ORDENANZA Nº1166/2021

REGLAMENTO INTERNO DEL PARQUE INDUSTRIAL DEVOTO

OBJETO.

Artículo 1. Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustará la administración, utilización, función y control del Parque Industrial Devoto. Como así también cumplimentar lo establecido en el artículo 19 de la Ordenanza N° 994/2018.

LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN.

Artículo 2. El Parque Industrial Devoto, está localizado en zona sur del ejido urbano, ubicada en el lote número dos del plano oficial de la Colonia Cristina, Juarez Celman, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, la que según plano de mensura y subdivisión, confeccionado por el Ingeniero Civil Carlos Alberto Fontanini, el que se encuentra actualmente en trámite de aprobación, se designa como LOTE 522953-564949, que mide: su costado Nor-Este es una línea quebrada que partiendo de su esquinero Nor-Oeste punto K hacia el Sud-Este hasta llegar al punto A (línea K-A) setecientos ochenta y tres metros noventa y tres centímetros, lindando con camino público; desde el punto A hacia el Sud-Este hasta llegar al punto G (línea A-G) mide sesenta y seis metros veintiún centímetros formando un ángulo de 159°56'22'' con el lado anterior; desde el punto G hacia el Sud-Este hasta llegar al punto F (línea G-F) mide diecinueve metros sesenta y un centímetros formando un ángulo de 184°58'28'' con el lado anterior; desde el punto F hacia el Sud-Este hasta llegar al punto E (línea F-E) mide diecinueve metros sesenta y seis centímetros formando un ángulo de 190°01'28'' con el lado anterior; desde el punto E hacia el Sud-Este hasta llegar al punto D (línea E-D) mide doscientos cuarenta y siete metros setenta y cuatro centímetros formando un ángulo de 184°59'50'' con con el lado anterior; desde el punto D hacia el Sud-Este hasta llegar al punto C (línea D-C) mide sesenta y siete metros dieciocho centímetros formando un ángulo de 134°47'07'' con el lado anterior, lindando en estos cinco costados con polígono A-B-C-D-E-F-G-A (sujeto a expropiación por la D.N.V); su costado Sud-Este (línea C-H) mide ciento veintidós metros cuarenta y cuatro centímetros formando un ángulo de 135°16'30'' con el lado anterior, lindando con camino público; su costado SudOeste (línea J-H) mide un mil ciento setenta y nueve metros once centímetros

formando un ángulo de 90°00'15'' con el lado anterior, lindando con resto de lote 231-1535, y su costado Nor-Oeste (línea J-K) mide doscientos metros formando un ángulo de 90°08'16'' con el lado anterior y 89°51'44' con el lado posterior, lindando con camino público, lo que hace una superficie total de VEINTIDOS HECTAREAS CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que cuenta con una superficie total de aproximadamente setenta y nueve hectáreas, siete mil novecientos diez metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (79 ha, 7.910,49 m2), Número de Cuenta 30-02-0153270-5, inscripto en el Registro General de la Provincia en relación a la Matrícula Nº 1.541.365, ubicada en Pedanía Juárez Célman del Departamento San Justo de la Provincia de Córdoba, que es parte del Lote Nº 2 del Plano Oficial de Colonia Cristina, inscripta en el Registro General de la Provincia bajo el Dominio Nº 21224 – Folio Nº 27506 – Tomo 111. Según Ordenanza N° 884/2020.

El trazado inicial del parque referido, corresponde al aprobado por la Dirección General de Catastro de la provincia; y su zonificación general se describe de la siguiente manera:

1) Zona de Emprendimientos Agropecuarios.

2) Zona de Industrias Metal-Mecánicas.

3) Zona de Industrias Alimenticias.

4) Zona de Emprendimientos Productivos.

5) Otras Áreas.

ADMINISTRACIÓN.

Artículo 3. La dirección y administración del Parque Industrial Devoto, será ejercida por la Comisión de Parque Industrial de Devoto, bajo la responsabilidad directa del Departamento Ejecutivo de la provincia de Córdoba (artículo 8 de la Ordenanza N° 994/2018). El departamento ejecutivo actuara como organismo coordinador directo (artículo 9 de la Ordenanza N° 994/2018).

