



# **ANEXOS**

# **REGLAMENTO**

# **PARQUE INDUSTRIAL**

# **CONCORDIA**

## ANEXO I

### NORMAS USO OCUPACION Y SUBDIVISION DEL SUELO DEL SUB AREA URBANA (SA3)

#### “PARQUE INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA”

Ordenanza 38104/23

#### 1.- ZONIFICACIÓN:

En este Anexo se determinan zonas tipo para el área industrial propuesta en tres etapas de desarrollo, quedando condicionadas a lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad vigente al momento de la solicitud.

—Zona Industrial

—Zona de Servicios comunes

—Zona Verde

#### 2.- PARCELA TIPO:

Referencias:

Sup. = Superficie

a. = ancho

b. = largo

e. = espacio verde obligatorio al frente

R. = retiro de frente

RL = retiro lateral

RF. = retiro fondo

r. = relación ancho largo

FOS.= factor de ocupación del suelo

FOT. = factor de ocupación total

lmax.= altura máxima.

#### 3- ZONA INDUSTRIAL:

**Carácter:** Está compuesta por super manzanas, integradas por módulo parcelarios y rodeada por calles.

**Delimitación:** Comprende los sectores I al XIII (ver plano N 32)

#### **Usos del suelo:**

Usos principales: Industrias. Se agruparán por tipo y etapas de desarrollo:

### **Tipos de Industrias:**

A.- Industrias Alimenticias: Jugos cítricos, bebidas gaseosas, lácteas, molinos, pastas, panaderías, fábricas de hielo, etc.-

B.-Industrias Metalúrgicas, de la madera, materiales de construcción: Metalúrgica, carpinterías, aserraderos, materiales de construcción, etc.

C.-Químicas: Químicas, plásticas. etc.

D.-Industrias de carne, lavadero de lanas: Chacinados, frigoríficos, curtiembres, lavaderos y peinaduras de lanas, etc.

E.-Industrias textiles, confecciones, otras: Textiles, confecciones, otras industrias.

### **ETAPAS DE DESARROLLO:**

#### **1º) Primera etapa de desarrollo:**

##### **-Sector 1:**

Parcelas N 1, 2, 3 y 4 = Industrias Tipo A

Parcelas N 5, 6, 7 y 8 = Industrias Tipo B

##### **-Sector II:**

Parcelas N 1, 2,3,5, 6 y 7 =Industrias Tipo A

Parcelas N 4,8 y9 = Industrias Tipo B

##### **-Sector III:**

Parcelas N 1, 2,3,4 y 5 =Industrias Tipo B

##### **—Sector IV:**

Parcelas N 1, 5, 6, 7, 8 y 9 = industrias Tipo D

##### **-Sector V:**

Parcelas N 1, 2 y 6 = Industrias Tipo C

##### **—Sector VI:**

Parcelas N 1, 2, 3, 4 y 5 = Industrias Tipo E

#### **2º) Segunda etapa de desarrollo:**

##### **-Sector IV:**

Parcelas N° 2, 3 y 4 = Industrias Tipo D

##### **Sector V:**

Parcelas N° 3, 4 y 5 = Industrias Tipo C

##### **Sector VII:**

Parcelas N° 5, 6, 7, 8 y 9 = Industrias Tipo A

##### **Sector VIII:**

Parcelas Nº 1, 3, 4, 5, 6 y 7 = Industrias Tipo E

**Sector IX:**

Parcelas Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 = Industrias Tipo B

**Sector XI:**

Parcelas Nº 2, 4, 6 y 8 = Industrias Tipo A

**3º) Tercera etapa de desarrollo:**

**Sector VII:**

Parcelas Nº 1, 2, 3 y 4 = Industrias Tipo A

**Sector VIII:**

Parcelas Nº 2 = Industrias Tipo C o I

**Sector X:**

Parcelas Nº 1, 2 y 3 = Industrias Tipo E

**Sector XI:**

Parcelas Nº 1, 3, 5 y 7 = Industrias Tipo A

**Sector XII:**

Parcelas Nº 1, 2, 3, 4 y 5 = Industrias Tipo B

**Sector XIII:**

Parcelas Nº 1, 2 y 3 = Industrias Tipo B

**Usos complementarios:**

Todos los usos complementarios serán especificados en el Art. 28 de este Reglamento.

