



MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN
Provincia de Santa Fe

Secretaría de Desarrollo Económico y Promoción del Empleo

PARQUE EMPRESARIAL CONSTITUCIÓN

NORMAS DE EDIFICACIÓN
Según Dec. N° 2932/06

2006

NORMAS DE EDIFICACIÓN

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 NORMAS NACIONALES, PROVINCIALES

Toda obra que se realice en el Parque Empresarial Constitución deberá ajustarse a las Normas Nacionales, Provinciales y de Organismos de contralor que en materia de parques y áreas industriales, seguridad, protección del medio ambiente, condiciones laborales, transporte de energía, etc., resulten de aplicación.

1.2 OBLIGACIONES DE ORDEN MUNICIPAL

Dentro del Parque Empresarial Constitución rigen las mismas Normas Municipales que regulan las construcciones de edificios en otras áreas de la ciudad, salvo cuestiones expresamente establecidas como la presente Norma de Edificación.

Aquellas empresas que hayan tramitado y obtenido los beneficios del Régimen de Promoción Empresarial estarán eximidas del pago de los respectivos Tributos Municipales, pero no del cumplimiento en tiempo y forma de los trámites por los que se originan los mismos.

2. DE LAS OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO FRENTE A LA PARCELA

2.1 CALZADA

Cuando se proceda a la modificación de la altura del Cordón de la calzada, como parte de las obras de acceso al predio, deberá ejecutarse de manera de no producirle grietas u otros deterioros y lograr la terminación final que las reglas del buen arte establecen.

En cuanto a su ancho, no deberá ser superior a un metro (1,00 mt.) de cada lado del portón de acceso o abertura que se ubique sobre la línea de edificación.

2.2 VEREDA

Todo predio ocupado deberá tener una vereda pública de un metro y medio (1,50 mt.) de ancho, a partir de la línea de edificación y construida con un adecuado espesor de hormigón. En la zona del acceso al predio, la vereda deberá extenderse hasta el cordón de la calzada.

La terminación superficial podrá ser de concreto alisado con tratamiento antideslizante o revestida con mosaicos, baldosas o lajas antideslizantes. El nivel superior de la vereda terminada sobre la línea de edificación será de diez centímetros (0,10 mt.) sobre el nivel superior del cordón y tendrá una pendiente del dos por ciento (2%) hacia la calzada.

2.3 PROHIBICIONES

No se permite la ejecución de ningún tipo de obra, instalación, cartelería o construcción en voladizo, independientemente de sus alturas y volúmenes, que sobrepasen la línea de edificación y/o ocupen el espacio público, a excepción de la eventual señalización del acceso a la planta con semáforos. En este último caso, además, deberán ajustarse a las normas vigentes en la materia.

3. DE LAS OBRAS EN LA PARCELA

3.1 CERRAMIENTO PERIMETRAL

3.1.1. CERCADO

El predio adquirido y afectado al uso de cada empresa deberá estar totalmente cercado.

El cerco podrá ser

- Tipo olímpico, construido con postes de cemento o caños metálicos y tejido de alambre romboidal.
- Mampostería de ladrillos con adecuado acabado superficial.
- De placas de hormigón premoldeadas.
- De rejas metálicas.

En todos los casos se podrá disponer de la colocación en la parte superior de tres (3) trenzas de alambres “de púas” como elemento de seguridad.

Cualquier otro elemento, equipo u objeto de seguridad que se quiera instalar en el cercado perimetral de la empresa, solo podrá hacerse cuando los mismos cuenten con homologación extendida por la autoridad competente.

3.1.2. ACCESOS

Cada empresa podrá disponer de uno o dos accesos vehiculares a sus instalaciones. Si por las características de la actividad y dimensiones del predio se requiriera de otro acceso, para su construcción se deberá solicitar permiso a la autoridad del Parque.

El piso del o los accesos se ejecutará siguiendo el mismo criterio usado en las veredas, previendo las características técnicas de construcción para el ingreso de vehículos de carga.

Cada acceso deberá contar con un portón de construcción sólida, realizado con materiales de primera calidad y de acuerdo a las reglas del buen arte.

El portón podrá instalarse sobre la línea de edificación o se podrá dejar un retiro de la misma, acorde a lo que la empresa considere adecuado a su actividad. La apertura del portón solo podrá efectuarse hacia el interior del predio. Independientemente de estos accesos, cada empresa deberá disponer de un acceso exclusivo para peatones.

3.2 INSTALACIONES

3.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La superficie afectada al total de las instalaciones no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie total del predio utilizado en el proyecto.

