya existentes en la localidad de Las Higueras o en la zona, muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.
 - e. La producción debe estar orientada al incremento o diversificación de exportaciones o a la disminución de importaciones, ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
 - f. Las industrias que necesiten reubicarse en el Parque, por decisión propia o disposición gubernamental, deben tener previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con incremento de capital y/o mano de obra permanente.
 - g. Los procesos que utilicen deben contar principalmente con máquinas y equipos de origen nacional.
6. Todas las personas humanas o jurídicas que aspiren a comprar parcelas en el Parque Industrial Las Higueras, deberán solicitarlo al Órgano de Dirección y Administración, mediante la presentación de una nota, que deberá cumplimentar la siguiente información básica:
 - a) Razón Social, domicilio, CUIT.
 - b) Actividad principal y actividades secundarias.

- c) Actividad industrial a radicar en el Parque.
 - d) Construcción a realizar en la primera etapa y en etapas posteriores, con cronograma tentativo de avance de obra, que se especificarán en cada contrato.
7. La sola presentación de la solicitud de radicación en el Parque, implica el acatamiento de todas las deposiciones del presente Reglamento.
8. Luego de presentada la solicitud, el Órgano de Dirección y Administración procederá al estudio de la prefactibilidad para la instalación y designación de parcelas, debiendo expedirse en un término máximo de quince (15) días hábiles, comunicando al solicitante por escrito la resolución adoptada. En caso de que el estudio de prefactibilidad presentara complejidades y la resolución dependa de estudios o dictámenes especiales este plazo podrá prorrogarse por veinte (20) días más.
9. Habiéndose otorgado la prefactibilidad para la instalación y designación de parcela, el interesado procederá a la adquisición de la parcela asignada en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles. El Órgano de Dirección y Administración podrá considerar la posibilidad de extender este plazo por veinte (20) días más si hubiera razones que lo justifiquen, bajo la entrega de una seña que ser formalizará por instrumento especial.

APROBACIÓN DEL PROYECTO:

10. Cumplidas las exigencias del artículo anterior, en un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la adquisición, el propietario presentará el anteproyecto de obra de acuerdo al Anexo I (Planos en escala. 1:100 de plantas, cortes, fachadas y especificaciones, etc.), aprobado en caso de corresponder por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba o por el organismo que cumpla sus funciones y cualquier otro organismo que tenga intervención, para que el Órgano de Dirección y Administración proceda a su estudio y determine su factibilidad, expidiéndose dentro los diez (10) días hábiles subsiguientes.

11. La presentación del proyecto definitivo, según Anexo II, aprobado por el Órgano de Dirección y Administración y el colegio profesional respectivo, se realizará dentro de los treinta (30) días subsiguientes de la aprobación del anteproyecto. El Órgano de Dirección y Administración, se expedirá dentro de un plazo de quince (15) días hábiles sobre la aprobación del proyecto para la construcción, quedando habilitado el propietario para realizar las obras civiles, instalaciones de máquinas y equipos, utilizar la infraestructura y servicios comunes que brindan el Parque conforme a las normas del presente Reglamento y de acuerdo con el proyecto aprobado. El Órgano de Dirección y Administración podrá considerar la posibilidad de extender este plazo por veinte (20) días más si hubiera razones que lo justifiquen bajo la entrega de una seña, que se formalizará por instrumento especial.
12. Las adjudicatarias de lotes en el Parque deberán poner las plantas industriales en funcionamiento dentro de los cinco (5) años posteriores a la fecha de suscripción del Contrato, y según el proyecto aprobado por el Órgano de Dirección y Administración. En casos especiales, dicho plazo podrá ser ampliado por resolución del Órgano de Dirección y Administración por un término igual, cuando se hayan acreditado las causales justificantes o cuando la magnitud del proyecto así lo exija, a satisfacción de ese órgano.
13. En caso de incumplimiento de las disposiciones y obligaciones indicadas precedentemente, se aplicarán las penalidades resolutorias que se establezcan en el Convenio de Radicación y/o Boleto de Compra Venta que se suscribirá entre las partes.
14. Habilitada la industria, y una vez abonado el saldo del precio del inmueble, el adquirente estará en condiciones de solicitar la correspondiente escrituración, con gastos y honorarios a su exclusivo cargo, con designación del escribano actuante a elección del vendedor.

