



34972

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PARQUE INDUSTRIAL GOYA
Provincia de Corrientes

TOMO X

Anteproyectos de:
Comunicaciones
Forestación
Inversiones
Normas de Uso y Ocupación del Suelo

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciácerá

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Susana Blundi

AREA ACTIVIDAD ECONOMICA

Lic. Francisco del Carril

DEPARTAMENTO APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS

Lic. Róberto Sarudiansky

DIRECCION DEL ESTUDIO

Ing. Teresa L. Barzelogna

COORDINACION DEL ESTUDIO

Cont. Ramón Zorrilla

Dirección de Industria y Minería
de la Provincia de Corrientes

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ORGANISMOS PROVINCIALES PARTICIPANTES

Dirección de Industria y Minería de la Provincia de Corrientes
Junta de Promoción Industrial de Goya y Zona de Influencia
Dirección Provincial de Telecomunicaciones
Dirección Provincial de Vialidad
Instituto de la Vivienda de Corrientes
Administración de Obras Sanitarias
Dirección Provincial de Energía
Subsecretaría de Recursos Hídricos
Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos
Dirección de Recursos Forestales
Dirección de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE CORRIENTES

- Gobernador de la Provincia de Corrientes
Dr. Ricardo Guillermo Leconte
- Subsecretario de Planeamiento de la Provincia de Corrientes
Ing. Raúl Fontán
- Subsecretario de Industria y Comercio de la Provincia de Corrientes
Sr. José Suaid (h)
- Director de Industria y Minería de la Provincia de Corrientes
Contador Ramón Zorrilla
- Intendente Municipal de Goya
Sr. Alberto A. Di Filippo
- Junta de Promoción Industrial de Goya:
 - . Presidente Honorario: Dr. Alberto A. Di Filippo - Intendente Municipal de Goya.
 - . Presidente: Arq. Miguel D. Gracco - Sociedad Arquitectos de Goya.
 - . Secretario: Don Horacio E. Cabral - Asociación de Comercio, Industria y Producción de Goya.
 - . Tesorero: Cdor. Daniel S. Dotti - Colegio Profesional de Ciencias Económicas.
 - . Vocal: Don Marcelo Dubinsky - Cámara Empresarial de Goya.
 - . Vocal: Ing. Guillermo Ramos - Cooperativa 12 de Octubre.
 - . Vocal: Cdor. Eduardo Villareal - Cámara del Tabaco de Corrientes.
 - . Vocal: Cdor. Jorge Massera - Cooperativa Tabacaleros Ctes. Ltda.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- . Vocal: Don Domingo Arnica - C.G.T. Regional Goya.
- . Vocal: Don Víctor Tursky - Asociación de Comercio Industria y Producción de Goya.
- . Vocal: Don Roberto Leiva - Cámara Empresarial de Goya.
- . Vocal: Arq. Carlos Nocetti - Sociedad Arquitectos de Goya.
- . Vocal: Don Horacio Martín - Cámara del Tabaco de Corrientes.
- . Vocal: Ing. Arturo Auslander - Cooperativa Tabacaleros Ctes. Ltda.
- . Representante del señor
Intendente Municipal: Don Joaquín Vilas - Municipalidad de Goya.

EQUIPO INTERDISCIPLINARIO DE TRABAJO

Temas desarrollados, organismos y autores

Compaginación del Estudio y redacción general

- Consejo Federal de Inversiones
- . Arq. Gisela I. Lago

1. Antecedentes.

- . Junta de Promoción Industrial de Goya y Zona de Influencia

2. Características del Area de Influencia.

- . Junta de Promoción Industrial de Goya y Zona de Influencia

3. Actividad Industrial.

- Dirección de Industria y Minería
- . Cont. Ramón Zorrilla
- . Ing. Teresa Ucero
- . Cont. Julio Ivanovich

4. Promoción Industrial.

- Dirección de Industria y Minería
- . Cont. Ramón Zorrilla
- . Ing. Teresa Ucero
- . Cont. Julio Ivanovich

