

**REGLAMENTO INTERNO**

# **PARQUE INDUSTRIAL Y DE LA INNOVACIÓN POSADAS**



**PARQUE INDUSTRIAL  
Y DE LA INNOVACIÓN  
POSADAS**



## PARQUE INDUSTRIAL Y DE LA INNOVACIÓN POSADAS

### - REGLAMENTO GENERAL -

#### **CAPÍTULO 1: OBJETIVOS – MARCO GENERAL**

- 1.1. OBJETIVOS
- 1.2. NORMAS LEGALES DE APLICACIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO Y RADICACIÓN EN EL PARQUE INDUSTRIAL Y DE LA INNOVACIÓN POSADAS

#### **CAPÍTULO 2: LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN**

- 2.1. LOCALIZACIÓN
- 2.2. ZONIFICACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS

#### **CAPÍTULO 3: ADMINISTRACIÓN**

#### **CAPÍTULO 4: RADICACIÓN DE INDUSTRIAS**

- 4.1. SOLICITUD DE RADICACIÓN
- 4.2. EVALUACIÓN Y PREFACTIBILIDAD DE RADICACIÓN
- 4.3. MODALIDADES DE OTORGAMIENTO DE LOTES INDUSTRIALES
- 4.4. LOTES CON INFRAESTRUCTURA
- 4.5. RESERVA DE LOTES
- 4.6. CERTIFICADO DE RADICACIÓN Y HABILITACIÓN
- 4.7. CONTRATO DE ADJUDICACIÓN
- 4.8. DESARROLLO DE OBRAS Y PUESTA EN MARCHA
- 4.9. OTORGAMIENTO EN VENTA. INCUMPLIMIENTO

#### **CAPÍTULO 5: CONDICIONES A CUMPLIR POR PARTE DE LOS OCUPANTES Y/O ADJUDICATARIOS**

#### **CAPÍTULO 6: ADJUDICACIÓN DE OTROS ESPACIOS**

#### **CAPÍTULO 7: ASPECTOS AMBIENTALES A SER CONTEMPLADOS POR LOS OCUPANTES Y/O ADJUDICATARIOS**

#### **CAPÍTULO 8: UTILIZACIÓN DEL PARQUE**

- 8.1. SERVICIOS Y OBRAS PÚBLICAS
- 8.2. SERVICIOS Y OBRAS PRIVADAS DE INTERÉS COMÚN
- 8.3. OBRAS Y SERVICIOS DE UTILIDAD SECTORIAL
- 8.4. GASTOS DE EXPENSAS – FONDO DE INFRAESTRUCTURA

#### **CAPÍTULO 9: RÉGIMEN DE SANCIONES**

- 9.1. SANCIONES
- 9.2. PROCEDIMIENTO

#### **CAPÍTULO 10: NORMAS URBANÍSTICAS**

- 10.1. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO
- 10.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- 10.3. RETIRO DE LA EDIFICACIÓN DE DESLINDES PARCELARIOS
- 10.4. ÁREAS VERDES
- 10.5. ESTACIONAMIENTOS
- 10.6. VEREDAS Y ACCESO PEATONAL
- 10.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS

#### **CAPÍTULO 11: ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE**

**ANEXO:**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PARQUE INDUSTRIAL Y DE LA  
INNOVACIÓN POSADAS**

**CAPÍTULO 1: OBJETIVOS – MARCO GENERAL**

**1.1.**

**OBJETIVOS**

**ARTÍCULO 1º:** El Parque Industrial y de la Innovación Posadas es un espacio destinado a promover el desarrollo de actividades productivas con generación de empleo genuino, la agregación de valor a la materia prima y/o a la industria manufacturera misionera, el desarrollo de economías de escala, la innovación tecnológica, la generación de un ámbito de complementariedad y la competitividad empresarial y el ordenamiento urbanístico, en un marco de sustentabilidad ambiental. Como tal con el mismo se pretende:

- a) Apoyar el crecimiento competitivo de la ciudad y la provincia.
- b) Maximizar las posibilidades de generación de empleo y la redistribución de beneficios en la sociedad, promoviendo la generación de cadenas productivas y proveedores locales en el ámbito local y provincial.
- c) Asegurar la máxima utilidad pública de los recursos invertidos en el Parque Industrial y de la Innovación Posadas.
- d) Ofrecer igualdad de oportunidades a los proyectos de inversión, analizándolos con criterios comunes.
- e) Minimizar los riesgos de fallos de proyectos, protegiendo inversiones públicas y privadas.
- f) Minimizar riesgos de accidentes.
- g) Preservar el medio ambiente.
- h) Apoyar a las empresas, emprendedores e instituciones que quieran sumarse a un proyecto de fortalecimiento y competitividad productiva y con calidad creciente.

**ARTÍCULO 2º:** El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustarán básicamente la administración, utilización, funcionamiento y control del Parque Industrial y de la Innovación Posadas:

- a) Reglamentar las condiciones de adjudicación, uso y conservación de lotes, locales y espacios dentro del PIIP
- b) Reglamentar el destino y uso de los lugares y servicios comunes del PIIP



- c) Reglamentar las condiciones a cumplir por parte de las empresas e instituciones que desarrollen actividades en el PIIP
- d) Reglamentar las condiciones y requisitos que deben cumplirse en toda obra (sea nueva, ampliación o refacción) que se realice dentro del PIIP

La actividad industrial y aquellas relacionadas o complementarias que se realicen, deberán efectuarse respetando las normas, tendiendo a salvaguardar la seguridad, salubridad, tranquilidad, estética, orden y comodidad pública y/o comunes. Se entiende como actividad industrial a la que aplicando los procesos tecnológicos, transforme mecánica 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. 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

**ARTÍCULO 3°:** El área del Parque conforme a las especificaciones de su trazado, se utilizará exclusivamente para:

- a) Funcionamiento de establecimientos industriales y actividades complementarias de los mismos.
- b) Obras y servicios públicos del Parque.
- c) Obras y servicios privados de interés común para el Parque y/o empresas radicadas.
- d) Espacios verdes.
- e) Tránsito vehicular y peatonal.

## **1.2. NORMAS LEGALES DE APLICACIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO Y RADICACIÓN EN EL PARQUE INDUSTRIAL Y DE LA INNOVACIÓN POSADAS**

**ARTÍCULO 4°:** Rigen en el PIIP todas las normas nacionales, provinciales y municipales de aplicación. Particularmente:

- a) Ley VIII – Nº 61 – Creación de la Sociedad Anónima Parque Industrial.
- b) Ley VIII – Nº 59 (antes 4512) – Promoción, Fomento, Radicación y Habilitación de Actividades de Producción Local.
- c) Ley XVI – Nº 35 (antes 3079) – Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) Decreto Provincial Nº 349/2013 – Constitución, Estatuto y Autoridades del Parque Industrial y de la Innovación Posadas
- e) Decreto Provincial Nº 1129/2012 – Reglamentación de la Ley VIII – Nº 59 – Promoción, Fomento, Radicación y Habilitación de Actividades de Producción Local y sus decretos modificatorios.
- f) Decreto Provincial Nº 144/2013 – Zonificación y Evaluación de Solicitudes para Radicación en el Parque Industrial y de la Innovación Posadas y sus decretos modificatorios.
- g) Ordenanza Nº 2920/2011 del Honorable Concejo Deliberante de Posadas que faculta a la Municipalidad de Posadas a integrar el Parque Industrial y de la Innovación Posadas, promulgada por Decreto Nº 1605/2011 del Departamento Ejecutivo Municipal.
- h) Ordenanzas de la Municipalidad de Posadas sobre Indicadores Urbanísticos de Frente Costero. Tramo Costa Oeste. Áreas Proyecto Especial.
- i) Ordenanzas de la Municipalidad de Posadas sobre habilitaciones comerciales e industriales.

Así como las Resoluciones emanadas del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas y sus organismos dependientes, y todas otras que modifiquen y/o amplíen las anteriores.