**a) Parcelas de forma regular:**

**Parcela Tipo I:**

**Subdivisión del suelo:**

Superficie de parcela	= 7.200 m2.-
Ancho de parcela	= 60 m.-
Largo de parcela	= 120 m.-

**Ocupación del suelo:**

Espacio verde obligatorio al frente	= mínimo 5 m
Retiro de frente	= mínimo 15 m
Retiro lateral	= mínimo 10 m
Retiro de fondo	= mínimo 15 m
Relación ancho/largo de la parcela	= 1:2
Factor de ocupación del suelo F.O.S.	= máximo 0.5
Factor de ocupación total F.O.T	= máxima 1.0
Altura máxima	= mínimo 10 m

### Parcela Tipo II:

#### Subdivisión del suelo:

Superficie de parcela	= 3.600 m <sup>2</sup> .-
Ancho de parcela	= 60 m.-
Largo de parcela	= 60 m.-

#### Ocupación del suelo:

Espacio verde obligatorio al frente	= mínimo 5 m
Retiro de frente	= mínimo 15 m
Retiro lateral	= mínimo 5 m
Retiro de fondo	= mínimo 5 m
Relación ancho/largo de la parcela	= 1:1
Factor de ocupación del suelo F.O.S.	= máximo 0.5
Factor de ocupación total F.O.T	= máxima 1.0
Altura máxima	= mínimo 9 m

### Parcela Tipo 3:

#### Subdivisión del suelo:

Superficie de parcela	= 2.400 m <sup>2</sup> .-
Ancho de parcela	= 40 m.-
Largo de parcela	= 60 m.-

#### Ocupación del suelo:

Espacio verde obligatorio al frente	= mínimo 5 m
Retiro de frente	= mínimo 15 m
Retiro lateral	= mínimo 5 m
Retiro de fondo	= mínimo 5 m
Relación ancho/largo de la parcela	= 1:1.5
Factor de ocupación del suelo F.O.S.	= máximo 0.5
Factor de ocupación total F.O.T	= máxima 1.0
Altura máxima	= mínimo 9 m

### Parcela Tipo 3:

#### Subdivisión del suelo:

Superficie de parcela	= 1.800 m <sup>2</sup> .-
Ancho de parcela	= 30 m.-
Largo de parcela	= 60 m.-

#### Ocupación del suelo:

Espacio verde obligatorio al frente	= mínimo 5 m
Retiro de frente	= mínimo 15 m
Retiro lateral	= mínimo 5 m
Retiro de fondo	= mínimo 5 m
Relación ancho/largo de la parcela	= 1:2
Factor de ocupación del suelo F.O.S.	= máximo 0.4
Factor de ocupación total F.O.T	= máxima 0.8
Altura máxima	= mínimo 9 m

b) Parcelas de forma irregular: - Ocupación del suelo

Será similar a la de las parcelas regulares tipo.

Estará condicionada por las superficies que presenten:

Superf. menor que 2.400m<sup>2</sup>..... Id. a parcela tipo 4

Súperf. de 2.400m<sup>2</sup> hasta menor que 3.600m<sup>2</sup> ... Id. a parcela tipo 3.

Superf. de 3.600m<sup>2</sup> hasta menor que 7.200 m<sup>2</sup>... Id. a parcela tipo 2.

Superf. de 7.200 m<sup>2</sup> en adelante..... Id. a parcela tipo 1.

4- ZONA DE SERVICIOS COMUNES:

Carácter: Esta zona está destinada a albergar los equipamientos de servicio:

Previniendo su localización en cinco sectores del Parque Industrial determinados como los más adecuados según sus funciones específicas.