5. Localización del Parque Industrial.

- . Junta de Promoción Industrial de Goya y Zona de Influencia
- . SERCOPLAN

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

6. Estudio del Terreno.

- . Junta de Promoción Industrial de Goya y Zona de Influencia
- Consejo Federal de Inversiones
- . Ing. Teresa L. Barzelogna
- . Arq. Gisela I. Lago

7. Uso del Suelo.

- Consejo Federal de Inversiones
- . Ing. Teresa L. Barzelogna

8. Diseño del Parque Industrial.

- Consejo Federal de Inversiones
- . Ing. Teresa L. Barzelogna

9. Equipamiento del Sector de Servicios Comunes.

- Consejo Federal de Inversiones
- . Arq. Eduardo L. Barrón

10. Anteproyecto de Pavimentación.

- Dirección Provincial de Vialidad
- . Ing. Enrique Brassart *
- . Agrim. Alfredo Aguilar
- . Ing. Civil María G. A. de Fontan.
- . Agrim. Dionisio Barrios
- . Topog. Rubén Urquidi
- . Agrim. Jorge Urquidis
- . Sr. Raúl Pesenti

11. Anteproyecto de Energía Eléctrica.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

12. Anteproyecto de Alumbrado Público.

- Dirección Provincial de Energía
- . Ing. José L. Verrastro *
- . Ing. Mario Amuchástegui *
- . Tec. J. Acosta
- . Ing. Fortunato
- . Ing. Federico Kurz
- . Sr. C. Rodríguez
- . Sr. O. Lucchelli
- Colaboración Consejo Federal de Inversiones
- . Ing. Rivas
- . Ing. Mandler
- . Ing. P. Molas Jonusas

13. Anteproyecto de Provisión de Agua.

14. Anteproyecto de Desagües Industriales y Cloacales.

- Administración de Obras Sanitarias
- . Agrim. Oscar González Gadea *
- . Ing. Luis Romero *
- . Ing. Daniel A. García
- . Ing. L. Belaustegui
- . Ing. Molina de Báez
- . M.M.O. Víctor Luján

15. Anteproyecto de Comunicaciones.

- Dirección Provincial de Telecomunicaciones
- . Ing. Ricardo M. Pérez *
- . Tec. Eduardo Muñoz
- Colaboración Consejo Federal de Inversiones
- . Ing. Marta Barna

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

16. Anteproyecto de Forestación.

- Dirección de Recursos Forestales

. Ing. Rodolfo Goth *

. Ing. Graciela Calvi de Díaz *

- Consejo Federal de Inversiones

. Arq. Héctor Zappettini

. Arq. Gisela I. Lago

17. Anteproyecto de Inversiones.

- Dirección de Industria y Minería

. C.P.N. Oscar E. Dotti

- Colaboración del Consejo Federal de Inversiones

. Lic. Miguel Sottolano

18. Normas de Uso y Ocupación del Suelo.

- Consejo Federal de Inversiones

. Arq. Gisela I. Lago

19. Saneamiento Ambiental.

- Consejo Federal de Inversiones

. Ing. Teresa L. Barzelogna

20. Creación del Ente Promotor.

- Consejo Federal de Inversiones

. Dra. Beatriz Pietra

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Colaboración provincial.

- Instituto de Vivienda de Corrientes
 - . Arq. Juan C. Scaramellini Guerrero
- Subsecretaría de Recursos Hídricos
 - . Ing. Mario Alegre
 - . Ing. Oscar Bonfanti
- Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos
 - . Arq. Félix R. Scherman
 - . Arq. Carlota López Lecube de Rinaldi

* Funcionarios designados por Resolución N° 585 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de Corrientes, que integraron el Equipo Interdisciplinario de Trabajo.

Armado de Tomos.

- Consejo Federal de Inversiones
 - . Tecn. Aux. Oscar R. Aballay

Diseño de Portada.

- Consejo Federal de Inversiones
 - . Arq. José Luis Bocos
 - . Prof. Rodolfo Antenio Paz

Dibujo.