En todo el perímetro interior del predio la construcción deberá separarse de los ejes medianeros, como así también de la línea municipal de edificación, en un mínimo de cuatro metros y medio (4,50mts.) de ancho, generando una "Franja de Seguridad". En esa superficie no podrá realizarse ningún tipo de instalación ni ser afectada a cualquier uso, ni siquiera de carácter transitorio. La superficie de esa fracción de terreno debe ser transitable.

Únicamente en el Sector "C", la nave principal podrá construirse utilizando uno de los muros medianeros del edificio perteneciente al usuario lindante, siempre que las actividades a desarrollar en ambas empresas sean compatibles o esta característica constructiva no implique riesgo de ningún tipo. En este Sector, los cerramientos de naves que se realicen sobre el eje de medianera del terreno deberán ejecutarse únicamente de mampostería, acordes al código de edificación y de treinta centímetros (0,30 mt.) de espesor.

A modo de ejemplo ver croquis de págs. 7 y 8.

Toda instalación destinada a cualquier tipo de actividad deberá contar con un tanque de reserva de agua con capacidad suficiente para atender sus necesidades sanitarias durante veinticuatro horas corridas (24 hs.) y para casos de incendio.

3.2.2. NAVE PRINCIPAL

Este es el edificio industrial donde se desarrolla la actividad principal de la empresa. Su construcción deberá ser de materiales nobles, de primera calidad y nuevos.

Las edificaciones podrán ejecutarse con cerramientos de mamposterías de ladrillos de cualquier tipo, de placas de hormigón premoldeado y/o metálicas con chapas conformadas galvanizadas o aluminizadas, o la combinación de estos sistemas constructivos. La cubierta puede realizarse con estructuras de hormigón in situ o premoldeados, de estructura metálica con revestimiento de chapas conformadas galvanizadas o aluminizadas, o la combinación de ambos tipos constructivos.

Los únicos materiales reutilizables que se permitirán instalar son las estructuras metálicas, columnas, vigas, cabriadas, correas, etc., siempre que se sometan a un adecuado proceso de restauración y cumplan con las normas de seguridad para tal fin.

3.2.3. INSTALACIONES ANEXAS

Estas comprenden depósitos de materiales, salas para el funcionamiento de equipos auxiliares, de aire comprimido, grupos electrógenos, salas de bombeo, lavaderos, etc. Podrán ser instalaciones vinculadas o separadas de la nave principal y para su construcción deberán tenerse en cuenta las características constructivas de esta última, procurando lograr un conjunto arquitectónicamente armonioso.

Formaran parte de las instalaciones a fin del cómputo de la superficie máxima a ocupar permitida.

3.2.4. EQUIPAMIENTO DE PROCESOS A CIELO ABIERTO

La superficie ocupada por el equipamiento industrial, que por las características del proceso requiere o es conveniente su instalación a cielo abierto, forman parte de las instalaciones a fin del cómputo de la superficie máxima a ocupar permitida.

3.2.5. ZONAS DE ACOPIO O ALMACENAMIENTO A CIELO ABIERTO

Las empresas podrán establecer zonas o sectores de acopio o almacenamiento a cielo abierto de sus materias primas y sus productos elaborados o de mercaderías o materiales de empresas de comercialización, logística y distribución, etc. Estos sectores deberán estar debidamente acondicionados, como mínimo, con un adecuado consolidado de suelo y señalización. Para el caso de materiales a granel, deberán ejecutarse parapetos perimetrales de contención con muros de mamposterías y/o hormigón armado, acordes con las necesidades que estos demanden.

A fin del cómputo de la superficie máxima a ocupar permitida, estas áreas forman parte de las instalaciones de la empresa.

3.2.6. OFICINAS Y SANITARIOS

Para estas dependencias corresponden las mismas consideraciones que las contempladas en el inc. 3.2.3. Instalaciones Anexas.

3.2.7. ESTACIONAMIENTO

El estacionamiento dentro del predio de la empresa será destinado a los vehículos del personal, de proveedores, de los servicios contratados y de la empresa. Los vehículos operativos o afectados a la actividad propia de la empresa podrán utilizar el mismo estacionamiento u otro. En cualquiera de los casos estas áreas podrán ser cubiertas o no. Deberán responder a un adecuado diseño arquitectónico y estar correctamente señalizadas con cartelería normalizada. A estas instalaciones y con los mismos criterios constructivos se podrán anexar bicicleteros y estacionamiento de motocicletas, si fuesen necesarios. Al igual que en los casos anteriores, las superficies afectadas a estacionamiento forman parte de las instalaciones de la empresa.

3.2.8. CALLES INTERNAS

La calle de acceso y otras calles internas si las hubiera, deberán tener correctamente definida su traza, hechas sobre suelo consolidado con perfil, nivel y superficie de rodadura, que asegure su escurrimiento y permanente transitabilidad.

