

La presente Guía tiene por objeto ordenar la información y facilitar la planificación, construcción y desarrollo del agrupamiento industrial propuesto por un ente promotor perteneciente al ámbito privado, permitiendo evaluar de forma integral la viabilidad del futuro proyecto.

CAPÍTULO I:

CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO ADICIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS.

A. De los Parques Industriales:

Téngase presente las definiciones efectuadas en el Decreto N° 1616/15, artículo 4°, inc. a), referidas a Parques Industriales y su clasificación; las Condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento de los agrupamientos industriales, según Anexo I de la Resolución del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial N° 730/15; y el procedimiento de creación de los agrupamientos industriales y de servicios estipulado en el Anexo III, Punto 2 de la citada Resolución.

A.1.De las Superficies:

A los fines del diseño integral del Parque Industrial, debe darse cumplimiento a lo siguiente:

1. Si el Parque Industrial propuesto posee una superficie menor a 100 ha.; deberá subdividirse en parcelas de 2.500 m² de superficie como mínimo y 5.000 m² de superficie como máximo.
2. Si el Parque Industrial propuesto posee una superficie mayor a 100 ha., deberá subdividirse siguiendo la clasificación por tamaño de empresa, por tipo de industria u otro criterio seleccionado por el proponente, con un tamaño mínimo de 5.000 m².
3. Sin perjuicio de lo expuesto, la Autoridad de Aplicación evaluará las subdivisiones propuestas según la tipología de Parque Industrial a desarrollar, de acuerdo a la categorización establecida en el artículo 4° del Decreto N° 1616/15.

A.2.Del Diseño del Proyecto:

El diseño integral del agrupamiento industrial consiste en un estudio, con carácter de declaración jurada, en el que justifique la factibilidad técnica, económica, social y ambiental del proyecto según el diseño propuesto:

1. Memoria descriptiva y técnica justificativa del Parque Industrial Propuesto.
2. Trazado de acceso al Parque, respetando el ancho mínimo de 40 metros y circulación en doble sentido, teniendo en cuenta las necesidades de ingreso y egreso vehicular ordenado, utilización de derivadores, señalización y control.
3. Trazado de calles troncales, respetando el ancho mínimo de 40 metros y circulación en doble sentido para tránsito y maniobra de vehículos de gran porte, de acuerdo a las necesidades del Parque; asegurando una traza acorde al aparcamiento propuesto.

4. Trazado de calles secundarias, respetando el ancho mínimo de 20 metros, de acuerdo a las necesidades de derivación del tránsito y circulación en general.
5. Definición de dimensiones de retiros y veredas; caracterización de cerramientos perimetrales y tipología edilicia acordes al destino del Parque y a las disposiciones pertinentes a la materia.
6. Definición de superficies y ubicación de áreas verdes, espacios comunes, estacionamientos, garitas de transporte público y cualquier otro espacio común necesario para el Parque Industrial.
7. Definición de normas específicas de ocupación del suelo: Factor de Ocupación del Suelo (FOS) – Factor de Absorción Pluvial (FAP) – Factor de Ocupación Total (FOT) – Factor de Superficie Impermeable (FSI).
8. Definición del número de parcelas, ancho mínimo de frente, superficie mínima y máxima acorde a las necesidades del Parque.
9. Plano, zonificación y distribución, incluyendo sustento gráfico que permita mostrar el resultado definitivo del proyecto diseñado, de acuerdo a las necesidades del Parque.
10. Definición de usos predominantes y usos prohibidos según zonificación y/o necesidades del Parque Industrial.
11. Definición de áreas linderas sujetas a protección, de existir la necesidad o el requerimiento.
12. Sistema de drenajes, acorde al riesgo de inundabilidad que se verifique en la superficie donde se radicará el Parque Industrial.
13. Prestación de servicio de energía adecuada a las necesidades del Parque Industrial, prestadas por las entidades competentes o sistema particular que la reemplace.
14. Provisiones de agua potable e industrial suficiente para las necesidades medioambientales y del parque industrial prestadas por las entidades competentes o sistema particular que la reemplace.
15. Sistemas Sanitarios aplicables y/o Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales acorde a las necesidades del Parque Industrial prestadas por las entidades competentes o sistema particular que la reemplace.
16. Sistema de Telecomunicaciones acorde a las necesidades del Parque, distribuidas por prestadores competentes o sistema particular que la reemplace, contemplando la reserva de espacios para antenas y posteos, cableados subterráneos y fibra óptica, de corresponder.
17. Sistema de tratamiento y disposición final de residuos industriales y/o tratamiento de residuos especiales, conforme a las necesidades del Parque Industrial.
18. Red de Prevención de incendios y garitas de seguridad, conforme a las necesidades del Parque Industrial.