- . Tecn. Aux. Oscar Aballay
- . Tecn. Aux. Nora Palumbo
- . Tecn. Aux. Norberto Gardella



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

T O M O X

CAPITULO 15 - COMUNICACIONES - ANTEPROYECTO

CAPITULO 16 - FORESTACION - ANTEPROYECTO

CAPITULO 17 - INVERSIONES DEL PROYECTO - ANTEPROYECTO

CAPITULO 18 - NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO



INDICE TOMO X

PARQUE INDUSTRIAL GOYA

Provincia de Corrientes

INDICE TOMO X

	Pág.
15. ANTEPROYECTO DE COMUNICACIONES	
15.1. Disponibilidades Control Telefónico Goya	635
- Central telefónica	635
- Central telegráfica	635
- Central interurbana	635
- Plantel exterior	635
15.2. Proyecto	636
15.3. Cómputo	637
16. ANTEPROYECTO DE FORESTACION	
16.1. Generalidades	639
16.2. Listado de especies	640
16.3. Primera Etapa	641
16.3.1. Especies, Detalle, Cantidad	
Planilla N°1	642
16.3.2. Tareas	641
16.3.3. Tareas culturales	641
16.3.4. Insumos 1° Etapa	641
16.4. Segunda Etapa	643
16.4.1. Especies, Detalles, Cantidad	
Planilla N°2	644
16.4.2. Tareas	643
16.4.3. Tareas culturales	643
16.4.4. Insumos 2° Etapa	643

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

17. ANTEPROYECTO DE INVERSIONES DEL PROYECTO

Inversiones del Proyecto 645

18. NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

18.1. Definiciones	649
18.2. Parcela tipo	651
18.3. Sector Industrial	653
18.3.1. Usos del suelo	653
18.3.2. Parcelas de forma regular	656
18.3.3. Parcelas de forma irregular	659
18.4. Sector de Servicios Comunes	660
18.5. Sector Verde	661
18.6. Características Generales	662
18.6.1. Circulaciones	662
18.6.2. Estacionamiento	663
18.6.3. Carga, descarga y maniobras para camiones	663
18.6.4. Servicios	663
18.6.5. Vía peatonal	663
18.6.6. Cercos	664
18.6.7. Construcciones en los terrenos particulares	664
18.6.8. Accesos a las parcelas industriales	664
18.6.9. Retiro de frente de las parcelas Industriales	665
18.6.10. Retiros laterales de las parcelas industriales	665
18.6.11. Viviendas	665
18.6.12. Garajes	666
18.6.13. Superficie industrial de reserva	666
18.6.14. Tipos de construcción	666

Ministerio de Obras y Servicios Públicos

Dirección Provincial de Telecomunicaciones

Corrientes

15. ANTEPROYECTO DE COMUNICACIONES

PARQUE INDUSTRIAL GOYA PROYECTO C.F.I.

15.1. DISPONIBILIDADES CENTRAL TELEFONICA "GOYA"

El presente informe sobre las disponibilidades en lo que al área de las telecomunicaciones respecta, fue confeccionado con información brindada por la ENTel.-

CENTRAL TELEFONICA:

Capacidad final : 5.000 L.Tl.
" instalada: 5.000 L.Tl.
En servicio : 3.122 L.Tl.
Vacantes : 1.878 L.Tl.

NOTA: Se ha efectuado una reserva de 100 L.Tl. para el parque industrial.-

CENTRAL TELEGRAFICA:

Capacidad final : 132 L.Tx.
" instalada: 44 L.Tx.
En servicio : 18 L.Tx.
Vacantes : 26 L.Tx.

CENTRAL INTERURBANA (C.A.I.) :

Capacidad final : 1200 Líneas (600 entradas + 600 salidas)
" instalada: 1000 Líneas (500 entradas + 500 salidas)

PLANTEL EXTERIOR:

La postería existente linda con el predio donde se proyecta el par que industrial; con 20 pares de cables vacantes de conexión inmediata.-

Se deberá proyectar y ejecutar el cable nuevo en función de la can tidad y tipo de servicio requerido por las empresas a radicar.-

15.2. PROYECTO

Obra: Parque Industrial Goya. Dimensionamiento y Características del Plantel Exterior.

Ubicación: Ciudad de Goya.