En las empresas en que el tránsito resulte intenso, las calles serán construidas con mejoras que eviten la voladura de polvo.

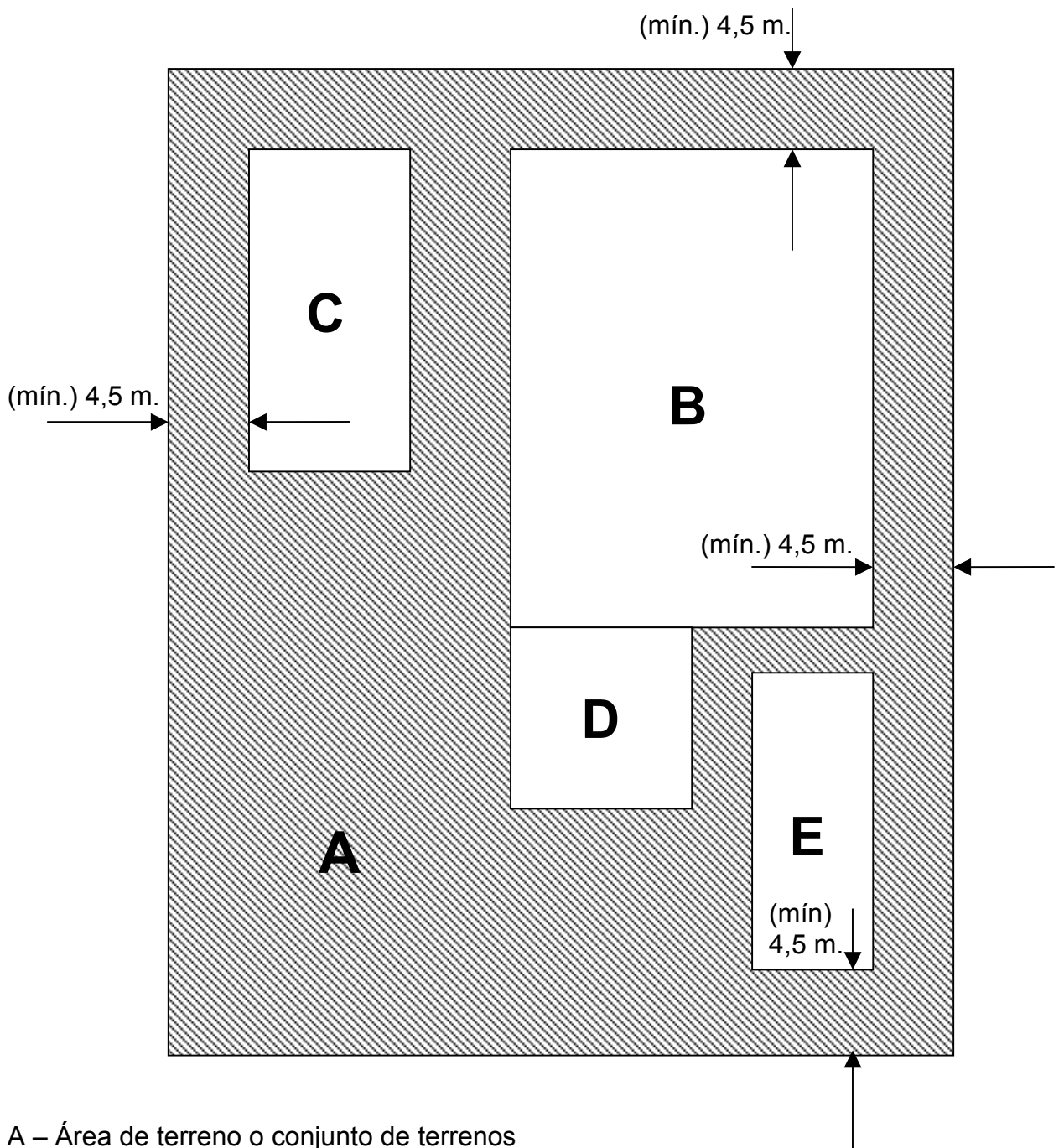
3.2.9. CARTELERÍA

Toda empresa deberá instalar sobre el frente del portón de acceso o en cada uno de ellos o sobre el frente del cercado próximo a cada portón, un cartel metálico de un metro (1,00 mt.) de largo por setenta centímetros (0,70 mt.) de alto en el que se destacará el nombre de la empresa, sector, número de lote y calle.

La eventual cartelería que la empresa instale para su identificación o publicidad dentro de su predio, no deberá obstaculizar las condiciones de visibilidad para el tránsito vehicular o de peatones.

