

**ANEXO 2: Normas de Edificación para el Distrito Industrial “Los Polígonos”**

**Art. 1º:** Las edificaciones a realizarse en el Distrito Industrial “Los Polígonos” se regirán por las siguientes normas básicas, que a los efectos se consideran complementarias y modificatorias del Reglamento de Edificaciones Municipal Ordenanza Nº 7.279 y del Reglamento de Zonificaciones Municipal Ordenanza Nº 8.813 sus modificatorias y ss.

**Art. 2º: TRAMITACIÓN.** Toda edificación, refacción, ampliación de lo ya construido y/o ejecución de cualquier tipo de obras en establecimientos industriales, se ajustará a los requerimientos para la Solicitud de Permiso de Edificación, según lo establecido en el Reglamento de Edificaciones Municipal.

**Art. 3º: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)** Se entiende por tal a la relación entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno. Para las parcelas del Distrito Industrial “Los Polígonos”, se establecen los valores estipulados para cada macizo en el ANEXO 1. El FOS máximo permitido será de 0,80  
El 20% restante deberá destinarse a espacios verdes, preferentemente en la forma de arbolado con césped. La forestación y parqueización y su mantenimiento será responsabilidad de cada propietario.

**Art. 4º: FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)** Se entiende por tal la relación entre la superficie total construida y la superficie total del terreno, la que no podrá superar el valor de 2 (dos).  
Se establece en 15 m<sup>2</sup> por persona que lo habite

**Art. 5º: RETIROS OBLIGATORIOS** Las construcciones e instalaciones se retirarán de la siguiente manera:

a) Retiros de frente y fondo: deberán dejar un retiro de la línea municipal y de la línea divisoria posterior o trasera según lo establecido en el ANEXO 1.

b) Retiro lateral: deberán dejar un retiro de ambas líneas medianeras o divisorias del lote según lo establecido en el ANEXO 1.

Los espacios libres, resultantes de los retiros laterales, frontales y de fondo exigidos, deberán ser parqueados, admitiéndose su utilización hasta un 50% (cincuenta por ciento) como acceso vehicular. Las áreas de retiro deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza.

**Art. 6º: CERRAMIENTOS.** Los cerramientos de frente, laterales y fondo deberán ejecutarse con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura máxima de 2,45 mts., llevando en su parte superior 3 hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados 5 mts. 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.

La línea de edificación municipal formará parte del diseño general de la obra, deberá permitir la visibilidad del espacio de retiro y en ningún caso podrá ser ciego.

**Art. 7º: VEREDAS.** Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con solado tendrá un ancho de 1,50 mts. y una pendiente transversal de 1,5 %. Estará construido con losetas de

hormigón de 0,50 mts. x 0,50 mts. asentadas sobre piso de hormigón simple.

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

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

**Art. 8º: ACCESOS. Pavimento de acceso.** Los accesos a cada parcela de uso industrial exclusivo, además de ser ejecutados desde el borde del pavimento hasta el portón o línea de ingreso, tendrán como mínimo un ancho de calzada útil de 3,50 mts. por mano y 6 mts., para doble mano, y su diseño deberá asegurar un ingreso y una salida vehicular fluida, sin entorpecimientos del tránsito sobre las calles internas del parque.

### **Alcantarilla de acceso**

La construcción de acceso incluye la construcción del correspondiente alcantarillado por sobre la acequia o canal de desagüe pluvial en hormigón armado, de manera de permitir no solamente el escurrimiento de las aguas pluviales sino también de contemplar el alojamiento de los desagües cloacales e industriales, y el paso de la cañería distribuidora de agua corriente y demás servicios.

La distancia desde la línea de edificación municipal al eje longitudinal de la alcantarilla, como así la cota de la losa superior, serán dados en cada oportunidad, por la Secretaría de Planeamiento Urbano.

Las restantes medidas deberán ser las siguientes:

Espesor de la losa superior: 0,17 mts.

Espesor de los pilares: 0,10 mts.

# ORDENANZA Nº 11730

Ancho de la alcantarilla: variable, en todos los casos deberá mantener la sección de la acequia o cuneta.

Largo de la alcantarilla: 1,00 m mayor que el acceso con un mínimo de 5 mts. para acceso de tránsito pesado y un mínimo de 3 mts., para acceso de tránsito liviano.

Accesos comunes: dos propietarios linderos podrán convenir, previa autorización municipal, la constitución y utilización de accesos comunes que sirvan a sus establecimientos. Los anchos de tales accesos serán de magnitud tal que permitan maniobras múltiples para acceder desde la calle y en ningún caso, podrán ser inferiores a 6,00 mts. de largo.

**Art. 9º: CONSTRUCCIONES CIVILES.** Para la ejecución de oficinas, naves, galpones u otras dependencias de los establecimientos industriales podrán utilizarse materiales de distinto origen, pudiéndose dar a los mismos las terminaciones que su naturaleza y comportamiento obligan. Se deja a total libertad de proyecto para el logro de su morfología como así también para sus detalles de terminación general.

Las plantas industriales deberán ejecutarse siguiendo las reglas de la buena construcción.

No podrán utilizarse construcciones tradicionales, tinglados o galpones abiertos o cerrados en sistema prefabricado o construcciones livianas.

En ningún caso se permitirán construcciones precarias o transitorias.

**Art.10º: CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS.** En los casos de construcción de sótanos u otras construcciones subterráneas, éstas no podrán sobrepasar el límite de la línea de edificación del predio, salvo expresa autorización otorgada a tal efecto y fundada en razones de orden técnico y carácter excepcional.