La Dirección Provincial de Telecomunicaciones, proyectó el dimensionamiento del plantel exterior telefónico del futuro Parque Industrial // Goya, situado en la ciudad del mismo nombre; en la provincia de Corrientes.

Básicamente el plantel podrá suministrar el servicio telefónico a 77 (setenta y siete) industrias, contando cada una de ellas con tres líneas telefónicas. Además, en el cálculo del dimensionamiento del cable propiamente dicho, se tuvo en cuenta el servicio de Télex y Transmisión de Datos.

A tal efecto, el cable principal (troncal) consta de 400 pares y que // se bifurcan en tres direcciones (ver plano detalle A), de 30 pares; 300 // pares y 150 pares. El de 300 pares, a su vez se divide en dos direcciones (ver plano detalle B), de 150 pares y 100 pares. Cabe acotar que todo el plantel es aéreo, excepto en los cruces de calles (bifurcaciones).

Todas las características de los materiales que se usarán para la // construcción del plantel se podrán encontrar en los catálogos de materiales que edita TMTTEL, cuyo listado se encuentra anexo al plano, respetando número de códigos y catálogos.

Este proyecto fue diseñado a pedido, en tres etapas, las cuales es- // tán representadas en el plano con diferentes colores, primera etapa: —

segunda etapa: --- ; y tercera etapa: ----- . Debido a la cantidad // de pares por la cual fue diseñado este proyecto, no es conveniente desde el punto de vista económico el desarrollo por etapas.-

3. COMPUTO

Año		Cantidad		Descripción	Unid.	Cantidad		Costo		Destino	Frecu.	Observaciones
Nº	Part.	Nº	Mem.			Nº	Valor Unitario	Total	Total			
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	
C	203	063		Diámetro de Dado 9 mm	m							
	205	053		Arca de 200 mm.	m							
	206	012		Barra de 19.1 mm.	"							
	210	532		Rese de DM	"		43					
	211	115		Bobín de oro Curo 4790	"		22					
	221	614		Cable de 30-010 PPS	m		10					
	221	021		Cable de 1-010 PPS	"		540					
	221	603		Cable de 150-010 PPS	"		210					
	221	628		Cable de 150-050 PPS	"		530					
	221	610		Cable de 3-010 PPS	"		220					
	221	627		Cable de 1-050 PPS	"		500					
	221	130		Cable de 4-050 PPS	"		350					
	222	031		Caja Terminal PPS.	caj		5					
	222	032		Caja Terminal 20 PPS.	"		19					
	223	380		Cable PVC 27/90	"		54					
	223	011		Conex	"		13					

Observaciones:
 * Se ha planilla no
 se especifica materiales
 Acuerdos -

Cómputo de MaterialesHs. Hombre a Inventarse en c/Grupo

- 43 Postes

1) 13 s/Estribos * 5.4

1) 70.20

LC= 900

2) 30 Estribados * 7.1

2) 213.00

L= 808

- Vanos de Cable

3) 16 Postes Terminales x 7.8

3) 124.80

N= 430

4) 30 Postes Internos x 7.3

4) 219.00

5) 26 Empalmes x 12

5) 312.00 (N)

6) 1 Distribuidor x 40

6) 40 (N)

7) 12 Pruebas Tirones x 4

7) 48 (N)

8) Prueba Gral. 400 Ps. x 30

8) 30 (N)

9) 18 Riendas/Tierra 9 mm x 6,7

9) 120.6

10) 4 Cables en Cañería Auxiliar x 15

10) 60

11) 150 mts. Cañería 2Bocas c/Protección x5

11) 900 (LC)

Presupuesto de Hs. Hombre

Precio al mes de Agosto/88

A 204.400

Sin multiplicar por índice



16. ANTEPROYECTO DE FORESTACION

16.1. GENERALIDADES

El cinturón verde perimetral del Parque Industrial, está formado por una cortina forestal contravientos integrada por especies resistentes al medio físico (clima, suelo, etc.) dando al conjunto un valor paisajístico. Se destaca como premisa la unidad y funcionalidad.