## **CAPÍTULO 2: LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN**

### **2.1.**

#### **LOCALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 5º:** El PIIP a que hace referencia este Reglamento está localizado en los predios cuya denominación catastral es: Departamento 04, Municipio 59, Sección 25, Manzana 000, Parcelas 24B y 23D, Plano de Mensura DGC Nº 48.502, en la Ciudad de Posadas, Provincia de Misiones, y su aplicación podrá extenderse a otros predios que pudieran incorporarse para ampliar su capacidad de alojamiento de industrias o servicios relacionados.

## **2.2. ZONIFICACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**ARTÍCULO 6º:** La zonificación es un instrumento de ordenamiento tendiente a prevenir y reducir riesgos ambientales, debe facilitar la complementariedad entre empresas y distribuir las actividades productivas de modo que los procesos productivos de un sector no sean afectados por otros, tanto por movimiento de insumos o materias primas o emisiones líquidas o gaseosas.

**ARTÍCULO 7º:** El trazado inicial del Parque Industrial y de la Innovación Posadas referido corresponde al aprobado por Decreto N° 144/2013 (Anexo I) y su zonificación orientativa general se describe de la siguiente manera:

- a. Zona Actividad Alimentos
- b. Zona Actividad Construcción
- c. Zona Actividad Metalúrgica
- d. Zona Actividad Muebles y Madera
- e. Zona Actividad Plásticos
- f. Zona Actividad Químicos
- g. Zona Astillero Naval
- h. Zona Área Actividades Comunes
  - i. Administración, Seguridad, Incubadora de Empresas
  - ii. Show-room, Servicios Comerciales
  - iii. Playa Expendio Combustible, Parador de Camiones
- i. Zona Área Verde
  - i. Expansión, Recreación, Área de Exposiciones
  - ii. Cinturón Bioambiental
- j. Zona Área Empresas Transporte y Logística

El Parque Industrial y de la Innovación Posadas según plano de subdivisión que forma parte del presente Reglamento, se distribuye en las siguientes parcelas:

<b>Designación</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>(m)</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Cantidad</b>
A	40,00	30,00	1.200,00	32
B	40,00	31,66	1.266,40	16
C	40,00	31,67	1.266,80	32



D	40,00	32,00	1.280,00	20
E	40,80	32,00	1.305,60	10
F	50,00	30,00	1.500,00	2
G	30,00	51,76	1.552,80	31
H	32,00	50,00	1.600,00	5
I	40,00	40,00	1.600,00	16
J	56,79	30,00	1.703,70	23
K	30,00	60,83	1.824,90	7
L	50,00	40,00	2.000,00	1
M	80,00	30,00	2.400,00	24
N	63,59	40,00	2.543,60	10
Ñ	79,68	40,00	3.187,20	18
O	80,00	40,00	3.200,00	20
P	84,55	38,00	3.212,90	7
Q	84,55	39,00	3.297,45	1
R	76,79	50,00	3.839,50	1
S	95,00	43,00	4.085,00	33
T	100,00	42,00	4.200,00	1
U	111,79	41,00	4.583,39	7
V	111,79	41,17	4.602,39	1
W	160,00	30,00	4.800,00	4
X	99,68	63,59	6.338,65	1
Y	104,55	63,59	6.648,33	1
Z	84,55	80,83	6.834,18	1
AA			2.054,30	1
AB			2.391,76	1
AC			3.040,95	1
AD			3.496,46	1
AE			3.514,94	1
AF			3.932,33	1



**ARTÍCULO 8º:** Las actividades productivas priorizadas en el Parque Industrial y de la Innovación Posadas deberán zonificarse de acuerdo a las siguientes características y requerimientos:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CARACTERÍSTICAS / REQUERIMIENTOS DEL PROCESO PRODUCTIVO</b>	<b>FACTORES A CONSIDERAR EN LA ZONIFICACIÓN</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>Alimentos</b>	Salubridad / Inocuidad de materia primas, procesos y productos.	Dirección de los vientos predominantes.	
<b>Construcción</b>	Movimiento de Maquinarias Pesadas. Depósitos áridos Emisión de partículas sólidas y gases de combustión.	Dirección de los vientos predominantes.	Requerimiento de cortinas forestales y zona de transición con otras actividades.
<b>Metalúrgica</b>	Movimiento de maquinarias. Ruidos. Partículas metálicas. Gases para soldaduras.	Presencia de zona residencial en el entorno. Accesibilidad de equipos de respuesta a emergencias.	
<b>Mueble y Madera</b>	Materia prima y residuos combustibles. Emisión de partículas (aserrín). Emisión de gases de combustión de madera. Materiales Inflamables.	Dirección de los vientos predominantes. Accesibilidad de equipos de respuesta a emergencias.	Zona de transición con otras actividades.
<b>Plásticos</b>	Emisión de gases. Materiales Inflamables.	Dirección de los vientos predominantes. Accesibilidad de equipos de control de incendios.	Proximidad de salidas de Emergencias. Zona de transición con otras actividades.
<b>Química</b>	Emisión de gases. Materiales Inflamables. Procesos exotérmicos.	Dirección de los vientos predominantes. Accesibilidad de equipos de control de incendios.	Proximidad de Salidas de Emergencia. Zona de transición con otras

			actividades.
<b>Astilleros - Construcción Naval</b>	Movimiento de maquinarias. Ruidos. Partículas metálicas. Gases para soldaduras.	Proximidad al río.	Zona de transición con otras actividades.

**ARTÍCULO 9º:** El Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas aprobará la zonificación orientativa y podrá modificarla con razones técnicas-estratégicas fundadas.

### CAPÍTULO 3: ADMINISTRACIÓN

**ARTÍCULO 10º:** La dirección y administración del Parque Industrial y de la Innovación Posadas estará a cargo del Directorio (Decreto N° 349/2013 - Anexo I – Artículo 9º), compuesto por 6 (seis) miembros: 3 (tres) designados por los accionistas Clase A; 2 (dos) designados por los accionistas Clase B y 1 (uno) designado por los accionistas Clase C. Se elegirán sus respectivos suplentes. Duran un ejercicio en su cargo. Corresponderá a los accionistas Clase A elegir el Presidente y los Vicepresidentes primero y segundo. El Directorio funcionará con la presencia de la mayoría simple de sus miembros y resuelve por mayoría simple de votos de los presentes; en caso de empate, el Presidente desempatará con doble voto.

**ARTÍCULO 11º:** El Directorio tiene amplias atribuciones para administrar el Parque Industrial y de la Innovación Posadas y son funciones del Directorio las establecidas en el Decreto N° 349/2013 - Anexo I – Artículo 4º, entre otras:

- a) Adjudicación de lotes y radicación de industrias en el marco del Decreto N° 1129/2012;
- b) Contribuir al incremento de la producción local con criterios de sustentabilidad ambiental, generación de empleo, agregación de valor a la materia prima misionera, desarrollo de economías de escala, innovación tecnológica, generación de un ámbito de complementariedad y competitividad empresarial y al ordenamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto por la Ley VIII – N° 61 de la Provincia de Misiones;
- c) Administrar el Parque Industrial y de la Innovación Posadas, en el marco de la Plataforma Logística Productiva Posadas, espacio multisectorial, abierto a todos los sectores vinculados con la producción que alojará empresas y

- organismos productores de bienes y prestadoras de servicios relacionados a la producción;
- d) Dictar el Reglamento General del Parque Industrial y de la Innovación Posadas;
  - e) Reglamentar el uso y destino de los lugares y servicios comunes;
  - f) Reglamentar las condiciones a cumplir por parte de las empresas radicadas en el Parque Industrial y de la Innovación Posadas;
  - g) Reglamentar las condiciones y requisitos que deben cumplirse en toda obra (sea nueva, ampliación o refacción) que se realice dentro del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, las referidas al proyecto en sí como aquellas que se refieran al proceso de ejecución y construcción;
  - h) Evaluar las solicitudes de radicación de empresas e instituciones en el Parque Industrial y de la Innovación Posadas y sus respectivos proyectos, requiriendo las adecuaciones que considere pertinentes, y resolviendo, cuando se reúnan las condiciones para ello, el otorgamiento de permisos de ocupación de lotes;
  - i) Fomentar las actividades productivas y las vinculadas directa o indirectamente con la producción y servicios;
  - j) Propiciar las gestiones tendientes a la radicación de actividades de interés estratégico para la Plataforma Logística Productiva Posadas;
  - k) Incentivar la radicación de nuevas empresas, como así también las acciones que directa o indirectamente impulsen el mejor desarrollo de la Plataforma Logística Productiva y actividades conexas. A los fines del cumplimiento de su objetivo, la sociedad podrá instalar agencias, sucursales, establecimientos o cualquier otra clase de representación dentro y fuera del país y podrá disponer el aporte de los recursos económicos y humanos necesarios para llevar adelante los proyectos propuestos, y realizar todos los demás actos, inclusive otorgar fianzas y avales, que fueran necesarios y conducentes para el logro del objeto social. A tal fin, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones.