RADICACIÓN DE INDUSTRIAS - FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN.

Artículo 4. 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 en el Parque establecimientos industriales, tecnológicos, prestatarias de servicios cuando ello fuera factible, industrias metalmecánicas, emprendimientos agropecuarios conexos, industrias alimenticias, y emprendimientos productivos.

b) Que en los procesos productivos utilicen la mayor mano de obra proveniente de nuestra localidad, siempre que ello sea posible de acuerdo a los procesos productivos a desarrollarse.

c) Que en los procesos productivos utilicen materias primas y/o insumos provenientes de nuestra localidad o de la zona de influencia, sin que esto opere como un condicionamiento excluyente.

d) Que se trate de industrias complementarias de otras ya existentes en el Parque o en la zona, muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.

e) Que las industrias o prestatarias de servicios que necesiten reubicarse en el Parque tengan previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con incremento de capital y/o mano de obra permanente.

Artículo 5. Todas las personas de existencia física o ideal que aspiren a adquirir en compra parcelas en el Parque Industrial, deberán solicitarlo al órgano de gobierno y administración, mediante la presentación de una nota, la que deberá cumplimentar la información básica: a) Razón Social, domicilio, C.U.I.T.- b) Actividad principal y secundaria/s.- c) Actividad industrial o servicio a radicar en el Parque Industrial.- d) Construcción a realizar en la primer etapa y en etapas posteriores, con cronograma tentativo de avance de obra.

Artículo 6. La sola presentación de la solicitud de radicación en el Parque Industrial, implica el acatamiento de todas las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 7. En todos los casos los interesados deberán presentar, a la Comisión de Parque Industrial de Devoto, la correspondiente solicitud de erradicación en donde deberán indicar los

datos de la persona y/o empresa solicitante, el proyecto a desarrollar, el consumo estimado de potencia eléctrica necesaria para el proyecto y los metros cuadrados requeridos.

La Comisión del Parque Industrial de Devoto analizará cada caso y se expedirá en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles (según artículo 16 de la Ordenanza N° 994/2018) proponiendo, en caso de ser aprobado, el/los lote/s asignado/s y en caso de estar de acuerdo el solicitante, asignarlos al mismo y otorgar la prefactibilidad de radicación.

La sola presentación de la solicitud de radicación, implica el acatamiento de las disposiciones del presente Reglamento.

Habiéndose otorgado la prefactibilidad para la instalación y designación de parcela, el interesado deberá formalizar la compra en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, vencidos los cuales, caducará aquella.

Habiéndose formalizado la compra a través del boleto de compraventa, el adquirente deberá presentar, en caso de corresponder el proyecto edilicio y sanitario a construir, que se deberá ajustar a lo reglamentado por la Municipalidad de Devoto y el Certificado de Aviso de Proyecto o Estudio de Impacto Ambiental gestionado ante la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba o el ente que lo reemplace.

Artículo 8. Se toma como política de venta de los terrenos ubicados dentro del Parque Industrial Devoto, las siguientes:

- Precio: el equivalente a dólares estadounidenses quince (U$S15) el metro cuadrado ($m^2$), en pesos argentinos a la cotización del Banco de la Nación Argentina (BNA) del día anterior a la firma del boleto de compraventa.
- Condiciones de pago:
  - A la firma del boleto de compraventa un diez por ciento (10%) de descuento pago de contado efectivo o cheque corriente.
  - Financiado el treinta por ciento (30%) del valor total a la firma del boleto de compraventa, y el resto en doce (12) cuotas fijadas en dólares estadounidenses (U$S), actualizadas según la cotización del dólar

estadounidense correspondiente al Banco de la Nación Argentina (B.N.A.), tomándose como referencia el día anterior al momento del pago.

APROBACIÓN DEL PROYECTO.

Artículo 9. El propietario presentará el anteproyecto de obra según los requerimientos del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza N° 26/77 o la que en el futuro la reemplace), para que el Parque Industrial Devoto proceda a su estudio y determine su factibilidad.