**Art. 11º: ENERGÍA ELÉCTRICA.** Las redes de transmisión de energía eléctrica de alta o baja tensión pueden ser aéreas y/o subterráneas y en ambos casos, deberá ajustarse a las normas de seguridad que establece el ente prestatario del servicio.

**Art. 12º: ILUMINACIÓN.** Los propietarios de las parcelas están obligados a instalar por su cuenta un sistema de iluminación en el interior de las mismas.

**Art. 13º: SEÑALIZACIÓN Y CARTELES PUBLICITARIOS.** En las parcelas de uso industrial exclusivo, los carteles publicitarios serán de libre diseño y formarán parte de los criterios generales de diseño de la obra. Se deben ubicar dentro de las mismas y no podrán proyectarse fuera de la línea de edificación.

En el espacio destinado a servicios comunes no se colocará cartelera publicitaria de carácter individual. Sólo podrá colocarse señalización que identifique al conjunto del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

La señalización vial estará a cargo del Consorcio de Copropietarios del Distrito.

**Art. 14º: FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN.** La forestación perimetral de todo el Distrito Industrial “Los Polígonos”, la zona de los espacios verdes, y las correspondientes a las calles internas, será ejecutada por el Consorcio de Copropietarios del Distrito.

La propiedad de las especies plantadas, corresponderá al Consorcio de Copropietarios estándoles prohibido a los propietarios o usuarios de las parcelas donde las mismas se encuentran ubicadas, cortarlas, dañarlas

o disponer de ellas en cualquier forma. Es responsabilidad de los propietarios notificar al Consorcio sobre la necesidad de reposición de algunas especies.

La forestación perimetral se realizará con especies que se ubicarán hasta dos metros en el interior del cerco perimetral y a una distancia aproximada entre planta y planta de 10 mts. La forestación de las calles interiores se realizará con especies que se ubicarán hasta 1,50 mts. de la línea de cordón de pavimento o cerco de frente y distanciadas entre sí de 8 a 10 mts. aproximadamente.

La forestación y parqueización de cada parcela de uso industrial exclusivo y su mantenimiento, será responsabilidad de cada propietario.

Para evitar que el crecimiento de las especies utilizadas no ocasione molestias ni se tornen conflictivas para las construcciones de cualquier tipo, subterráneas o no, de propiedad común o privadas, se deberá proceder de la siguiente manera: hacer un pozo de 1,00 m x 1,00 m por 80 cm de profundidad, contra las paredes del espacio se colocará un doble polietileno de 200 micrones de espesor. En caso de tener que realizar uniones, las mismas se encimarán 50 cm. Luego se rellenará con tierra.

**Art.15º: TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES.** Los efluentes de los establecimientos industriales radicados en el Distrito Industrial “Los Polígonos”, no deberán contaminar la tierra, ni las aguas subterráneas y superficiales, ni la atmósfera.

Todos los establecimientos que realicen operaciones que produzcan evacuación de líquidos industriales deberán acogerse a las normas establecidas por Aguas Provinciales de Santa Fe u organismos competentes, con respecto al tratamiento y evacuación de los efluentes

# ORDENANZA Nº 11730

industriales en lo referente a: tratamiento primario, condiciones físicas y químicas de los líquidos residuales, condiciones técnicas que deben reunir las cañerías en general, etc.

Las emanaciones que eventualmente pudieren producirse deberán estar de acuerdo a las reglamentaciones nacionales y/o provinciales vigentes y a toda ley que modifique o reemplace a las ya existentes.

El sistema de volcado de efluentes al sistema recolector cloacal central del Distrito Industrial "Los Polígonos", contará con dos conjuntos de cámara de inspección y toma muestras y válvula de cierre. Uno de ellos dentro del predio del establecimiento industrial y el otro inmediatamente a la salida del predio, este segundo para el control y administración exclusivos de la autoridad municipal.

La transgresión por parte de los establecimientos a lo establecido por las normas precedentes faculta a la autoridad municipal, a la aplicación de multas y sanciones.

**Art.16º: NORMAS CONTRA INCENDIOS.** En materia de prevención de incendios, deberán respetarse las normas impuestas por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, previéndose en cada parcela de uso industrial exclusivo, un espacio de acceso de los vehículos del servicio público contra incendio.

**Art.17º: MANTENIMIENTO.** Todo propietario de parcela, antes y después de efectuadas las obras civiles de construcción de su planta industrial, está obligado a cuidar las condiciones externas de presentación de la parcela de su propiedad. Los frentes y partes externas de la edificación deben mantenerse en perfecto estado de terminación y conservación, como así también, las zonas parquizadas.

**Art. 18º: HIGIENE Y SEGURIDAD.** Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes Nacionales Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Nº 24.557 Decreto Nº 1278/00 de Riesgos en el Trabajo, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.

**Art. 19º: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.** Los propietarios de establecimientos industriales deberán regular las acciones, actividades u obras, que por contaminar el ambiente con sólidos, líquidos, gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud general.

Para dar cumplimiento a lo indicado, 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 Nº 11.717 obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el Organismo Provincial competente.

**Art. 20º: INDUSTRIA ALIMENTICIA.** Los establecimientos elaboradores de alimentos deberán cumplir con las Normas de Buenas Prácticas de Manufacturas (BPM) o programa de calidad que incluya Buenas Prácticas de Manufactura, Procedimientos Operativos de Limpieza y Controles de Calidad. Así como también deberán presentar un Programa de control de roedores e insectos.