## **CAPÍTULO 4: RADICACIÓN DE INDUSTRIAS**

### **4.1. SOLICITUD DE RADICACIÓN**

**ARTÍCULO 12º:** Las empresas que aspiren a obtener un lote en el Parque

---

Industrial y de la Innovación Posadas podrán realizar consultas preliminares abriendo un diálogo técnico con funcionarios del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, que informarán a los aspirantes sobre las condiciones de adjudicación y radicación a fin de que la empresa examine si las condiciones propuestas son compatibles con las aspiraciones del potencial inversor, en forma previa a la elaboración y presentación de documentación.

**ARTÍCULO 13º:** Si la empresa resolviera concretar su solicitud de radicación deberá realizarlo presentando al Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas una nota según modelo con contenidos mínimos, que incluirá aceptación de las normas vigentes en el ámbito del Parque Industrial y de la Innovación Posadas y el formulario de Solicitud de Radicación, según modelo aprobado por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, la que tendrá carácter de declaración jurada, y que incluirá la siguiente información básica:

- a) Descripción de los antecedentes del solicitante, integrantes, objeto, acreditación de personería y representación suficiente.
- b) Existencia de plantas actuales, su ubicación y principales características.
- c) Anteproyecto a desarrollar y memoria descriptiva.
- d) Esquema del proceso de fabricación, con indicación de recursos humanos a utilizarse, cantidad, calificación, necesidad inicial, crecimiento y evolución.
- f) Productos y procesos planteados, mercados de inserción actuales y potenciales, insumos necesarios y origen de los mismos.

#### **4.2. EVALUACIÓN Y PREFACTIBILIDAD DE RADICACIÓN**

**ARTÍCULO 14º:** La solicitud para la Radicación será tratada por la Comisión Técnica del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, integrada por 1 (un) representante del Directorio, quien presidirá la misma; 1 (uno) del Ministerio de Ecología y R.N.R. de la Provincia; 1 (uno) de la Subsecretaría de Industrias de la Provincia, y 1 (uno) de la Municipalidad de Posadas.

**ARTÍCULO 15º:** La prioridad para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de los siguientes tópicos:

- a) Que en los procesos productivos utilicen la mayor cantidad de mano de obra proveniente de la ciudad de Posadas.
- b) Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de

materias primas y/o de su zona de influencia.

- c) Que se trate de Industrias complementarias de otras ya existentes en el Parque o la zona y muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.
- d) Que su producción esté, orientada al incremento o diversificación de exportaciones o la disminución de importaciones ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
- e) Que las industrias que necesiten reubicarse en el Parque, tengan previsto modernizar y el equipamiento y ampliar su proceso productivo con incremento de capital y/o mano de obra permanente.
- f) Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.

**ARTÍCULO 16º:** Presentada la solicitud para la Radicación ante el Directorio del Parque Industrial Posadas, la Comisión Técnica, procederá al estudio de la Prefactibilidad para la instalación y designación de lotes, debiendo expedirse en un término máximo de 15 (quince) días hábiles.

**ARTÍCULO 17º:** Una vez evaluada la Solicitud de Radicación, habiendo intervenido la Comisión Técnica, el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas otorgará la Prefactibilidad con un Permiso de Ocupación de Lote Provisorio, sujeto al cumplimiento del Decreto N° 1129/2012.

#### **4.3. MODALIDADES DE OTORGAMIENTO DE LOTES INDUSTRIALES**

**ARTÍCULO 18º:** Los lotes del Parque Industrial y de la Innovación Posadas destinados a la instalación de plantas industriales se pueden otorgar en las siguientes modalidades:

- a) **Permiso de ocupación o comodato transitorio:** Como condición transitoria hasta que la industria esté en condiciones de cumplir lo especificado en este reglamento para la adquisición del lote, cuando se haya acordado que la modalidad para el caso/proyecto será la de venta.
- b) **Venta:** Con otorgamiento de dominio posterior al comodato transitorio. Únicamente podrá realizarse cuando se hayan realizado al menos las dos terceras partes de la inversión necesarias para iniciar la producción, y existieran suficientes garantías de culminación del proyecto.

- c) **Comodato regular:** Como modalidad cuando por las condiciones de la empresa o del proyecto, se considera apropiado no realizar la venta del lote, y sí otorgarlo en esta condición. Se realizará con las condiciones y por el plazo que el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas entienda conveniente, atendiendo a los objetivos del Parque y a las características del proyecto planteado.
- d) **Alquiler:** Podrá ser de lote, o de lote más infraestructura.

Cualquiera de las modalidades de otorgamiento requiere la resolución previa del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, que establecerá las condiciones para los respectivos contratos.

#### **4.4. LOTES CON INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 19º:** El Directorio podrá decidir la construcción de espacios industriales en los lotes, a fin de ponerlos a disposición de empresas de alto impacto en la economía y empleo local, lo que podrá efectuarse tanto con recursos propios del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, aportes de los Gobiernos Nacional, Provincial, o Municipal, subsidios, o cualquier otra fuente de recursos lícita que se determine.

**ARTÍCULO 20º:** El otorgamiento en venta, tal lo establecido en el inciso b) del artículo 18º, tendrá un precio cuyo valor será determinado por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, que fijará periódicamente el valor máximo por metro cuadrado de lote industrial. El precio podrá ser reducido cuando el proyecto tenga alto impacto en la generación de mano de obra, agregación de valor a la producción misionera, generación de nuevas capacidades productivas locales, generación de cadenas de proveedores locales. Los proyectos que sean eventualmente beneficiados con reducción de precios sobre el máximo establecido deberán tener planes de capacitación de sus recursos humanos, calidad creciente en procesos y productos y ser proyectos compatibles con la preservación del medio ambiente.

**ARTÍCULO 21º:** Los precios de alquiler de los espacios industriales que eventualmente se dispongan, así como los gastos relacionados a cesión en comodato, serán establecidos por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, y constarán en los respectivos contratos con las empresas.

#### **4.5.**

#### **RESERVA DE LOTES**

**ARTÍCULO 22º:** El Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas podrá establecer reservas de lotes en las siguientes condiciones:

- a) Reserva para solicitudes en gestión: Durante el diálogo técnico, consecuente preparación de una solicitud por parte de una empresa, y durante el análisis de la misma por parte del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, podrá resolverse la “reserva” de lotes que se considere podrían llegar a adjudicarse a un proyecto determinado, que se mantendrá en tal carácter por un tiempo limitado que no podrá ser superior a los 60 (sesenta) días corridos.
- b) Reserva para crecimiento de empresas: En caso de que se otorguen lotes a empresas para radicación industrial y se prevea un crecimiento futuro del proyecto, podrán realizarse reserva de lotes a tal fin, lindantes a los adjudicados. Los mismos no se transferirán ni adjudicarán a la empresa en conjunto con los primeros, pero tampoco a otras ni asignarán a otros usos por un tiempo determinado, que no podrá exceder los 18 (dieciocho) meses. La eventual adjudicación será resuelta por el Directorio en virtud de la evolución del proyecto, analizando todos los aspectos implicados, previa intervención de la Comisión Técnica Interinstitucional. En todos los casos los terrenos reservados estarán gravados con un canon mensual, según lo establezca el Directorio.
- c) Reserva por zonificación o especiales: El Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas podrá resolver la reserva de lotes por cuestiones que considere estratégicas para el desarrollo del Parque Industrial Posadas y el fortalecimiento de la capacidad productiva local.