Delimitación Comprende los sectores SC-1 -1; SC- 1.2; SC- 1.3; SC-2 SC-/ delimitados en el plano N 32.-

Usos del suelo:

Principales: Equipamientos de servicios

Sector SC-1:1

Cabina control de entrada e informes, balanza para camiones, playa de estacionamiento para camiones y automóviles, Estación de servicio y gomería.

Servicio Municipal: Limpieza, riego, jardinería, con sus detalles anexos depósitos.

Obras de infraestructuras para agua, energía eléctrica, Comunicaciones etc.

Sector SC-1:1

Planta de tratamiento de efluentes industriales y cloacales.

Sector SC-1:3

Servicios Centrales: Edificio para administración y promoción, sala de reuniones, control policial, bomberos, central telefónica, correos, bancos, oficinas para asesoramiento técnico, depósito de materiales, taller de mantenimiento.

Servicios Sociales: restaurante, confitería, kiosco, sala de conferencias y exposiciones, sala de primeros auxilios, guardería, oficinas.

SC-2

Planta de tratamiento de efluentes industriales y cloacales (para la segunda y tercera etapa del desarrollo del Parque Industrial).

### -SC-3

Desvío Ferroviario, playa de maniobras, carga y descarga de mercaderías, galpones de almacenamiento, depósito y estacionamiento.

Usos complementarios

Residencial, una vivienda individual con destino al encargado por cada equipamiento de Servicios.

### Subdivisión del suelo

Las áreas destinadas a la localización de los equipamientos de servicios mantendrán su situación indivisa, previéndose que los edificios integren conjuntos sobre un trazado de parcelas virtuales sin cercar.

### Ocupación del suelo

Se dejará un espacio verde perimetral de quince (15) metros como mínimo.

### 5- ZONA VERDE:

Carácter Actúan como barreras protectoras de Vientos y olores. Purifican el aire a la vez que le dan valor paisajístico al conjunto.

La forestación se efectuara con especies adecuadas la zona y a las funciones que deben cumplir, conservando la vegetación existente compuesta por palmeras.

Delimitación: Ver plano N° 32. Comprende los sectores VI \ V2.

Sector V1:

### Usos del suelo:

Usos principales: Parquización y arbolado perimetral de protección al Parque Industrial, de 30 mts de ancho como mínimo.-

### Usos Complementarios:

Equipamiento de obras complementarias de infraestructura para electricidad, agua, desagües, comunicaciones

### Subdivisión del suelo

Las áreas afectadas serán indivisas.

### Ocupación del Suelo

Las únicas construcciones permanentes que se admitirán, serán obras complementarias de infraestructura, que necesariamente deban ubicarse en esta área.

Sector V1I:

### Usos del suelo:

Usos principales: Parquización y arbolado para uso público de esparcimiento al aire libre.-

### Usos Complementarios:

Equipamiento de obras complementarias de infraestructura. Equipamiento deportivo playa de estacionamiento

### Subdivisión del suelo

Las áreas afectadas serán indivisas.

### Ocupación del Suelo

se admitirán construcciones permanentes cubiertas, baños y vestuarios, relacionados con la infraestructura deportiva.-

### 6- SISTEMA VIAL:

#### 6.1 Trazado:

La trama vial está compuesta por calles colectoras y secundarias, todas ellas con doble sentido de circulación.