La barrera está compuesta por las especies: *Pinus elliottii*, *Eucalyptus saligna*, *Grevillea robusta*, *Chorisia speciosa*, *Arecastrum romanzoffianum* y *Liquidambar styraciflua*, a las que hubo que dar un esparcimiento si se quiere no convencional (ver plano N°44) ya que el ancho de 10m. de la misma no permitió una disposición a tresbolillo de 6m. de lado.

En la parcela destinada al Equipamiento del sector Servicios Comunes, se propone parquizar las franjas perimetrales para dar un marco adecuado a los proyectos puntuales que allí se realizan.

En el caso particular del cantero de la calle colectora, se recomienda *arecastrum romanzoffianum*, disponiéndose para la calle principal *tipuana tipu* a una distancia de 12m. entre sí.

En las calles interiores, se sugiere *fraxinus americana* dispuesta a una distancia de 8m.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Las especies elegidas para forestar el cerco perimetral son de primera magnitud para enfatizar de esta manera los límites del Parque. Las calles interiores serán pobladas por árboles de segunda magnitud.

Se aconseja forestar con ejemplares de 1,80 m. de altura para favorecer el arraigamiento y disminuir las labores culturales.

Con respecto a los predios destinados a establecimientos fabriles, su parquización se tendrá en cuenta en el capítulo 18 Normas de Uso y Ocupación del suelo.

16.2. LISTADO DE ESPECIES

Número de Orden	Nombre vulgar	Nombre científico	Cantidad
1	Pino elliottii	Pinus elliottii	1285
2	Eucalipto saligna	Eucalyptus saligna	95
3	Roble sedoso	Grevillea robusta	68
4	Palo borracho	Chorisia speciosa	21
5	Timbo-oreja de negro	Arecastrum romanzoffianum	21
6	Roble de pantanos	Quercus palustris	13
7	Liquidambar	Liquidambar styraciflua	36
8	Fresno americano	Fraxinus americana	226
9	Tipa	Tipuana tipú	85
		TOTAL	1850

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**16.3. PRIMERA ETAPA****16.3.1. Especies, Detalle . Cantidad**

Figura en Planilla N°1.

16.3.2. Tareas: Marcación - Apertura de pozos - Plantación - Riego.

Total de plantas: 855

A razón de 4 plantas por hora-hombre = 214 hora-hombre.

Total = 27 jornales.

16.3.3. Tareas culturales

A realizar en los primeros 2 años después de la plantación.

Riego, desmalezado, lucha contra hormigas y otras plagas, reposición de pérdidas.

21 jornales/mes x 24 meses = 504 jornales.

5% de pérdida en el primer año = 43 plantas.

16.3.4. Insumos 1° Etapa

Plantas = 898

Mano de obra forestación = 27 jornales.

Mano de obra tareas culturales = 504 jornales.

* Valor del jornal en el mes de marzo de 1991 = A 60.000

16.3.1.1. Planilla N°1

PARQUE INDUSTRIAL GOYA - PROVINCIA DE CORRIENTES

FORESTACION 1° ETAPA

N° de Orden	E S P E C I E	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
1	Pinus elliotii	540	50.000	27.000.000	Las especies no deberán tener menos de 1,80 mts. de altura, lo que disminuirá el riesgo de pérdidas.
3	Grevillea robusta	38	60.000	2.280.000	
4	Chorisia speciosa	21	40.000	840.000	
5	Arecastrum romanzoffianum	21	40.000	840.000	
6	Quercus palustris	13	50.000	650.000	
7	Liquidambar styraciflua	21	50.000	1.050.000	
8	Fraxinus americana	116	50.000	5.800.000	
9	Tipuana tipú	85	50.000	4.250.000	
	T O T A L	855		42.710.000	

* El presupuesto estimado se refiere a especies de 1,80 mts. como mínimo de acuerdo a las observaciones de la presente planilla.

Si se consideraran plantines, los precios serían A 1.400 para el N° de orden 1 y A 6.000 para cada una de las restantes, llegando a ser en este caso el presupuesto total A 2.646.000.-
Ambos presupuestos corresponden a marzo 1991.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**16.4. SEGUNDA ETAPA****16.4.1. Especies. Detalle. Cantidad**

Figuran en la planilla N°2.