**ARTÍCULO 23º:** Para cualquiera de las modalidades de otorgamiento de lotes industriales se solicitará a la Empresa, previo a la firma del Contrato de Adjudicación, un seguro de caución de ejecución de Contrato, según lo determine en cada caso el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

#### **4.6.**

#### **CERTIFICADO DE RADICACIÓN Y HABILITACIÓN**

**ARTÍCULO 24º:** Habiéndose otorgado la Prefactibilidad para la instalación con un Permiso de Ocupación de Lote Provisorio las empresas deberán cumplimentar con el Decreto N° 1129/2012 a efectos de tramitar el Certificado de Radicación y el Certificado de Habilitación.

**ARTÍCULO 25º:** El Parque Industrial y de la Innovación Posadas podrá solicitar documentación complementaria. Así mismo podrá determinar que la documentación completa o determinadas partes de la misma sean presentadas necesariamente mediante documentos físicos y/o medios informáticos.

**ARTÍCULO 26º:** Los integrantes de la Comisión Técnica del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, correspondientes al Ministerio de Ecología y R.N.R., a la Subsecretaría de Industrias de la Provincia y a la Municipalidad de Posadas, servirán de nexo entre el Parque Industrial Posadas y sus respectivos organismos a efectos de agilizar, analizar, dictaminar, recomendar y eventualmente aprobar todo lo relacionado con el Decreto N° 1129/2012 tendiente a la obtención de los Certificados de Radicación y de Habilitación por parte de las empresas.

#### **4.7. CONTRATO DE ADJUDICACIÓN**

**ARTÍCULO 27º:** El contrato de adjudicación, para cualquiera de las modalidades de otorgamiento previstas, deberá incluir además de otros requisitos que correspondan:

- a) La identificación de los adjudicados, en la modalidad que corresponda al caso.
- b) Síntesis de las características de la industria a establecer y anteproyectos de las plantas propuestas para las distintas etapas, características de los equipos y proceso productivos, como anexos al contrato.
- c) Cronogramas de presentación de planos definitivos para su aprobación, plazos construcción, habilitación, puesta en marcha para la etapa inicial, y otras si correspondiera.
- d) Los compromisos asumidos por la Empresa en relación al proyecto y sus distintas etapas, a la generación de empleo, y todo otro que se haya acordado.
- e) La eventual reserva de lotes para crecimiento, si correspondiera, indicado plazos de reserva y condiciones para adjudicación de los nuevos lotes.
- f) Síntesis del proyecto productivo, con los principales aspectos del mismo.
- g) Los plazos establecidos para presentación de planos finales, para la construcción y habilitación.
- h) La aceptación por parte de la Empresa del presente reglamento.

#### **4.8. DESARROLLO DE OBRAS Y PUESTA EN MARCHA**

**ARTÍCULO 28º:** Los términos para iniciar la construcción de las obras e instalaciones proyectadas e iniciar el proceso productivo previsto, se determinará sobre la base de la presentación efectuada al respecto por los solicitantes, atendiéndose a la envergadura de las instalaciones a realizar y las características del proceso productivo que se trate.

Notificadas las resoluciones favorables, los adjudicatarios deberán manifestar su conformidad dentro de 15 (quince) días hábiles desde dicha notificación, suscribiendo el correspondiente contrato.

Cada adquirente, simultáneamente con la firma del contrato de compraventa, suscribirá también la aceptación de este Reglamento General del Parque Industrial Posadas que se agregará firmado como anexo.

**ARTÍCULO 29º:** La obra proyectada deberá encontrarse finalizada y funcionando en los plazos que se estableciera el contrato, que orientativamente no deberían ser superiores a 12 (doce) meses desde el otorgamiento del permiso de ocupación, salvo excepciones originadas en las características del proyecto, lo que deberá ser aprobado por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas y constar en el contrato de adjudicación respectivo.

**ARTÍCULO 30º:** En caso de incumplimiento de los plazos comprometidos para la finalización de la obra, la puesta en marcha de la planta productora, o de otros compromisos, disposiciones y obligaciones indicadas en el contrato de adjudicación, en este reglamento y otras normas vigentes, se aplicarán las siguientes penalidades:

- a) Transcurridos 30 (treinta) días de demora en cualquiera de las etapas previstas en el contrato suscripto, el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas podrá intimar a la Empresa al cumplimiento de los compromisos asumidos, la que podrá presentar una solicitud de prórroga cuyo otorgamiento o no será resuelto por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas considerando las razones que provocaron las demoras y el nuevo plan propuesto.
- b) En caso de nuevo incumplimiento, el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas dispondrá las medidas a tomar, que podrán llegar, en caso de incumplimientos reiterados e inexistencia de propuestas consideradas viables a juicio del Directorio, a la caducidad del contrato y procedimientos para el recupero del lote y ejecución de las garantías.

- c) En caso de caducidad del contrato, el adjudicatario tendrá un plazo de 60 (sesenta) días, para retirar las mejoras incorporadas, con la obligación de dejar el inmueble libre de todo escombros y en perfecto estado de nivelación. Vencido dicho plazo, y si no lo hubiera hecho, el Parque Industrial, tendrá la opción de incorporar a su patrimonio dichas mejoras, sin pago o resarcimiento de ninguna naturaleza en favor del comprador o, en su defecto, podrá realizar todos los trabajos de demolición y nivelación del inmueble, con cargo de dichos gastos para la Empresa que fue adjudicataria.

#### **4.9. OTORGAMIENTO EN VENTA. INCUMPLIMIENTO**

**ARTÍCULO 31º:** Una vez finalizadas las obras de infraestructura, la empresa podrá solicitar el otorgamiento en venta del predio, para lo que elevará una solicitud, acompañando la información sobre la evolución del proyecto desde el otorgamiento del lote en comodato, y la proyección de evolución para el próximo trienio. La misma será tratada por la Comisión Técnica Interinstitucional, quien elevará sus consideraciones y recomendación al Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, que resolverá teniendo en consideración entre otros aspectos:

- a) El grado de desarrollo del Proyecto Inicial, estado de obras e inversiones efectuadas, debidamente constatados.
- b) Cumplimiento de los compromisos y planes de trabajo asumidos en el contrato inicial.
- c) Cumplimiento de las obligaciones establecidas en materia ambiental, conforme legislación vigente.
- d) Evaluación realizada de la proyección del proyecto para el próximo trienio.

**ARTÍCULO 32º:** En caso de resolución favorable de la solicitud de venta, la Escritura estará sujeta a la condición resolutoria de contrato de venta con pacto de retroventa, en favor de la vendedora, la que debe insertarse para el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas por los compradores. Todos los actos normativos y el título de dominio correspondiente preverán expresamente que en caso de incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones a las que se encuentra sujeta la transmisión del dominio, se producirá de pleno derecho la revocación del mismo, encontrándose sin más trámite autorizado el Parque a gestionar la misma, con la consecuente inscripción registral de la titularidad del lote

que se trate a su nombre. Ello sin perjuicio de las eventuales acciones que puedan corresponder.

**ARTÍCULO 33°:** El Adjudicatario deberá formalizar el contrato respectivo dentro de los 90 (noventa) días de resulta la venta por parte del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas. En caso de que el interesado no compareciese dentro del plazo establecido, ni justificase a satisfacción del Directorio las causas de su inasistencia, se tendrá automáticamente por caducada la resolución de venta, sin derecho a formular reclamo alguno.