Téngase presente que todas las obras deben ajustarse a lo estipulado por el Decreto N° 537, de fecha 28 de abril de 2016, mediante el cual la Provincia del Neuquén adhirió a la Resolución N° 247/12 de la Secretaría de Obras Públicas de la Nación, referida a los Reglamentos del Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Cíviles (CIRSOC).

A.3. De las Factibilidades:

Deberán incluirse las siguientes factibilidades como premisas de ejecución de lo proyectado:

1. Factibilidad Técnica: localización, características territoriales, diseño, obra civil, distribución de lotes, superficie, ancho de calles, infraestructura, servicios disponibles. Es obligatoria la obtención y presentación de certificados o similares emitidos por entidades prestadoras de servicios básicos en los cuales consten las disponibilidades de conexión y la cuantificación de los mismos, en función de las necesidades del Agrupamiento. De resultar negativa la disponibilidad deberá presentarse igualmente, acompañado del diseño de alternativa de provisión de los servicios.
2. Factibilidad Económica: costos, monto de inversiones, etapas y plazos, origen y aplicación de los fondos.
3. Factibilidad Social: aspectos sociales positivos y negativos en el área geográfica próxima al Parque.
4. Factibilidad Productiva: tipos de industrias, actividades a radicar, destino de la producción.
5. Factibilidad Comercial: estudios de mercado, oferta, demanda, competencias, análisis FODA, 5 fuerzas de Porter.
6. Factibilidad Ambiental: estudios geológicos, hídricos, paleontológicos, eólicos, tratamiento de residuos y cualquier otro necesario de acuerdo a las necesidades y características del Proyecto.

A.4. Cronograma de la realización de las obras de infraestructura y servicios comunes hasta su terminación total en condiciones de lograr la aprobación definitiva:

1. Cronograma semestral de trabajos hasta cumplir el plazo de ejecución total del proyecto, contemplando la desagregación detallada según lo descrito en el diseño integral del agrupamiento.

A.5. Cronograma de inversiones en concordancia al cronograma de realización de las obras de infraestructura y servicios comunes.

1. Valuación de las inversiones a realizar semestralmente y de forma total. La valuación debe realizarse en pesos indicando de corresponder, moneda utilizada y tipo de cambio vigente a la fecha de la valuación.

A.6. Financiamiento de las inversiones

1. Origen y Destino de los fondos necesarios.

B. De las Áreas Industriales:

Téngase presente las definiciones efectuadas en el Decreto N° 1616/15, artículo 4°, inc. b) y c), referidas a Áreas Industriales y Área de Servicios Industriales y Logísticos; las Condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento de los agrupamientos industriales,

según Anexo I, Punto II de la Resolución del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial N° 730/15; y el procedimiento de creación de los agrupamientos industriales y de servicios estipulado en el Anexo III, Punto II de la citada Resolución.

B.1. De las Superficies:

A los fines del diseño integral, ya sea de un Área Industrial o un Área Industrial de Servicios Industriales y Logística, debe darse cumplimiento a lo siguiente:

Las áreas deberán tener como máximo una superficie de 100 ha., superficie a partir de la cual, deberán cumplimentar los requerimientos del apartado a) del presente Anexo Único, contemplando obligatoriamente la factibilidad y prestación de los servicios e infraestructura básica que permita clasificarlos como Parques Industriales.