Delimitan las supermanzanas donde se encuentran los lotes industriales y prevén su extensión de acuerdo a las etapas del desarrollo del Parque Industrial.-

#### 6.1.1 Accesos:

Se han diseñado tres (3) accesos al Parque Industrial: el acceso principal corresponde a la primera etapa de desarrollo y está ubicado sobre la vieja traza de la Ruta 14.-

En la segunda y tercera etapa de desarrollo se accederá al Parque Industrial desde calles públicas laterales al mismo.-

#### 6.1.2 Calle Colectora:

Comunica el núcleo central del Parque Industrial con los tres (3) accesos al mismo según las etapas de desarrollo. De las mismas parten las calles secundarias. No tienen acceso directo a los lotes industriales, excepción hecha a las seis (6) parcelas de la Tercera etapa de desarrollo.-

#### 6.1.3 Calles secundarias:

Por ellas se ingresan a los lotes industriales, comunicando los mismos con las calles colectoras.-

#### 6.1.4 Cuadro

Medidas de los ítems componentes de las calles según diseño.-

Item	Calle colectora	Calle Sec.	Pendiente aprox.-
	ANCHO (m)	ANCHO (m)	%
ANCHO TOTAL	30	20	.....
TROCHA	3.65	3.65	.....
Nº DE VIAS	2 VIAS DE DOS TROCHAS C/U	1 VIA DE DOS TROCHAS	.....
ANCHO DE C/ VIA	7.30	7.30	.....2
CANTERO			
CENTRAL	2.70	.....	
BANQUINA	1.80	1.80	.....5
CUNETAS	1.80	1.80	.....
ZONA VERDE	1.55	1.55	.....
VEREDA	1.20	1.20	.....2

### 7- CARACTERISTICAS GENERALES:

#### 1- Circulaciones:

Respetar el sentido de circulación interna del Parque Industrial, detenerse ante el puesto de control, al entrar y salir del área.

La velocidad máxima para automóviles se estima en 40 Km/h y para camiones en 30 Km/h.-

#### 2- Estacionamiento:

Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en las calles. El mismo se realizará en las playas correspondientes situadas en las zonas de servicios comunes, como así también en el interior de los predios industriales

#### 3- Carga, descarga y maniobra para camiones:

Se efectuarán dentro de los lotes industriales.

#### 4- Servicios:

Se canalizarán todas las redes en franjas destinadas a tal función, en la zona correspondiente próxima a la vereda.

#### 5- Veredas:

Serán de losetas premoldeadas de hormigón de 0.40 m x 0.60 m.

#### 6- Cercos:

El Parque Industrial llevará en su perímetro un cerco tipo olímpico, compuesto por tejido alambre romboidal, sujeto con postes de hormigón premoldeado de 3 m de altura con 3 hileras de alambre de púas en su coronamiento.-

Las parcelas industriales llevarán un cerco perimetral similar al mencionado, pudiéndose emplear mampostería en el frente de las mismas hasta una altura de 0.70 m y 1.20 m, el resto cerco tipo olímpico hasta la altura indicada.

#### 7- Construcciones en los terrenos particulares:

Todas las construcciones nuevas, ampliaciones o refacciones que se realicen en el Parque Industrial, deberán cumplimentar en el área de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, las tramitaciones siguientes:

1.- Comprobante de haber indicado las tramitaciones correspondientes expedido por la Oficina de Parque Industrial. En dicho comprobante deberá constar que la localización obedece a la Planificación establecida para el mismo.

2.- Permiso de Uso expedido por la Oficina de Planeamiento Urbano, la que requerirá al efecto el comprobante citado en el punto anterior.-

3.- Autorización de las construcciones proyectadas por Sección Obras Privadas en base a normas edilicias vigentes y que pudieran dictar en coordinación con la Oficina de Parque Industrial.

#### 8- Accesos a las parcelas industriales:

Se accederá a las parcelas industriales a través de calles secundarias, salvo las siguientes excepciones: parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 del Sector V11; N° 2 y N° 6 del Sector

VIII, a las que se accederán por calle colectora. Cada predio industrial podrá tener uno (1) o dos (2) accesos por el frente. Ocuparán un ancho máximo de diez (10) metros. En el caso de tener dos (2) accesos, la suma de ambos debe cumplir con dicha magnitud.