Artículo 10. La presentación del proyecto definitivo, aprobado por la Municipalidad de Devoto, se realizará dentro de los treinta (30) días subsiguientes de la aprobación del anteproyecto. El Parque Industrial Devoto 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.

Artículo 11. Las adjudicatarias de lotes deberán poner las plantas industriales en funcionamiento dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de toma de posesión efectiva del inmueble adjudicado, y según el proyecto aprobado por el ente promotor. En casos especiales, dicho plazo podrá ser ampliado por resolución de la autoridad de aplicación por un término igual, cuando se hayan acreditado las causales justificantes o cuando la magnitud del proyecto así lo exija, a satisfacción del ente promotor y de la referida autoridad.

Artículo 12. 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.

Artículo 13. Habilitada la industria, y una vez abonado el 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.

Artículo 14. El propietario acepta las limitaciones al derecho de propiedad con destino a uso industrial que se enuncian a continuación:

a) La Empresa deberá instalar la Planta Industrial conforme al proyecto que se le aprobó.

b) Cuando por razones de orden tecnológico, como económico o financiero, las empresas necesitaren modificar el proyecto final originalmente aprobado, sin alterar sustancialmente el tipo de producto a fabricar, deberá obtener previamente la autorización del Parque Industrial Devoto, 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 Organismo 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 Industrial. Si se procediera al rechazo de la modificación de actividad industrial, la Empresa deberá proceder a su transferencia. Si la Empresa propietaria del lote no aceptara la decisión adoptada, podrá apelar la resolución ante la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 7255.

Artículo 15. Para el supuesto que el adquirente de algún inmueble con los destinos especificados en la presente Resolución y normativas que rigen el Parque, 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 Parque podrá autorizar la escritura traslativa de dominio previo al pago a saldo del precio y demás deuda devengada por servicios prestados por el parque industrial, 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.

Artículo 16. Una vez finalizada la construcción de las obras, el Parque otorgará una constancia sobre las condiciones de funcionamiento, en cumplimiento del Art. 19° de la Ley Provincial N° 7255.

UTILIZACIÓN DEL PARQUE.

Artículo 17. Se entiende como actividad industrial:

A) 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.

B) A las actividades conexas o por relación particular, con una de las actividades agrarias de ganadería (crianza de ganado), agricultura (cultivo del fundo) y silvicultura. Siendo estas las actividades dirigidas a la trasformación o la enajenación de productos agrícolas, cuando estén comprendidas en el ejercicio normal de la agricultura. Podrán radicarse en el Parque Industrial Devoto, a modo enunciativo, aquellos proyectos que tengan como finalidad el depósito de maquinaria agrícola, acopio y procesamiento de granos, deposito de sustancias fitosanitarias, depósito de camiones, playas de logística, etcétera. Estas actividades descriptas, deberán ser analizadas previamente por la Comisión del Parque Industrial Devoto, para otorgar o no su aprobación.

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) Las industrias peligrosas y/o nocivas.

e) Las actividades que tengan como finalidad el depósito de maquinarias aplicadores de fitosanitarios.

f) Las actividades relacionadas a residuos y/o recicladores de residuos peligroso.

g) Quedan prohibidas las actividades de construcción de viviendas familiares dentro del predio (artículo 17 Ordenanza N^{o} 994/2018).

h) Y toda otra actividad no contemplada, y que la comisión del Parque Industrial Devoto, considere oportuna.

Artículo 18. Los servicios a prestarse dentro del Parque Industrial, 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 prorrateo. 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.

Artículo 19. 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 o casilla de ingreso.
- 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.
- Cordón cuneta y mejorado de calles.

• Cerco perimetral del predio.

Artículo 20. 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 Directorio podrá modificar esta enumeración cuando las circunstancias así lo justifiquen.

Artículo 21. Quedan entendidas como cargas comunes, las expensas por:

a) Gastos de Administración.

b) Impuestos, tasas, y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de "cosa común".

c) Reparación y conservación de los bienes comunes, efectuadas por el administrador o por los copropietarios en su caso.

d) Obras nuevas, Innovaciones y mejoras en general aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento.

e) Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.

f) Gastos de reconstrucción o de vetustez.

g) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas según las condiciones reglamentarias.