B.2. Del Diseño del Proyecto:

El diseño integral del agrupamiento industrial consiste en un estudio, con carácter de declaración jurada, en el que justifique la factibilidad técnica, económica, social y ambiental del proyecto según el diseño propuesto:

1. Memoria descriptiva y técnica justificativa del Parque Industrial Propuesto.
2. Trazado de acceso al Área, respetando el ancho mínimo de 40 metros y circulación en doble sentido, teniendo en cuenta las necesidades de ingreso y egreso vehicular ordenado, utilización de derivadores, señalización y control.
3. Trazado de calles troncales, respetando el ancho mínimo de 40 metros y circulación en doble sentido para tránsito y maniobra de vehículos de gran porte, de acuerdo a las necesidades del Área; asegurando una traza acorde al aparcamiento propuesto.
4. Trazado de calles secundarias, respetando el ancho mínimo de 20 metros, de acuerdo a las necesidades de derivación del tránsito y circulación en general.
5. Definición de dimensiones de retiros y veredas; caracterización de cerramientos perimetrales y tipología edilicia acordes al destino del Área y a las disposiciones pertinentes a la materia.
6. Definición de superficies y ubicación de áreas verdes, espacios comunes, estacionamientos, garitas de transporte público y cualquier otro espacio común necesario para el Área.
7. Definición de normas específicas de ocupación del suelo: Factor de Ocupación del Suelo (FOS) – Factor de Absorción Pluvial (FAP) – Factor de Ocupación Total (FOT) – Factor de Superficie Impermeable (FSI).
8. Definición del número de parcelas, ancho mínimo de frente, superficie mínima y máxima acorde a las necesidades del Área.
9. Plano, zonificación y distribución, incluyendo sustento gráfico que permita mostrar el resultado definitivo del proyecto diseñado, de acuerdo a las necesidades del Área.
10. Definición de usos predominantes y usos prohibidos según zonificación y/o necesidades del Área.
11. Definición de sectores linderos sujetos a protección, de existir la necesidad o el requerimiento.

12. Sistema de drenajes, acorde al riesgo de inundabilidad que se verifique en la superficie donde se radicaré el Área.
13. Dado que no se requiere la provisión de servicios comunes, lo referido a efluentes y residuos peligrosos, deberá ser contemplado por cada empresa a radicarse en el área proyectada debiendo incluir el manejo de estos ítems, autorizaciones, habilitaciones y demás aspectos referidos a la materia.

Téngase presente que todas las obras deben ajustarse a lo estipulado por el Decreto N° 537, de fecha 28 de abril de 2016, mediante el cual la Provincia del Neuquén adhirió a la Resolución N° 247/12 de la Secretaría de Obras Públicas de la Nación, referida a los Reglamentos del Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles (CIRSOC).

B.3. De las Factibilidades:

Deberán incluirse las siguientes factibilidades como premisas de ejecución de lo proyectado:

1. Factibilidad Técnica: localización, características territoriales, diseño, obra civil, distribución de lotes, superficie, ancho de calles, infraestructura. Si bien el área no requiere la prestación de servicios comunes, deben obtenerse los certificados o similares, emitidos por entidades prestadoras de servicios básicos en los cuales consten las disponibilidades de conexión y la cuantificación de los mismos, a los efectos de prever las posibilidades de crecimiento y transformación en Parque Industrial.
2. Factibilidad Económica: costos, monto de inversiones, etapas y plazos, origen y aplicación de los fondos.
3. Factibilidad Social: aspectos sociales positivos y negativos en el área geográfica próxima al Área.
4. Factibilidad Productiva: tipos de industrias, actividades a radicar, destino de la producción.
5. Factibilidad Comercial: estudios de mercado, oferta, demanda, competencias, análisis FODA, 5 fuerzas de Porter.
6. Factibilidad Ambiental: estudios geológicos, hídricos, paleontológicos, eólicos, tratamiento de residuos y cualquier otro necesario de acuerdo a las necesidades y características del Proyecto.