16.4.2. Tareas: Marcación - Apertura de pozos - Plantación - Tutorado - Riego

Total de plantas 995

A razón de 4 plantas por hora-hombre = 249 hora-hombre

Total 32 jornales.

16.4.3. Tareas culturales

A realizar en los primeros 2 años después de la plantación.

Riego, desmalezado, lucha contra hormigas y otras plagas, reposición de pérdidas.

24 jornales/mes x 24 meses = 576 jornales.

5% de pérdida en el primer año = 50 plantas.

16.4.4. Insumos 2° Etapa

Plantas = 1045

Mano de obra forestación = 32 jornales.

Mano de obra tareas culturales = 576 jornales.

* Valor del jornal en el mes de marzo de 1991 = A 60.000

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

16.4.1. Planilla N°2

PARQUE INDUSTRIAL GOYA - PROVINCIA DE CORRIENTES

FORESTACION 2° ETAPA

N° de Orden	ESPECIE	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Observaciones
1	Pinus elliottii	745	50.000	37.250.000	Las especies no deberán tener menos de 1,80 mts. de altura, lo que disminuirá el riesgo de pérdidas.
2	Eucalyptus saligna	95	30.000	2.850.000	
3	Grevillea robusta	30	60.000	1.800.000	
7	Liquidambar styraciflua	15	50.000	750.000	
8	Fraxinus americana	110	50.000	5.500.000	
	T O T A L	995		48.150.000	

* El presupuesto estimado se refiere a especies de 1,80 mts. como mínimo de acuerdo a las observaciones de la presente planilla.
 Si se consideraran plantines, los precios serían A 1.400 para el N° de orden 1, A 800 para el N° de orden 2 y A 6000 para cada una de las restantes, llegando a ser en este caso el presupuesto total A 2.049.000.-
 Ambos presupuestos corresponden a marzo 1991.

17. INVERSIONES DEL PROYECTO

El objeto del presente capítulo es la estimación de las inversiones necesarias para el proyecto.

A tal fin se han clasificado en "realizadas" y "a realizar", y estas últimas a su vez subdivididas en dos etapas. Los valores corresponden al mes de setiembre de 1990 y el índice a emplear en futuras actualizaciones debe ser el de Costo de la Construcción.

El Parque se compone de 70 Has. de las cuales se completarán las obras totales en el espacio de 10 años. Para ello se debe tener en cuenta el siguiente detalle:

Inversiones realizadas: 0,83% del total estimado

- Terreno	A 120.000.000.-
- Cerco perimetral	<u>A 112.000.000.-</u>
T O T A L	A 232.000.000.-

Inversiones a realizar: 99,17% dividido en dos etapas

1era. Etapa: 70,71%

- Agua potable y desague	A 3.282.639.652.-
- Energía	A 3.029.905.800.-
- Pavimento	A 13.021.553.957.-
- Telecomunicaciones	<u>A 391.486.125.-</u>
T O T A L	A 19.725.585.534.-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

2da. Etapa: 28,46%

- Energía	A	605.980.800.-
- Pavimento	A	<u>7.331.722.850.-</u>
T O T A L	A	7.937.703.650.-

A fin de calcular el precio de venta de los lotes en oportunidad de implementarse el proyecto, se sugiere tener presente los siguientes criterios:

- Vida útil del proyecto: 30 años
- Amortización de obras civiles: 30 años
- Amortización de instalaciones y equipos: 15 años

Asimismo, en tal oportunidad puede resultar metodológicamente práctica la siguiente clasificación de las inversiones, con vistas a su recupero:

Amortizables con la venta del lote: dentro de este grupo podrían encontrarse los siguientes conceptos:

- Valor del terreno
- Vialidad: tratamiento y ensayo de suelos y pavimento
- Cerco perimetral

Amortizables con la tarifa de energía:

- Energía eléctrica: red de distribución y transformación
- Telecomunicaciones: plantel exterior