9.- Retiro de frente de las parcelas industriales:

El espacio libre que resulta del retiro de frente deberá parquizarse. El resto del retiro de frente puede utilizarse para caminos, estacionamiento de vehículos, casillas de control de entrada, operaciones de carga y descarga.-

10.- Retiros laterales:

Deberán parquizarse excepto si se los utiliza para caminos dentro del predio industrial.-

11.- Viviendas:

No se permite bajo ningún concepto la instalación de viviendas en el Parque Industrial, excepto la del personal de seguridad, que sólo será una por industria.-

12.- Superficie industrial de reserva:

Cada industria dejará una superficie de reserva en espacios verdes, para expansión de la misma, equivalente al doble de su tamaño original. Por lo tanto, al comprar la tierra, se tendrá que computar dicha superficie.-

13.- Tipo de construcción:

Todos los edificios, tanto permanentes como temporales, serán de construcción higiénica y segura.-

14.- Materiales:

Los materiales para la construcción pueden elegirse libremente.

Deben usarse construcciones tradicionales, sistemas prefabricados o construcciones livianas, aprobadas, etc.

No se permiten construcciones precarias ni estructuras transitorias.-

15.- Seguridad industrial:

Es obligatorio para las empresas, el cumplimiento de las Normas de Seguridad Industrial establecidas en la Ley Nacional de Seguridad Industrial N° 19.587, sus modificaciones y reglamentaciones.-

16.- Para la instalación de carteles, toldos y elementos mecánicos:

Para la instalación de carteles, toldos y elementos mecánicos, deberá solicitarse autorización a la sección Obras y Servicios Privadas que al efecto establecerá las normas edilicias en coordinación con la oficina del Parque Industrial y/o EMAPI.

## **ANEXO II**

### **SANEAMIENTO Y SALUBRIDAD INSTALACIONES INDUSTRIALES**

#### **OBJETIVOS DEL SISTEMA QUE SE ESTABLECE**

- a) Obtener que los efluentes industriales no contengan sustancias contaminantes.
- b) Facilitar las tareas inherentes al proyecto y construcción de las instalaciones industriales, quedando como únicos responsables del proyecto y construcción de las obras, los industriales y los matriculados intervinientes.
- c) Exigir solamente la presentación de planos esquemáticos y la documentación mínima indispensable, a los efectos de observar y analizar el estado general sanitario industrial del área.

#### **GENERALIDADES**

- Art. 1º). Las disposiciones de carácter general establecidas y las de carácter específico y especial, son de aplicación a todos los establecimientos industriales.
- Art. 2º) La Municipalidad está facultada para adoptar las medidas necesarias con el fin de evitar la contaminación de las fuentes de provisión de agua que utilice o pudiese utilizar y para sanear los cursos de agua en caso que pudiera resultar afectada la salubridad pública, como así también a proteger sus instalaciones del deterioro que pueden causarle los efluentes industriales. Los propietarios de dichos establecimientos serán los responsables de las infracciones en que incurrieran y se harán pasibles de las sanciones a que hubiere lugar.
- Art. 3º) Las instalaciones comunes del Parque Industrial incluyen red de aguas cloacales y de aguas residuales industriales, esta red deriva a Planta de Tratamiento de Efluentes, sistema de uso común, siendo el único punto habilitado de vuelco de dichos efluentes para las empresas radicadas.
- Art. 4º) Dichas instalaciones son operadas por el EMAPI siendo su responsabilidad las actividades de mantenimiento, procedimientos operativos y controles de funcionamiento.
- Art. 5º) Las empresas no alcanzadas por la red de aguas cloacales y cuya única generación sea del tipo cloacal podrá presentar una propuesta de bomba de elevación para su conexión. También pueden proponer sistema de tratamiento in situ en función de la demanda (cámaras sépticas, biodigestores, sistema de infiltración), cuyo proyecto técnico deberá ser presentado para revisión y eventual autorización por el EMAPI.
- Art. 6º) Las conexiones de efluentes líquidos, cloacales e industriales, a la red deben incluir una cámara de inspección, aforo y muestreo accesible desde zonas comunes. En los generadores de volúmenes importantes de efluentes asociados a procesos industriales, se podrá exigir un sistema de registro totalizador de caudales.
- Art. 7º) Los vuelcos ingresados a la red deben cumplir con la Ley Prov. N° 6260 y sus Decretos reglamentarios para vuelco al Río Uruguay y sus afluentes.