B.4. Cronograma de la realización de las obras de infraestructura hasta su terminación total en condiciones de lograr la aprobación definitiva:

1. Cronograma semestral de trabajos hasta cumplir el plazo de ejecución total del proyecto, contemplando la desagregación según lo descrito en el diseño integral del agrupamiento.

B.5. Cronograma de inversiones en concordancia al cronograma de realización de las obras de infraestructura básica:

1. Valuación de las inversiones a realizar semestralmente y de forma total. La valuación debe realizarse en pesos indicando de corresponder, moneda utilizada y tipo de cambio vigente a la fecha de la valuación.

B.6. Financiamiento de las inversiones

1. Origen y Destino de los fondos necesarios.

C. De las Zonas de Servicios Complementarios:

Téngase presente las definiciones efectuadas en el Decreto N° 1616/15, artículo 4°, inc. d), referidas a la creación de Zonas de Servicios Complementarios.

C.1. De la Vinculación Funcional:

Entiéndase por Vinculación Funcional a la relación de un conjunto de actividades que favorezcan la promoción del agrupamiento y la vinculación con el entorno. Estas actividades deben tener como destinatarios a quienes forman o formarán parte del entorno inmediato del agrupamiento -empresas, sector público, trabajadores-, así como con aquellos actores, que por distintos motivos, mantengan una relación con el agrupamiento.

C.2. Del Diseño:

En el caso que se plantee la conformación de una Zona de Servicios Complementarios a un Parque Industrial, la misma puede ubicarse tanto de forma contigua o de forma próxima, en función de la zonificación propuesta, de las necesidades del Parque o requerimientos en materia de seguridad e higiene dispuestos por autoridad competente.

En el caso que se plantee la conformación de una Zona de Servicios Complementarios a un Área, ya sea Industrial o de Servicios Industriales y Logísticos, la misma debe ubicarse de forma contigua al agrupamiento que complementan, teniendo en cuenta retiros, zonificación y demás aspectos de seguridad e higiene dispuestos por la autoridad competente que resguarden la compatibilidad de usos. Así mismo, de forma obligatoria, el proponente deberá dotar de servicios básicos a la mencionada zona.

El tamaño óptimo para cualquier zona de servicios complementarios, debe representar el 15% de la superficie total del Agrupamiento propuesto como máximo. En función de las necesidades o proyecciones debidamente justificadas del agrupamiento, puede evaluarse un desvío de $\pm 5\%$ de la superficie total del agrupamiento.

El desarrollo, características territoriales, obras civiles, distribución de lotes, superficies, ancho de calles, infraestructura e instalación de servicios disponibles de una Zona de Servicios Complementarios, debe guardar relación al grado de desarrollo del Agrupamiento que complementan, quedando el mismo particularmente establecido y detallado en el diseño integral del Agrupamiento.

C.3.De las factibilidades:

Deberá especificarse la creación de la Zona de Servicios Complementarios y sus respectivos alcances en los apartados correspondientes del Diseño Integral del Agrupamiento, sus factibilidades independientes de las generales así como planos, zonificación, aparcamiento y normas específicas de ocupación del suelo.

C.4.De las actividades permitidas:

De acuerdo al artículo 4°, inciso d, del Decreto N° 1616/15, se permitirá la radicación de edificios residenciales de viviendas particulares o colectivas, equipamientos y servicios urbanos para atención de las necesidades de alojamiento, educación, salud, esparcimiento, seguridad del personal que desempeña tareas laborales en el Parque o Área que complementan. En todos los casos previstos, la construcción de cada uno de los edificios y la prestación de los servicios antes mencionados, debe ser resuelta y gestionada por el proponente e incluidas en el diseño integral y factibilidades correspondientes.