La señalización que se instale en cada empresa para el orden del movimiento interno deberá hacerse con carteles normalizados.

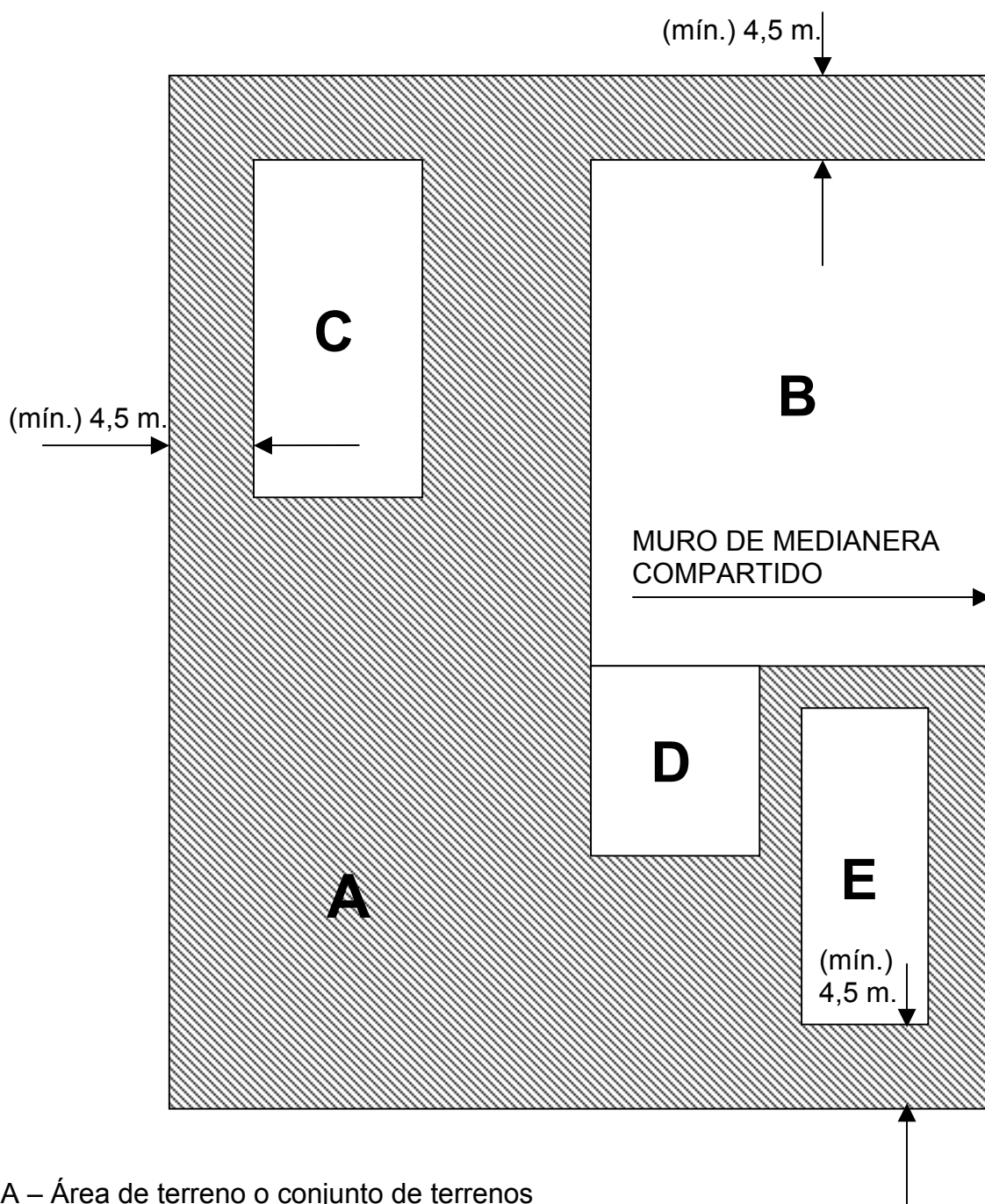
ESQUEMA TIPO DE USO DEL TERRENO



- A – Área de terreno o conjunto de terrenos
- B – Nave Principal
- C – Sector de Acopio o depósito a cielo abierto
- D – Edificio de Administración
- E – Sector de estacionamiento

B + C + D + E = menor o igual al 60% de A

ESQUEMA DE USO PERMITIDO EN TERRENOS DEL “SECTOR C”



- A – Área de terreno o conjunto de terrenos
- B – Nave Principal
- C – Sector de Acopio o depósito a cielo abierto
- D – Edificio de Administración
- E – Sector de Estacionamiento

B + C + D + E = menor o igual al 60% de A