**ARTÍCULO 34°:** En caso de incumplimiento por parte de la empresa, realizadas las intimaciones y agotadas las instancias administrativas, operará la caducidad o resolución del contrato conforme a las condiciones resolutorias pactadas, y el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas podrá resolver la recuperación del predio. La empresa deberá cumplir con lo establecido en el inciso c) del artículo 30°.

**ARTÍCULO 35°:** Los Lotes a adjudicar serán destinados únicamente a la actividad industrial expresamente especificada en el contrato de adjudicación. En caso de que los adjudicatarios tuviera razones que entienda justifiquen un cambio de proyecto deberá presentar la solicitud con los fundamentos y toda la documentación que se le requiera. El Directorio decidirá previo dictamen de la Comisión Técnica Interinstitucional, quienes en su análisis, tendrán en cuenta la compatibilidad de la alteración del proyecto con los objetivos del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, la zonificación y la interacción con otras empresas radicadas.

## **CAPÍTULO 5: CONDICIONES A CUMPLIR POR PARTE DE LOS OCUPANTES Y/O ADJUDICATARIOS**

**ARTÍCULO 36°:** Será de cumplimiento obligatorio por parte del adjudicatario de un lote:

- a) El pago del precio fijado por la adjudicación en venta del mismo.
- b) El pago de las tasas de servicios y/o contribuciones a partir del momento de su posesión que establezca la administración, en proporción a la superficie de Lote.
- c) Abonar, por el sistema de contribución por mejoras, el costo de las obras

- comunes que se ejecuten con posterioridad a la ocupación del Lote, de beneficio común a las Empresas radicadas, cuya realización haya resuelto el directorio.
- d) Realizar las obras de construcción de las instalaciones proyectadas conforme al plan de trabajo y al proyecto productivo presentado.
  - e) Iniciar la producción prevista dentro del plazo establecido.
  - f) Cumplimentar el plan de producción previsto durante el plazo convenido.
  - g) Permitir el libre ingreso al establecimiento para la realización de inspecciones por parte del Directorio y brindar la información que ésta considere necesario.
  - h) Realizar y obtener los Certificados de Radicación y Habilitación Industrial de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1129/2012.
  - i) No arrendar, hipotecar, ceder o transferir, ni total ni parcialmente, por cualquier título que sea, los lotes adjudicados, ni cambiar el destino ni la actividad autorizada, salvo autorización expresa del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, previa evaluación de una solicitud al respecto, preservando siempre el cumplimiento de los objetivos del Parque.
  - j) Presentar los planos aprobados por la Municipalidad de Posadas, correspondientes al proyecto de la obra a ejecutar.
  - k) El propietario deberá dar comienzo a las obras de construcción dentro de un plazo máximo de 60 (sesenta) días corridos, plazo que se computará a partir de la aprobación definitiva del proyecto, pudiendo el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas extender dicho plazo a solicitud del interesado y debidamente justificado.
  - l) El propietario deberá iniciar procesos de producción dentro del plazo que haya establecido el Directorio atendiendo a las características particulares de cada industria y al proyecto presentado. Este plazo se continuará a partir del inicio de la construcción de las obras e instalaciones.
  - m) Gestionar la escrituración del predio, una vez habilitada la industria y cancelado el saldo del precio fijado para el mismo, con gastos y honorarios a su exclusivo cargo.

## **CAPÍTULO 6: ADJUDICACIÓN DE OTROS ESPACIOS**

**ARTÍCULO 37°:** El Directorio del Parque Industrial Posadas dictará condiciones y reglamentos específicos para la adjudicación de otros espacios en el Parque, que contribuyan a la competitividad productiva, a la eficiencia empresarial, a lograr las mejores condiciones de trabajo, a la complementariedad y en general, al cumplimiento de los objetivos del Parque Industrial Posadas. Deberán dictarse reglamentos y condiciones de uso de espacios para:

- a) Prestación de servicios a empresas: Ferreterías industriales, servicios profesionales especializados, servicios de medicina laboral, logística, servicios bancarios, proveedurías, y otros que se entienda conveniente.
- b) Naves especiales para micro y pequeñas empresas.
- c) Servicios de comedores.
- d) Show-room: Espacio específico para exhibición de productos elaborados en el Parque Industrial Posadas.
- e) Servicios de formación y capacitación.
- f) Laboratorios especializados.
- g) Incubadora de empresas.
- h) Otros que se determine pertinentes.

Los mismos podrán realizarse en espacios construidos por el propio Parque Industrial, gobiernos local o provincial, o podrán concederse a espacios de tierra para la construcción por parte de los prestadores.

## **CAPÍTULO 7: ASPECTOS AMBIENTALES A SER CONTEMPLADOS POR LOS OCUPANTES Y/O ADJUDICATARIOS**

**ARTÍCULO 38°:** En materia ambiental, el Parque Industrial Posadas y las empresas radicadas quedan sujetas a la Ley N° XVI - N° 35 (antes 3079) y sus normas reglamentarias, toda normativa nacional o provincial que establezca parámetros de calidad ambiental y los lineamiento de gestión ambiental establecidas para el Parque Industrial. Por intermedio del Órgano de Administración, se ejecutaran las acciones necesarias para preservar el Medio Ambiente, con enfoque preventivo y de control de las distintas causas potenciales directas e indirectas generales de actividad fabril, por parte de los establecimientos radicados en el Parque y accionar directamente para neutralizar los efectos contaminantes de los procesos o eventos indeseados que impacten sobre el medio

ambiente.

**ARTÍCULO 39°:** Para todo proyecto industrial a radicarse en el Parque Industrial es obligatorio someterse a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental y al cumplimiento de un plan de gestión ambiental aprobado por la autoridad competente.

**ARTÍCULO 40°:** A los fines de este Reglamento los efluentes a generar los establecimientos serán clasificados como:

- a) Sólidos / semi-sólidos
- b) Gaseosos
- c) Líquidos

**ARTÍCULO 41°:** Los efluentes sólidos / semi-sólidos y gaseoso serán controlados y manipulados en forma directa por los responsables de la industria que lo genera, bajo su exclusiva responsabilidad, de acuerdo con las normas y procedimientos de las legislaciones en la materia.

**ARTÍCULO 42°:** Los efluentes cloacales se conducirán a la red de captación del Parque Industrial Posadas, la que se vincula al Sistema Público. Cada establecimiento será responsable de su propio pre-tratamiento si correspondiera, para adecuarlo a la normas de volcado a colectora general. Una cámara de inspección para muestreo y medición de caudales y el conducto de descarga de los efluentes líquidos a la colectora general, serán construidos bajo las características y especificaciones técnicas aprobadas por el Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

**ARTÍCULO 43°:** La Autoridad Ambiental; la Municipalidad de Posadas y el Parque Industrial y de la Innovación Posadas tienen facultad para disponer la realización de análisis del muestreo de efluentes, en cantidades y frecuencias que las circunstancias aconsejen, para controlar la calidad y cantidad de los vuelcos generados por cada establecimiento.

**ARTÍCULO 44°:** El pago de los aranceles por los análisis mencionados en el artículo anterior será absorbido por el Parque Industrial y de la Innovación Posadas cuando sus resultados fueran normales, mientras que si resultados superan los parámetros normales, estarán a cargo del establecimiento generador, sin perjuicio de otro tipo de penalización que se establezca en la Reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 45°:** La desviación clandestina, total o parcial del efluente industrial

para el conducto cloacal, desagües de superficie y/o napas acuíferas subterráneas, se considera falta grave y causa suficiente y obligatoria para elevar las actuaciones que pudieran haberse sustanciado a la autoridad administrativa municipal, provincial o nacional que correspondiere. En caso de tratarse de efluentes considerados “peligrosos” en los términos de la Ley N° 24.041 a la que la Provincia de Misiones ha adherido, podrá aplicarse el régimen penal correspondiente.