15. El propietario acepta las limitaciones al derecho de propiedad con destino a uso industrial que se enuncian a continuación:
- a. Las empresas deberán instalar la Planta Industrial conforme al proyecto que se le haya aprobado.
 - b. Cuando por razones de orden tecnológico, como económico o financiero, las empresas necesiten modificar el proyecto final originalmente aprobado, sin alterar sustancialmente el tipo de producto a fabricar, deberán obtener previamente la autorización del Órgano de Dirección y Administración, presentando para ello las modificaciones a introducir en el proyecto original previo a su ejecución. La no aprobación impide la modificación del proyecto.
 - c. Cuando la modificación solicitada por la Empresa implique cambio en el tipo de actividad industrial a desarrollar, respecto de la originalmente aprobada, también deberá solicitar la autorización al Órgano de Dirección y Administración responsable de la adjudicación de los lotes, fundamentando debidamente los motivos del mismo y sometiendo a la consideración el nuevo proyecto. La nueva solicitud deberá tener fundamentalmente en cuenta, que la nueva actividad se encuadre en los objetivos específicos del Parque. Si se procediera al rechazo de la modificación de actividad industrial, las empresas deberán proceder a su transferencia. Si las empresas propietarias del lote no aceptaran la decisión adoptada, podrán apelar la resolución ante la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 7255 dentro de los cinco (5) días de notificado.
16. El propietario no podrá transferir ni ceder total o parcialmente el dominio del lote hasta que haya cumplido lo dispuesto en el Artículo 16 del presente Reglamento, salvo en los casos especialmente contemplados por el Órgano de Dirección y Administración.
17. Para el supuesto de que el adquirente de algún inmueble con los destinos especificados en la presente Resolución, recurrieran al auxilio o apoyo crediticio de alguna institución bancaria, con el solo objeto de financiar la construcción de las instalaciones

del establecimiento fabril en el inmueble destinado a tal fin, y el crédito fuera otorgado exclusivamente con ese objeto, el Órgano de Dirección y Administración podrá autorizar la escritura traslativa de dominio previo al pago a saldo del precio y demás deuda devengada por servicios prestados por el Parque, o garantía real o personal a satisfacción de la vendedora sobre dicho saldo y, además responsabilizarse por las obligaciones de radicación y ejecución de obra asumidas por el adquirente, en virtud de esta Resolución.

18. Una vez finalizada la construcción de las obras, el Órgano de Dirección y Administración otorgará una constancia sobre las condiciones de funcionamiento, en cumplimiento del Artículo 19° de la Ley Provincial N° 7255.

UTILIZACIÓN DEL PARQUE:

19. Se entiende como actividad industrial a la que, aplicando los procesos tecnológicos, transforme mecánica, biológica o químicamente, sustancias orgánicas o inorgánicas, en productos de consistencia, aspecto, forma o utilización distinta al de los elementos constitutivos, o que permita ser utilizado o consumidos como sustitutos de sus materiales originales, como así también, todas aquellas empresas dedicadas a la producción del *software*. Se excluyen:

- a. Las actividades artesanales.
- b. Las actividades de mera reparación, reforma, renovación o reconstrucción.
- c. Las actividades de mera extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.
- d. Los depósitos que no estén asociados a una actividad industrial radicada en el Parque.
- e. Las industrias peligrosas y/o nocivas.

20. Los servicios a prestarse dentro del Parque, se clasifican en directos e indirectos. Se consideran servicios directos a aquellos que pueden determinarse con precisión en su

magnitud, y servicios indirectos a los que por su naturaleza de uso común deban ser determinados a prorratio. A los fines de su imputación en el pago de los gastos comunes, los servicios indirectos se distribuirán en función del porcentaje asignado a cada una de las parcelas, considerando el total de superficie destinado a uso industrial.

21. Se consideran servicios del Parque los siguientes:

- Agua industrial, para uso de servicios generales e hidrantes para incendios
- Alumbrado de las zonas comunes
- Energía eléctrica.
- Barrido y limpieza de la zona vial y espacios comunes.
- Guardia.
- Servicio de Medicina, Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Teléfono.
- Distribución interna de correspondencia.
- Desagües pluviales generales.
- Mantenimiento de los espacios verdes comunes.
- Gas natural.
- Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

22. Desde el momento en el que se efectúa la aprobación del proyecto para construcción, el usuario tendrá a su cargo los gastos, obras e instalaciones que se derivan de la utilización de los servicios directos e indirectos que se ajustan a la normativa de la prestataria del servicio. Se consideran como gastos directos el suministro de agua, energía eléctrica, gas natural y teléfono. El Órgano de Dirección y Administración podrá modificar esta enumeración cuando las circunstancias así lo justifiquen.

23. Quedan entendidas como cargas comunes, o gastos indirectos, las expensas por:

- a. Gastos de Administración.