## **CONDICIONES FÍSICAS Y QUÍMICAS A QUE DEBEN AJUSTARSE LAS DESCARGAS DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES Y O CLOACALES**

Art. 8º) Condiciones Físicas y Químicas que a las que deben ajustarse las descargas de líquidos residuales industriales y cloacales:

- 1- Temperatura menor de 45° C.
- 2- PH comprendido entre 5.5 y 10.
- 3- Sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta, menor de 0,5 mg /l.
- 4- Sólidos sedimentables en 2 horas, no se admiten.
- 5- Sulfuros no mayores de 1 p.p.m.
- 6- Materias grasas solubles en éter etílico menor de 100 p.p.m.
- 7- Fenoles. No se admiten.
- 8- DBO 5 días 20° C. Menor o igual a 250 mg/L
- 9- No se admiten:
  - a) Gases tóxicos o malolientes o sustancias capaces de producirlos.
  - b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.
  - c) Residuos o cuerpos gruesos capaces de producir obstrucciones (lana, pelo, estopa, trapos, etc.)
  - d) Sustancias que por sus productos de descomposición o combinación puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
  - e) Residuos provenientes de depuración de líquidos residuales.
  - f) Sustancias que por su naturaleza interfieran en los procesos de depuración de la planta de tratamiento.-
  - g) Sustancias tóxicas.-
  - h) Sustancias excesivamente coloreadas.
  - i) Detergentes no biodegradables.-
- 10.- Descarga súbita debe ser menor que el caudal diario / 8 horas.
- 11.- Efluentes radiactivos sólo con la autorización de la Comisión Nacional de Energía Atómica.-

Art. 9º) Los costos globales del sistema de tratamiento de efluentes, será prorrateado entre los radicados en base a una función polinómica que considere estimación del volumen y carga de efluentes a tratar, en los casos que se documenten vuelcos que no satisfagan los parámetros definidos en el artículo anterior, se aplicará un recargo del 100% en los períodos mensuales en que se registren estos incumplimientos.

Art. 10º) Los efluentes pluviales no deberán ser incorporados a esta red.

Art. 11º) Los establecimientos industriales a que se alude en el Art. 1º deben ser dotados, salvo que resulte innecesario por las características de la industria, de

las correspondientes instalaciones depuradoras de los líquidos residuales para que estos cumplan con las condiciones físicas y químicas establecidas.

Art. 12º) El propietario de la industria está obligado a suministrar toda la información que se considere necesaria durante el proyecto, construcción y funcionamiento del establecimiento y de su planta depuradora, siendo responsable por las inexactitudes en que incurriere.

Art. 13º) El propietario de la industria es responsable del funcionamiento y conservación de las instalaciones de pre depuración, muestreo y toda otra complementaria, las que permanentemente deberán mantenerse en condiciones óptimas de funcionamiento y eficacia acordes con el fin a que se las destina.

Art. 14º) Cuando se considere oportuno, podrá efectuarse el control de calidad del efluente, formulando al propietario del establecimiento el cargo respectivo en los casos que corresponda. También podrá realizar dicho control a pedido del interesado, previo pago del importe respectivo.

Art. 15º) La disposición final de los residuos retenidos por los elementos de tratamiento durante el proceso de depuración, si son desechables deberán ser depositados en sitios o lugares determinados, con el fin de impedir la contaminación del ambiente.

Art. 16º) Los propietarios de establecimientos industriales están obligados a gestionar mediante solicitud escrita a la autoridad de aplicación, la autorización de volcamiento al destino indicado. El incumplimiento de este requisito será motivo de severa sanción.