**ARTÍCULO 46°:** Los desagües pluviales serán independientes y estarán conectados a la red general construida a este fin, contarán con cámara de sedimentación y rejilla separadora de sólidos para evitar que estos se incorporen a la red de desagüe.

**ARTÍCULO 47°:** En caso de incidentes que deriven en accidentes, escapes o derrames fuera de lo normal, en calidad y caudal o sustancias contaminantes que pongan en peligro el normal funcionamiento de sistema de tratamiento, la industria causante avisará de inmediato al operador del sistema, aportando su máxima colaboración para corregir los efectos dañosos del inconveniente. En circunstancias límites el Parque Industrial y de la Innovación Posadas estará facultado para paralizar en forma inmediata y automática la actividad que provoque la contaminación.

**ARTÍCULO 48°:** Todo establecimiento industrial deberá contar con un tanque de reserva de agua, con capacidad suficiente para atender sus necesidades sanitarias durante 24 (veinticuatro) horas como mínimo.

**ARTÍCULO 49°:** Las industrias que requieran agua para el proceso industrial y/o para su red de protección contra incendios, en volúmenes mayores a los que establezca el Parque Industrial y de la Innovación Posadas, deberán contar con perforaciones, cisternas, máquinas de bombeo, e instalaciones independientes de las correspondientes al agua de red del Parque Industrial.

## **CAPÍTULO 8: UTILIZACIÓN DEL PARQUE**

### **8.1. SERVICIOS Y OBRAS PÚBLICAS**

**ARTÍCULO 50°:** Se considerarán servicios públicos del Parque los que se prestaren para éste de:

- a) Administración general del Parque Industrial Posadas y sus servicios.

- b) Alumbrado público y provisión de energía eléctrica.
- c) Provisión de agua potable de servicio.
- d) Desagüe pluvial y eliminación de otras aguas.
- e) Barrido e higienización del Parque Industrial Posadas, salvo en las parcelas ocupadas con establecimientos industriales u otras actividades complementarias.
- f) Correo y telecomunicaciones.
- g) Bomberos, Policía y seguridad general.
- h) Primeros auxilios.
- i) Descanso, esparcimiento y otras actividades culturales, sociales y recreativas accesibles a todos los usuarios del Parque Industrial Posadas.
- j) Exposición permanente y transitoria de productos elaborados en el Parque Industrial Posadas.
- k) Estacionamiento general.
- l) Conducción y tratamiento de efluentes líquidos.
- m) Otros servicios que en general sean de interés de las empresas alojadas.
- n) Reparación y mantenimiento de la infraestructura y equipos necesarios para la prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 51°:** Se considerarán obras públicas del Parque, la apertura, mejoramiento y/o pavimentación de su trama vial, su cercamiento externo y todas las construcciones e instalaciones que fueren requeridas para proveer al mismo de sus servicios públicos.

## **8.2. SERVICIOS Y OBRAS PRIVADAS DE INTERÉS COMÚN**

**ARTÍCULO 52°:** Se considerarán servicios privados de interés común para el Parque los que se prestaren para éste de:

- a) Comedores.
- b) Expendio de combustible, lavado, engrase y reparación de vehículos.
- c) Pesaje de vehículos.
- d) Instrucción y capacitación técnica.
- e) Seguridad privada dentro de los predios.
- f) Transporte colectivo de personas al Parque y desde él.

- g) Bancos y otras actividades financieras.
- h) Correos y telecomunicaciones.
- i) Servicios médico laboral, guardería y asistencia social.
- j) Otros que sean prestados por el Parque Industrial y de la Innovación Posadas u operadores privados con quienes se haya acordado servicios que resulten de utilidad a empresas radicadas en el Parque.

**ARTÍCULO 53°:** El Parque Industrial Posadas podrá resolver prestar servicios específicos categorizados en este reglamento como “privados de de interés común”, con destino a los usuarios del Parque y otros que se determine, entre ellos guardería, capacitaciones, actualización y otros que se consideren convenientes.

**ARTÍCULO 54°:** Se considerarán obras privadas de interés común del Parque todas las construcciones e instalaciones que fueren requeridas para proveer servicios privados de interés de empresas y prestadores radicados.

### **8.3. OBRAS Y SERVICIOS DE UTILIDAD SECTORIAL**

**ARTÍCULO 55°:** Cuando más de una empresa, pero no la totalidad, requirieran de obras y/o servicios específicos, cuya realización y prestación atendiera a necesidades de sólo un número limitado de adquirentes o cuya demanda excedieran el nivel promedio de los demás, podrá resolverse su realización con costos a afrontar solamente por las mismas, con acuerdo de ellas y del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

**ARTÍCULO 56°:** Los costos que originare la prestación de los servicios privados de interés sectorial del Parque y el valor de las obras que fueren requeridas por los mismos, serán abonados conforme con lo que oportunamente se convenga entre el Órgano de Administración y los adquirentes que lo requirieran y, en su caso, el prestatario de dicho servicio.

### **8.4. GASTOS DE EXPENSAS – FONDO DE INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 57°:** Los costos derivados de la prestación de servicios públicos comunes o “**EXPENSAS**”, serán prorrateados entre las empresas alojadas en el Parque, en función a la superficie de los lotes adjudicados a cada una de ellas sobre el total de la superficie de los lotes disponibles habilitados para empresas por el Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

**ARTÍCULO 58º:** Las expensas regirán desde la fecha de toma de posesión de los predios adjudicados, y serán facturadas por la Administración del Parque Industrial y de la Innovación Posadas. En caso de incumplimiento rige lo establecido en el capítulo 9.

**ARTÍCULO 59º:** Las obras de ampliación, completamiento y modernización de la infraestructura del Parque requerirán una resolución del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas. Podrán ser financiadas con recursos del propio Parque, aportes de los Estados Nacional, Provincial o Municipal, de las empresas radicadas o con cualquier fuente lícita de fondos u aportes, en dinero o especies.

**ARTÍCULO 60º:** Se constituirá un “FONDO DE INFRAESTRUCTURAS Y COMPETITIVIDAD”, que se conformará con:

- a) Aporte de las empresas radicadas de un monto de entre el 30% y 100% de las expensas mensuales que abonen por servicios públicos, monto a determinar por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas que podrá ser variable en tiempo de acuerdo a la coyuntura y necesidades.
- b) Tasas específicas que pudiera percibir el Parque Industrial y de la Innovación Posadas por alquiler de instalaciones o locales de servicios, a decisión del Directorio.
- c) Montos provenientes de la venta de predios, a decisión del Directorio.
- d) Aportes de otra naturaleza.

**ARTÍCULO 61º:** A los fines de no afectar la capacidad de inversión inicial de las empresas, los aportes para el fondo de infraestructura se computarán a partir del cuarto mes del inicio de su proceso productivo.

**ARTÍCULO 62º:** El Fondo de Infraestructuras y Competitividad, podrá ser utilizado para ampliación, refacción modernización de infraestructura existente, generación de nueva, a decisión del Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas y para la prestación de servicios privados de interés común que se resuelvan.