- b. Impuestos, tasas, y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de uso común.
 - c. Reparación y conservación de los bienes comunes, efectuadas por el Órgano de Dirección y Administración o por los copropietarios en su caso.
 - d. Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.
 - e. Obras nuevas, aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento.
 - f. Innovaciones y mejoras en general, autorizadas según las condiciones reglamentarias.
 - g. Gastos de reconstrucción o de vetustez.
 - h. Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución de los consorcistas sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Órgano de Dirección y Administración.
24. Los propietarios abonarán todos los gastos que se originen por la ejecución de nuevas obras de infraestructura que se realicen en el Parque, con posterioridad a la adquisición del lote, por el sistema de contribución por mejoras y en la proporción que se fije el Órgano de Dirección y Administración.
25. Los servicios que se brindan en el Parque, podrán ser suministrados por la Municipalidad de Las Higueras o por el prestador que corresponda para cada uno de ellos. La Municipalidad podrá decidir qué servicio será administrado por el Órgano de Dirección y Administración.
26. No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en éste se brindan. Podrán solicitar autorización al Órgano de Dirección y Administración para suministrar a otros servicios no contemplados en el Parque.
27. Las cargas comunes quedarán determinadas para los respectivos copropietarios en la proporción que corresponde al porcentaje respectivo de la propiedad exclusiva de su unidad.

NORMAS EDILICIAS:

SUPERFICIE EDIFICABLE:

28. El factor de ocupación total del terreno, FOT, será para todos los terrenos como máximo 2.
29. El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,70 para todos los terrenos.
30. La máxima superficie edificable se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación total.
31. La máxima superficie edificable en planta baja se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación del suelo
32. La altura máxima será de 12 m. No se incluyen silos, tanques no chimeneas. En los casos que resulte necesario por exceder el límite dado, se deberá gestionar ante el ANAC (Administración Nacional de Aviación Civil) aviso del proyecto para verificar que la altura no sea incompatible con el Aeropuerto de Rio Cuarto o Area Material.

PLANOS LÍMITES:

33. Las fachadas deberán estar contenidas por los planos límites que no podrán sobrepasarse, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando en libertad el proyectista para ampliar retiros o producir entrantes.
34. El plano límite de las fachadas principales será vertical, conteniendo la línea de edificación hasta una altura máxima de 12.00 m. Desde la cota del cordón de vereda y desde la línea de máxima altura el plano será inclinado formando un ángulo de 45°

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

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

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

RETIROS:

37. La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea frente (L.F.) a una distancia de 5m.

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

39. La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de 3 m siempre que el lote o la suma de lotes tenga una superficie superior a los 1800 m². En caso de lotes con una superficie menor a los 1800 m² se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de 1,5 metros. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelos a los mismos.

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

FACHADAS:

41. Se deberá presentar los planos de fachada cuando se proyecte introducir modificaciones en la misma, dejando constancia de los materiales utilizados y sus terminaciones.
42. No serán exigibles los planos indicados en el art. Anterior, cuando se realicen cambios de color o material en forma parcial, en cuyo caso bastará la comunicación expresa al Órgano de Dirección y Administración.
43. Los conductos de cualquier naturaleza no podrán colocarse al exterior sobre los muros de las fachadas principales, a excepción de los conductos pluviales, que se aceptarán con la condición de que guarden relación arquitectónica con el resto de las fachadas.
44. La altura que deberá alcanzar el muro de la fachada principal, estará en concordancia con lo establecido en los artículos referidos a planos límites de tal manera que permita cubrir la vista del techo en cualquiera de sus formas.
45. No se aceptarán cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.
46. Se permitirá la ejecución de un alero que tenga una saliente máxima de 50 cm. Respecto a la línea de edificación, en todo el ancho de la construcción y por encima de los 2,70 m. del nivel de cordón de vereda.
47. Los carteles o letreros en voladizo, sean luminosos o no, podrán ubicarse por debajo de los 2,50 m. sobre el nivel de cordón de vereda y a no menos de 3,00 m. del eje medianero.
48. Los carteles o letreros deberán estar contenidos dentro de los límites del lote donde se instalen, no pudiendo avanzar hacia la calle a través de la línea de frente.

49. Los carteles o letreros podrán instalarse adosados a la verja de frente y/o a los cerramientos laterales, siempre que no superen los 0.50 m del nivel de cordón de vereda.
50. Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar al Órgano de Dirección y Administración un plano indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción, debiendo estar aprobado por la Municipalidad de Las Higueras.

CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS:

51. Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con solado tendrá un ancho de 2,00 m y una pendiente transversal de 1,5%. Estará construido con losetas de hormigón premoldeado de 0,50 m. X 0,50 m asentadas sobre contrapiso de hormigón simple.
52. Las superficies de las veredas deberán estar permanentemente libre de obstáculos. No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre la vereda.
53. Todo propietario tiene a su cargo la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.
54. Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.
55. Los cerramientos de frente, laterales y de fondo, deberán ejecutarse con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura de 2,00 m, llevando en su parte superior tres hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados 5,00 m. entre sí. En la parte inferior y con una altura mínima de 20 cm y máxima de 45 cm, se cubrirán los vanos

entre postes con placas premoldeadas de hormigón armado y con un espesor mínimo de 5 cm y máximo de 15 cm.

56. Sobre el cerramiento de frente y en la zona lateral en el retiro de L.E., podrán colocarse rejas metálicas reemplazando los alambrados según las características indicadas en el artículo anterior, pudiendo utilizarse para el cerramiento inferior, mampostería de ladrillo hasta una altura máxima de 45 cm.
57. Queda prohibido colocar en el cerramiento de frente elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal.
58. Es obligación de los propietarios el formar ochavas en los predios de esquinas. En las esquinas deberán trazarse las ochavas, las que deberán medir: para ángulos menores a 75°, cuatro metros (4 mts); para ángulos comprendidos entre 75° y 135°, seis metros (6 mts) y para ángulos mayores a 135°, no es exigible la previsión de ochava. Se pueden consultar la resolución geométrica en el código de planeamiento de la Municipalidad de Las Higueras en su Anexo V y el que lo hubiera reemplazado en su defecto..

FORESTACIÓN:

59. Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hojas perennes, tales como: crataegus, ligustros, thuyas, etc.
60. Cada propietario deberá arbolar los frentes de su terreno correspondiente a la Avda. principal o calles de circulación. Las especies o plantas que son exigidas responden al siguiente detalle:
- Para Avda. principal: Palo borracho (cada 7 m.).
 - Para calles de circulación: Ligustro áureo estéril (cada 5 m.).

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

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

- Defender la contaminación al constituirse en pantallas que filtran polvos, microbios, etc.
- Proteger de la erosión tanto hídrica, por las lluvias, como eólica al moderar la acción del viento.
- Mejorar el clima al moderar los rigores de la temperatura.
- Ser fuente de vida y purificar el aire al absorber anhídrido carbónico y liberar oxígeno.

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

PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

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

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

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

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

ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES:

66. Los vanos para iluminación de los locales, deberán estar cerrados con cualquier sistema translúcido, que permita la efectiva transmisión de la luz hacia el interior.
67. La ventilación de locales se deberá realizar al exterior o a patios mediante la apertura total o parcial de los vanos antes indicados y/o por medios mecánicos.
68. Los locales que sean ventilados e iluminados con vanos directamente al exterior, deberán tener una superficie de vanos mínima, de tal manera que proporcione una iluminación y ventilación del 10% y del 5% respectivamente, de la superficie del local servir.
69. Cuando el local sea ventilado e iluminado con vanos al exterior, bajo superficie cubierta, se aplicarán los porcentajes indicados en el artículo anterior, sobre la superficie resultante de la suma de la superficie del local y la superficie a través de la cual se sirve.
70. Cuando los locales sean ventilados mediante vanos cenitales, la superficie de los mismos será como mínimo del 4% de la superficie del local.
71. Los locales destinados a depósitos o sanitarios pueden ser ventilados mediante conductos cumpliendo las siguientes condiciones:
- a. La superficie mínima del conducto será del 0,3% de la superficie del local y no menor de 300 cm².
 - b. El conducto será vertical con una inclinación máxima de 45° respecto a la vertical.

- c. La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior a la del conducto.
- d. El conducto deberá sobrepasar la azotea en no menos de 1,50 m. de cualquier parámetro y estará provisto de elemento estático o dinámico que permitan el tiraje.

72. La existencia de un sistema de ventilación mecánica no releva el cumplimiento de las prescripciones de este Reglamento, salvo que la naturaleza de la actividad a desarrollar en el local no admita las indicaciones establecidas, para la cual el Órgano de Dirección y Administración tomará la resolución pertinente.

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

MEDIOS DE EVACUACIÓN:

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

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

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

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

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

79. Las escaleras serán ejecutadas con material incombustible, y se exigirá que tengan barandas o pasamanos rígidos a una altura de 0.90 m.

80. Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m.

SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS:

81. Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad, de acuerdo a lo indicado en los Art. N° 86 y 87.