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 Administrador.

Artículo 22. Los propietarios abonaran 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 Directorio.

Artículo 23. Los servicios que se brindan en el Parque, podrán ser suministrados por la Municipalidad de Devoto o por el prestador que corresponda para cada uno de ellos y el Directorio podrá decidir qué servicio será administrado por el Parque Industrial Devoto.

Artículo 24. Las cargas comunes quedan determinadas para los respectivos copropietarios en la proporción que corresponde al porcentaje respectivo de la propiedad exclusiva de su unidad.

NORMAS EDILICIAS.

Artículo 25. Serán dictaminadas por la Ordenanza N° 26/77 o la que a futuro la remplace.

Sin perjuicio de ello, cada parcela deberá ajustarse a lo siguiente:

- Los cerramientos de frente, laterales y de fondo, deberán ejecutarse con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura de dos (2) metros, llevando en su parte superior tres (3) hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados cinco (5) metros entre sí. En la parte inferior y con una altura mínima de veinte (20) centímetros y máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, se cubrirán los vanos entre postes con placas premoldeadas de hormigón armado y con un espesor mínimo de cinco (5) centímetros y máximo de quince (15) centímetros.
- Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán realizarse con árboles de la especie que el Área de Ambiente de la Municipalidad de Devoto determine oportunamente.
- 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.

Se deberá mantener el orden y la limpieza dentro de cada predio respetando las normas de higiene ambiental y evitar derrames y contaminaciones que puedan afectar a vecinos. Las mismas serán debidamente sancionadas de acuerdo a la Reglamentación y normativa de la Municipalidad de Devoto.

FORESTACIÓN.

Artículo 26. Cada propietario deberá arbolar los frentes de su terreno. Los árboles se ubicarán en cazuelas y distarán a sesenta (60) centímetros del cordón de vereda. Será obligación del propietario el cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

Se aconseja también 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.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 27. En el diseño de los establecimientos, deberán contemplarse las condiciones de prevención, construcción y extinción establecidas en la Ley Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas reglamentarias.

LIQUIDOS RESIDUALES.

Artículo 28. Será considerado líquido residual todo aquel que haya sufrido una utilización previa, esté contaminado o sea susceptible de contaminación.

Artículo 29. 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.

Artículo 30. Cuando lo estime oportuno el PARQUE INDUSTRIAL DEVOTO, extraerá muestras de los efluentes para su posterior análisis. Si el resultado de los mismos no se adecuara a los parámetros establecidos por APRHI se comunicará al propietario su resultado y se lo emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes. Cuando se reiteren las anomalías, podrá sancionar al industrial según la gravedad de las mismas

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

Artículo 31. Todos los establecimientos industriales a radicarse o radicados actualmente en el Parque deberán cumplir con las disposiciones de las leyes ambientales, de seguridad e higiene en el trabajo, normas complementarias y modificatorias.

Artículo 32. Todos aquellos establecimientos industriales que efectúen acciones, obras o actividades que degraden o sean susceptibles de degradar el suelo, agua o aire en forma

incipiente, corregible o irreversible, quedan obligados a instrumentar todas las medidas necesarias para regular y evitar dicha degradación.

Artículo 33. Para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán presentar, si la actividad industrial lo amerita, aviso de proyecto y condicionalmente sujetos a Presentación de Estudio de Impacto Ambiental según ley N° 10.208 de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba, Ley de Principios Rectores para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente N° 7343 y su Decreto Reglamentario 2131/00 de la Secretaría de Ambiente, para la obtención de la Licencia Ambiental correspondiente.

HIGIENE Y SEGURIDAD.

Artículo 34. Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes Nacionales N° 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.

Artículo 35. **REGÍSTRESE** en el Libro de Protocolo de Ordenanzas, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación y cumplimiento.-

Devoto, 18 de Noviembre de 2021.-

La presente Ordenanza fue promulgada por Decreto Nº 108 de fecha

19 de Noviembre de 2021.-

---------- ----------

Maribel de los A. Trucco **Ma. Belén Angiolini**

Secretaria del H.C.D. **Presidente del H.C.D.**