## **CAPÍTULO 9: RÉGIMEN DE SANCIONES**

### **9.1.**

### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 63°:** En caso de incumplimiento de las disposiciones y obligaciones indicadas en el presente Reglamento, se aplicarán las siguientes penalidades resolutorias, las que serán dispuestas por el Directorio del Parque Industrial Posadas a saber:

- a) Si transcurridos los 60 (sesenta) días previstos para la presentación del plano del proyecto definitivo, y ello no hubiera ocurrido, se operará la mora automática y la venta del inmueble quedará resuelta y sin efecto alguno, y el adquirente perderá el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto pagado hasta ese momento. El Parque Industrial, en tal caso, restituirá el 25% (veinticinco por ciento) del monto abonado al adquirente, a valores nominales, en 24 (veinticuatro) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse.
- b) Para el caso que el adquirente se encuentre en mora, en la terminación de la obra o la puesta en marcha de las instalaciones fabriles comprometidas, luego de transcurrido el lapso acordado para su terminación, previa intimación formal que le deberá efectuar el Parque Industrial, otorgando un plazo de gracia de 60 (sesenta) días, posteriores a la fecha de intimación, se operará la caducidad o resolución del contrato conforme a las condiciones resolutorias pactadas y, en tal caso, el adquirente perderá el 75% (setenta y cinco por ciento) de precio de compra pactado y/o abonado a esa fecha, restituyendo el 25% (veinticinco por ciento) del monto abonado al adquirente, a valores nominales, en 24 (veinticuatro) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse. El Directorio del Parque Industrial queda facultado para adecuar los plazos establecidos en este punto, conforme a las necesidades reales de cada industria a radicarse.
- c) Si se modificara el destino de la empresa sin autorización previa del Directorio del Parque Industrial, se podrá pedir la reversión del dominio y el cese inmediato de las actividades no autorizadas.
- d) En caso de alteración de las relaciones de buena vecindad, el responsable de tales actos se podrá disponer la cesación de tales molestias o alteraciones ambientales y además, la indemnización de los daños, si

correspondiere.

- e) Cuando la empresa que gestiona un beneficio no de cumplimiento a solicitudes de documentación, informes, inspecciones u otras, se suspenderán los trámites de gestión de tales beneficios. También se podrá reducir total o parcialmente los beneficios otorgados, pudiendo afectar los porcentajes y/o montos y/o plazos cuando se dejen de cumplir los requisitos para su otorgamiento.

## **9.2.**

### **PROCEDIMIENTO**

**ARTÍCULO 64°:** En todos los casos se requerirá intimación previa por medio fehaciente. La empresa tendrá 15 (quince) días a partir de la notificación para regularizar la situación o presentar un plan de regularización. Las sanciones guardarán relación con la gravedad del incumplimiento o transgresión verificados. Los casos no previstos en ese reglamento, serán resueltos por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

**ARTÍCULO 65°:** La aplicación de multas se regirá por los siguientes parámetros:

- a) Multas Mínimas: 2 (dos) veces el valor de las expensas mensuales.
- b) Multas Máximas: 10 (diez) veces el valor de las expensas mensuales.

## **CAPÍTULO 10: NORMAS URBANÍSTICAS**

### **10.1. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**

**ARTÍCULO 66°:** Los lotes del Parque Industrial Posadas podrán ser subdivididos por autorización del Directorio, estableciéndose en 600 (seiscientos) metros cuadrados la superficie mínima para los lotes industriales.

**ARTÍCULO 67°:** Se establece como máximo Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el correspondiente al 60 (sesenta) % de la superficie total de la parcela, que podrá elevarse al 70 (setenta) % por decisión del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, cuando las características del proyecto lo hagan recomendable. Los espacios abiertos restantes del terreno podrán destinarse a áreas verdes, estacionamientos, patios de maniobras, almacén al aire libre y circulaciones. (Véase Figura 1 del Anexo).

## **10.2.**

### **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 68º:** Las alturas máximas de la edificación están limitadas a 16 (dieciséis) metros. Esta altura podrá excepcionalmente superarse por autorización del Parque Industrial y de la Innovación Posadas cuando considerara que las características del proyecto lo justificaran y el incremento de altura no afectara la funcionalidad ni la seguridad del Parque o de otras industrias.

**ARTÍCULO 69º:** Las alturas máximas de la edificación se medirán desde el punto medio de la parcela sobre la línea de edificación. El punto más elevado para medir la altura máxima es el nivel superior de la cumbrera o del parapeto, independientemente de las condiciones de materialización y ubicación de este sobre la última losa de la edificación. La altura máxima de edificación sólo podrá ser superada con las construcciones complementarias: Elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo, previa autorización por parte del Parque Industrial y de la Innovación Posadas, y no pudiendo superar una altura mayor a 45 (cuarenta y cinco) metros en total, medidos en el punto medio de la parcela sobre la línea de edificación. (Véase Figuras 2, 3 y 4 del Anexo).

## **10.3.**

### **RETIRO DE LA EDIFICACIÓN DE DESLINDES PARCELARIOS**

**ARTÍCULO 70º:** La distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de 3 (tres) metros, (Véase Figura 2 del Anexo). Cuando características especiales del proyecto lo requieran, el Parque Industrial Posadas podrá considerar autorizar construir sobre una de las líneas medianeras, previa opinión técnica que considerará especialmente criterios de seguridad y accesibilidad para bomberos.

**ARTÍCULO 71º:** En caso de utilización de varios lotes para un mismo proyecto, se podrá permitir la construcción sobre las medianeras internas de lotes originales y la distancia libre indicada se aplicará sobre los nuevos límites del predio industrial que resultare, incrementándose la distancia mínima entre la edificación y los ejes del predio a razón de 1 (un) metro por cada lote adicionado.

## **10.4.**

### **ÁREAS VERDES**

**ARTÍCULO 72º:** Se deberá destinar un mínimo de 5 (cinco) % de la superficie del terreno para área verde parqueada. La misma se encontrara preferentemente en

el frente del lote. Entre el edificio y la calle ó avenida existirá una distancia mínima de 3 (tres) metros respecto al límite del terreno con la vía pública, esta franja se destinará a áreas verdes, entrada peatonal ó de vehículos y la instalación del logotipo de la empresa, con colores y materiales aprobados por el Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

## **10.5.**

### **ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 73º:** Es obligatorio que cada proyecto considere como mínimo los siguientes espacios de estacionamiento:

- a) Un espacio para automóviles por cada 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados de área de producción.
- b) Un espacio para automóviles por cada 50 (cincuenta) metros cuadrados de oficinas.
- c) Un espacio para camiones por cada 1.000 (mil) metros cuadrados de nave industrial.

**ARTÍCULO 74º:** Se deberán cumplir los requisitos para “Área de Carga y Descarga” vigentes en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Posadas.

### **10.6 VEREDAS Y ACCESO PEATONAL**

**ARTÍCULO 75º:** El propietario del lote está obligado a la construcción de la vereda, que deberá ser de Hormigón Armado de 10 (diez) centímetros de espesor como mínimo en el acceso vehicular al predio, con terminación de una carpeta fratasada. En casos de esquina se mantendrá totalmente cubierta por solado antideslizante la superficie de acera que corresponde a la zona de seguridad de bocacalles.

En casos donde no sea esquina se podrá:

- a) Desde la línea municipal hacia 1,20 (uno con veinte) metros y desde la línea del cordón cuneta hacia 0,60 (cero con sesenta) metros se cubrirán de solado antideslizante.
- b) Cantero a nivel de acera, de 0,80 (cero con ochenta) metros de ancho como máximo.
- c) Estacionamiento en los restantes 2,25 (dos con veinticinco) metros.

(Véase Figura 3, 4 y 5 del Anexo).

**ARTÍCULO 76°:** En el frente del lote deberá preverse un acceso peatonal, el cual deberá ser independiente al acceso vehicular, y deberá cumplir con iguales características a las requeridas para las veredas.

### **10.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS**

**ARTÍCULO 77°:** Los materiales edilicios serán de libre elección según proyecto, pero quedara prohibida la construcción con materiales de carácter precario. Todos los elementos del proyecto deberán recibir la terminación apropiada a las reglas del buen arte, en la construcción, procurando el uso de materiales ignífugos o cuando menos de naturaleza que dificulten la propagación del fuego.

**ARTÍCULO 78°:** El anteproyecto deberá anexar croquis observando normas legales, profesionales, este reglamento y una memoria descriptiva indicando distribución aproximada de la superficie de la edificación, destino de los espacios y materiales a utilizar.

**ARTÍCULO 79°:** Los proyectos deberán contemplar servicios de Higiene y Seguridad en el trabajo con el objeto de prevenir riesgos, accidentes y enfermedades laborales, realizando programas de capacitación y garantizando el cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

## **CAPÍTULO 11: ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 80°:** Los aspectos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Directorio del Parque Industrial y de la Innovación Posadas.