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

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

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

HOMBRES	LAVATORIO	MINGITORIO	INODORO
Hasta 10	2	1	1
Hasta 20	2	2	2
Hasta 40	4	4	2
MUJERES	LAVATORIO	INODORO	
Hasta 5	1	1	
Hasta 20	3	2	

Hasta 40

4

3

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

85. Se deberá instalar una ducha por cada quince (15) personas o fracción que ocupen el edificio y por cada sexo.

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

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

INSTALACIONES INTERNAS:

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

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

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

USOS NO PERMITIDOS

91. Queda prohibido el uso residencial, excepto cuando sea vivienda destinada al personal de vigilancia y conservación anexa al uso dominante.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

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

LIQUIDOS RESIDUALES:

93. Será considerado líquido residual todo aquel que haya sufrido una utilización previa, esté contaminado o sea susceptible de contaminación.
94. Todo asentamiento industrial deberá prever una instalación de depuración de líquidos residuales industriales, los que tratados, cualquiera sea su destino final, colectora general o sistema individual de desagüe de efluentes, tendrá que cumplir con los requisitos establecidos por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), relativas a las condiciones físicas y químicas a que deben ajustarse las descargas de líquidos residuales industriales y/o cloaca les.
95. Cuando lo estime oportuno, el Órgano de Dirección y Administración extraerá muestras de los efluentes para su posterior análisis. Si el resultado de los mismos no se adecuara a los parámetros establecidos por la APRHI se comunicará al propietario su resultado y se lo emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes. Cuando se reiteren las anomalías, el Órgano de Dirección y Administración podrá sancionar al industrial según la gravedad de las mismas

96. El propietario presentará conjuntamente con el proyecto de construcción de la obra, un esquema de producción de la industria indicando en cada etapa la constitución química y física de los desechos, en función de la cual justificará el tratamiento a utilizar. El Órgano de Dirección y Administración realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado el funcionamiento.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

97. Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras que, por contaminar el ambiente con sólidos, y líquidos gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud en general.
98. Para dar cumplimiento lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán implementar los mecanismos o ejecutar los procesos físicos o químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de la Ley Provincial del Ambiente N° 7343/85, obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el organismo provincial competente, en un todo de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes.

HIGIENE Y SEGURIDAD:

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

DISPOSICIONES VARIAS:

100. En las parcelas destinadas para uso industrial, está estrictamente prohibido la construcción de viviendas, salvo las destinadas al personal de vigilancia, seguridad y conservación de las propias instalaciones.
101. Todo adquirente de lote como los cesionarios de los mismos deben suscribir un CONVENIO DE RADICACION, en donde se especifiquen entre otros puntos:
- a) La obligación y compromiso liso, llano e incondicional de cumplir todas y cada una de las prescripciones del presente Reglamento en el emprendimiento productivo que desarrolle en el parque industrial. -
 - b) La obligación y compromiso de dar acabado cumplimiento a toda la normativa municipal (Carta Orgánica, Ordenanzas, Decretos y Reglamentos) de la Municipalidad de Higuera que correspondan de acuerdo al emprendimiento productivo realizado en el parque industrial.
 - c) La aceptación, lisa, llana e incondicional de todas las exigencias, requisitos y prescripciones técnicas, administrativas, económicas y legales previstas en el presente reglamento, declarando conocerlas.
 - d) El otorgamiento de garantías suficientes para afianzar el posible incumplimiento de las obligaciones prescriptas en los puntos 26 y 27 del Reglamento.
 - e) El sometimiento a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Río Cuarto para el caso de controversias sobre la aplicación del Reglamento.

ANEXO I

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO:

1. Planimetría General. Esc. 1:200
2. Plano de planta general. Esc. 1:100
3. Plano de cortes y fachadas. Esc. 1:100

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

ANEXO II

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

1. Plano general aprobado por Colegio respectivo.
2. Plano de estructura y fundaciones.
3. Plano de electricidad y fuerza motriz.
4. Plano de instalaciones sanitarias.
5. Plano de instalaciones especiales (gas, aire comprimido, vapor, etc.)
6. Plano de instalaciones para prevención contra incendios.
7. Plano de fundaciones de máquinas y equipos especiales.
8. Esquema del proceso de fabricación, con indicación de los desechos industriales (tipo, características, cantidad, frecuencia, etc.)
9. Plano de instalaciones para tratamiento de residuos industriales y efluentes cloacales.
10. Pliego de especificaciones técnicas.

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS 17 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.



**ANDREA JURADO
GIMÉNEZ**
PRESIDENTE



PENELOPE ACEVEDO
SECRETARIA



“Año de la recuperación del sistema democrático de gobierno en nuestro País”