CAPÍTULO II: De la Venta y Ocupación:

Téngase presente el Procedimiento de Creación de los Agrupamientos Industriales y de Servicios, incorporados en el ANEXO III de la Resolución del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial N° 730/15, y lo dispuesto de forma complementaria en la presente norma.

En el caso de que el proponente realizara ventas de los lotes, previo a la aprobación definitiva de su proyecto de agrupamiento, asumirá bajo su entera responsabilidad las consecuencias derivadas de falta de provisión de servicios, restricciones de dominio y demás situaciones originadas por la radicación no autorizada de particulares.

La radicación de empresas en cualquier agrupamiento deberá contar con la autorización de la Autoridad de Aplicación, referida en el artículo 8° del Decreto N° 1616/15.

Una vez que la Autoridad Competente mediante Resolución Ministerial apruebe el inicio de las obras, en el marco del apartado 4 del Anexo III de la Resolución N° 730/15, la ocupación de los lotes podrá hacerse efectiva, en el caso de Parques Industriales, solo si los mismos ya cuentan con disponibilidad de conexión de servicios básicos o alternativas aprobadas por la Autoridad de Aplicación. En caso que se tratara de un Área Industrial o de un Área de Servicios Industriales y de Logística, la ocupación de los lotes podrá hacerse efectiva cuando se encuentren habilitados los accesos, caminos internos y aparcamiento.

CAPÍTULO III: Directrices e indicadores urbanísticos de referencia:

TÍTULO I: De los Parques Industriales, Áreas Industriales y Áreas de Servicios Industriales y Logísticos:

Tipología edilicia predominante: instalaciones tipo naves industriales, galpones y oficinas administrativas. Todas las construcciones serán de perímetro libre, sin muros medianeros y con tratamiento de todas las fachadas. Las mismas deberán estar retiradas de las líneas divisorias de parcela, en todo el perímetro de la misma.

A. NORMAS ESPECÍFICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

A.1. Relativo a las subdivisiones:

- De tratarse de un Parque Industrial, las subdivisiones deberán ajustarse al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, de corresponder, de acuerdo al régimen de conjuntos inmobiliarios y propiedad Horizontal –PH.
- De tratarse de un Área Industrial o Área de Servicios Industriales y Logísticos, no se permite subdividir las parcelas de acuerdo al régimen de conjuntos inmobiliarios y propiedad Horizontal –PH.

A.2. Relativas a las Parcelas

- Ancho mínimo de Frente: Sujeto a diseño integral del agrupamiento.
- Superficie Mínima del Lote: Sujeto a diseño integral del agrupamiento, respetando lo dispuesto en los apartados pertinentes del Capítulo I.

A.3. Relativo a los Factores de Edificación -Morfología abierta

- FOS, Factor de Ocupación del Suelo **0,6**: solo se puede ocupar hasta el 60 % de la parcela con edificaciones. Un 40 % como mínimo de la superficie de la parcela debe estar sin ninguna construcción y se lo denominará libre de edificaciones.
- FAP, Factor de Absorción Pluvial **0,4**: como mínimo el 40 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.
- FSI Factor de Superficie Impermeable **0,6**: como máximo el 60 % del terreno libre podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.
- FOT, Factor de Ocupación Total: **0,8**: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima equivalente al 80% de la superficie de la parcela.

A.4. Relativo a morfología urbana:

- Altura máxima de basamento: no es aplicable.
- Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable.
- Retiro de frente mínimo: 10 mts.
- Retiros laterales y de fondo: 10 mts.
- Cerramientos sobre Línea pública: Deberá materializarse predominantemente con cerramientos traslucidos (rejas, alambre romboidal), minimizando la construcción de muros ciegos, estos podrán utilizarse hasta un 30 % de la superficie del cerramiento.
- Cerramientos sobre Líneas divisorias de parcela (ejes medianeros): Estos cerramientos podrán materializarse con muros medianeros no traslucidos.
- Cortina forestal perimetral: Todas las parcelas deberán materializar una franja “verde” de 3 mts. de ancho mínimo, ubicada contigua al cerramiento perimetral.

B. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO DEL SUELO.

En aquellos sectores que se lleven a cabo las actividades señaladas se establece:

B.1. Usos Predominantes: radicación de construcciones industriales, prestadoras de servicios de apoyo y de logística.

B.2. Usos prohibidos: radicación de Estaciones de servicio; establecimientos que brinden servicio de alojamiento y/o gastronomía; de servicios de esparcimiento y deporte; espacios destinados a la realización de eventos y capacitaciones; oficinas temporales tanto para la realización de reuniones y negocios (Networking) como para la prestación del servicio de salud ocupacional; residencial permanente (vivienda individual o colectiva) y no permanente prestadora de servicio de alojamiento turístico y aquellas vinculadas a faena de animales, curtiembres, entre otros sujetos a consideración de la Autoridad de Aplicación.

C. SOPORTE NATURAL Y CONSTRUIDO PREEXISTENTE:

C.1. Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas especiales sobre una parcela prevalecerán las condiciones que el área especial le impone al área general:

C.2.Zonas de restricción: Las zonas definidas con uso específico según diseño integral del agrupamiento, no podrán ser asignadas a otro uso.

C.3. Zonas de protección: Se definirá su protección según diseño integral del agrupamiento.

TÍTULO II: DE LAS ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Tipología edilicia predominante: Las construcciones serán de perímetro libre, sin medianeras y con tratamiento de todas las fachadas. Las mismas deberán estar retiradas de las líneas divisorias de parcela, en todo el perímetro de la misma.

A. NORMAS ESPECÍFICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

A.1. Relativo a las subdivisiones: No se permite subdividir las parcelas de acuerdo al régimen de conjuntos inmobiliarios y propiedad Horizontal –PH.

A.2. Relativas a las Parcelas:

- Ancho mínimo de Frente: Sujeto a diseño integral del agrupamiento.
- Superficie Mínima del Lote: Sujeto a diseño integral del agrupamiento.

A.3. Relativo a los Factores de Edificación -Morfología abierta:

- FOS, Factor de Ocupación del Suelo: **0,80**, solo se puede ocupar hasta un máximo del 80 % de la parcela con edificaciones. El 20 % de la superficie de la parcela, como mínimo, debe estar sin ninguna construcción y se lo denominará libre de edificaciones.
- FAP, Factor de Absorción Pluvial **0,4**: como mínimo el 40 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.
- FSI Factor de Superficie Impermeable **0,6**: como máximo el 60 % del terreno libre podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.

- FOT, Factor de Ocupación Total: **0,8**: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima equivalente al 80% de la superficie de la parcela.

A.4. Relativo a morfología urbana:

- Altura máxima de basamento: no es aplicable
- Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- Retiro de frente mínimo: 5 mts.
- Retiros laterales y de fondo: 5 mts.
- Cerramientos sobre Línea pública: Deberá materializarse predominantemente con cerramientos traslucidos (rejas, alambre romboidal), minimizando la construcción de muros ciegos, estos podrán utilizarse hasta un 30 % de la superficie del cerramiento.
- Cerramientos sobre Líneas divisorias de parcela (ejes medianeros): Estos cerramientos podrán materializarse con muros medianeros no traslucidos.

B. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO DEL SUELO.

B.1. Usos Predominantes: radicación de Estaciones de servicio, establecimiento que brinden servicio de alojamiento y/o gastronomía, de servicios de esparcimiento y deporte, espacios destinados a la realización de eventos y capacitaciones, oficinas temporales para reuniones y negocios (Networking), para la prestación de salud ocupacional, entre otros.

B.2. Usos prohibidos: radicación de construcciones industriales, prestadoras de servicios de apoyo y de logística.



Provincia del Neuquen
1970-2020 50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén

Hoja Adicional de Firmas

Número:

Referencia: EX-2020-00218786-NEU-DESP#MPI - AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.