## ANEXO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PARQUE INDUSTRIAL POSADAS

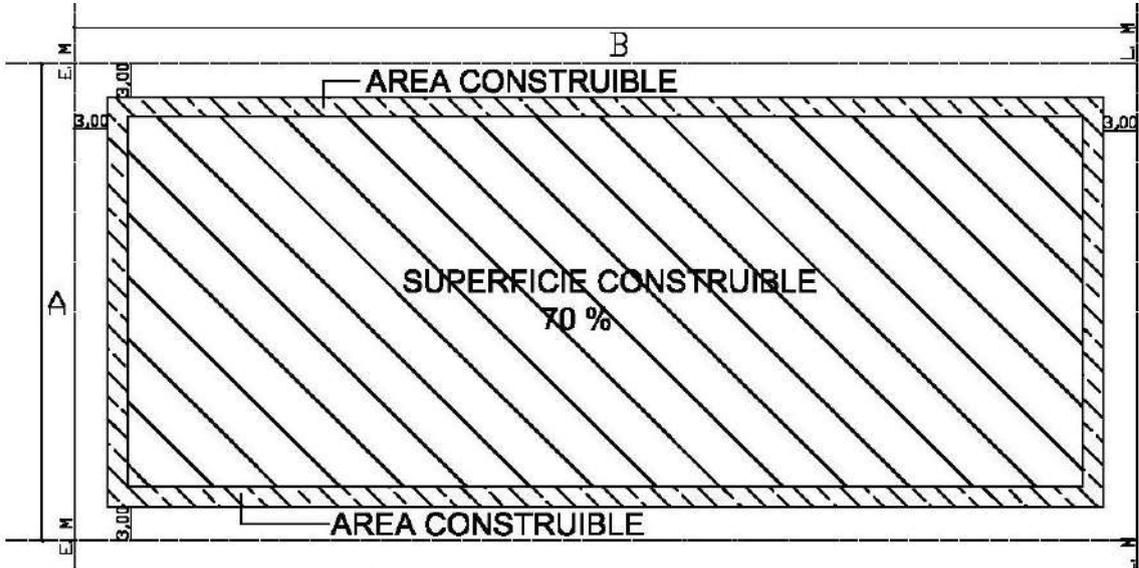


Figura 1. Lote tipo, con Área posible de construcción y superficie construible.

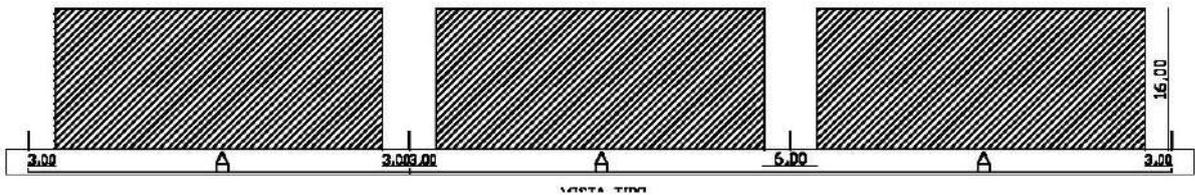


Figura 2. Vista de lote tipo con retiros y medianera.

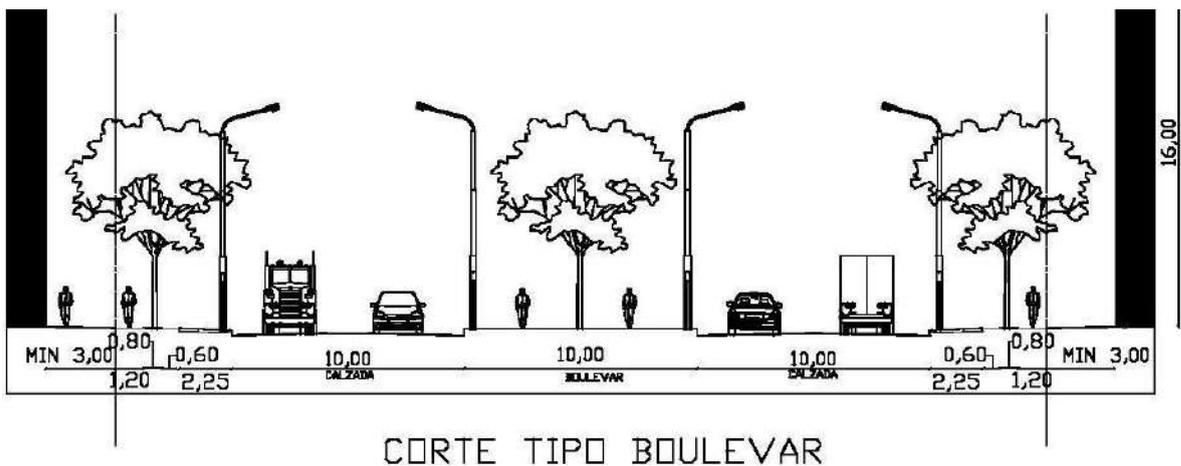
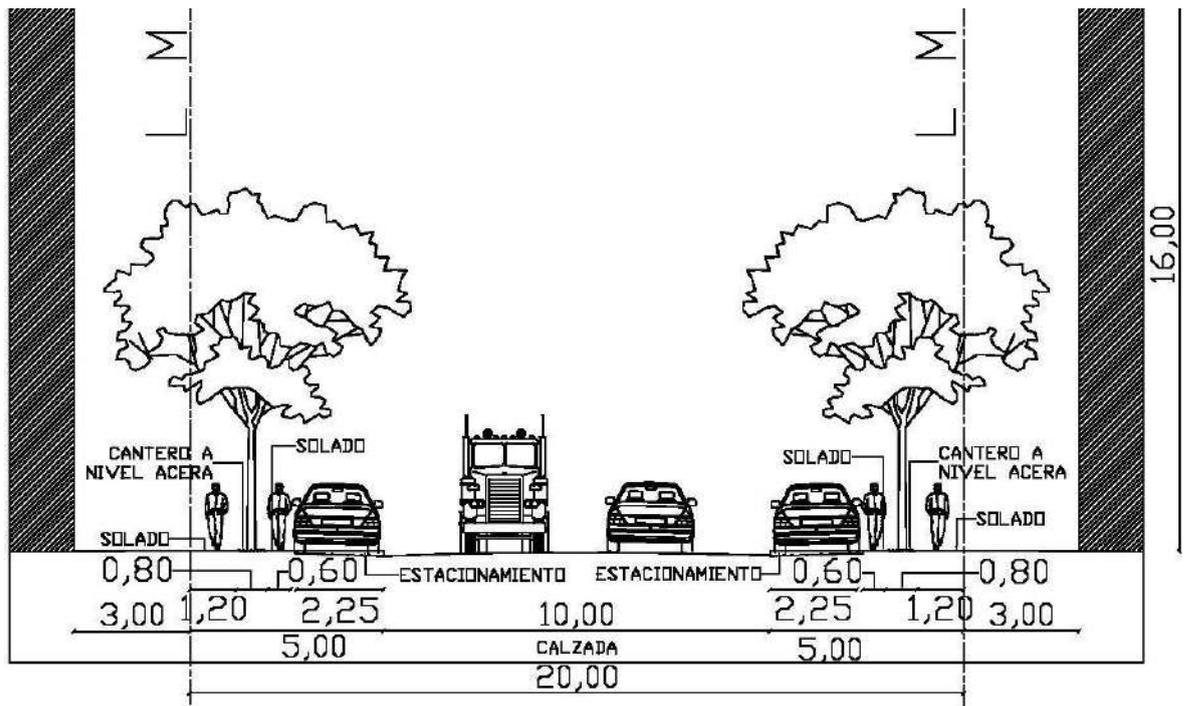


Figura 3. Corte tipo en boulevard con alturas máximas y retiros de línea municipal



## CORTE TIPO CALLE SEGUNDARIA

Figura 4. Corte tipo con alturas máximas y retiros mínimos de línea municipal



Figura 5. Planta veredas.