CONCEPTOS	INVERSIONES				TOTAL
	REALIZADA	A REALIZAR		TOTAL	
		1era. ETAPA	2da. ETAPA		
TERRENO	120.000.000				120.000.000
CERCO PERIMETRAL	112.000.000				112.000.000
VIALIDAD: PAVIMENTO		13.021.553.957	7.331.722.850		20.353.276.807
AGUA POTABLE Y DESAGUES		3.282.639.652			3.282.639.652
ENERGIA		3.029.905.800	605.980.800		3.635.886.600
TELECOMUNICACIONES		391.486.125			391.486.125
T O T A L	232.000.000	19.725.585.534	7.937.703.650		27.895.289.184

Amortizables con una tasa tipo obras sanitarias:

Agua potable y desagües

18. NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO.

18.1. DEFINICIONES.

. Sector.

Zona a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión mínima.

. Uso del suelo.

Función asignada a un área o zona con relación a la actividad a desarrollarse en ella.

. Uso principal.

Actividad a desarrollar con la máxima posibilidad y que contará con el estímulo de la acción oficial.

. Uso complementario.

Actividad cuyo desarrollo se admite en forma restringida y está destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie ocupada}}{\text{Superficie parcela}}$$

. Factor de Ocupación Total (F.O.T.).

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total construída}}{\text{Superficie parcela}}$$

. Retiros.

Es la porción del terreno que debe quedar libre de edificación en relación a los ejes divisorios de la parcela.

. Retiro de frente (R).

Distanciamiento de las superficies cubiertas y semicubiertas a

la Línea Municipal.

. Retiro lateral (R_1).

Distanciamiento de las superficies cubiertas y semicubiertas a los ejes laterales divisorios de predios.

. Retiro de fondo (R_f).

Distanciamiento de las superficies cubiertas y semicubiertas al eje divisorio de predios correspondientes al contrafrente de la parcela.

. Altura máxima ($H_{\text{máx}}$).

Distancia máxima entre el nivel de vereda y el punto más alto de una construcción. Por sobre la misma sólo podrán sobresalir tanques de agua, salidas a azotea, chimeneas, antenas, conductos de ventilación.

18.2. PARCELA TIPO.

. Referencias.

S : superficie

a : ancho

b : largo

c : Espacio verde obligatorio al frente

R : Retiro de frente

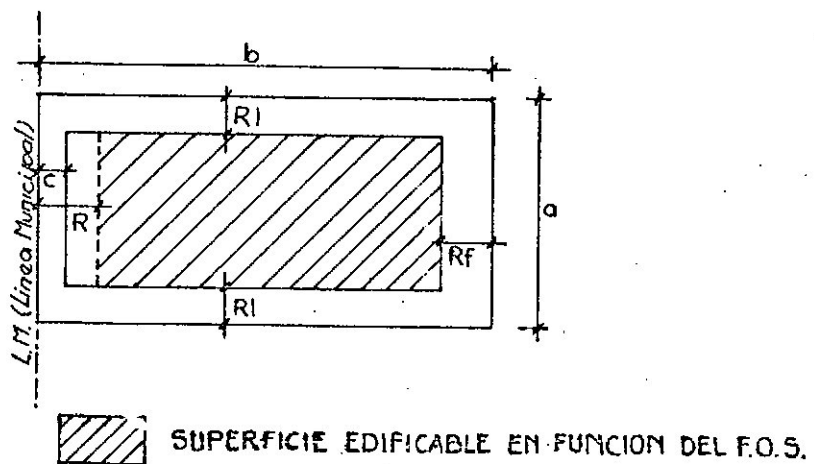
R_l : Retiro lateral

R_f : Retiro de fondo

r : Relación ancho / largo de la parcela

F.O.S. : Factor de Ocupación del Suelo

F.O.T. : Factor de Ocupación Total



18.3. SECTOR INDUSTRIAL.

Comprende las supermanzanas I a V.

18.3.1. Usos del Suelo.

. Usos principales.

Industrias. Se agruparán por tamaño, tipos y etapas de desarrollo.

. Tipos de industrias.

A - Construcción.

B - Tabacalera.

C - Alimenticia.

D - Artesanías industrializadas.

E - Servicios.

F - Plástica y electrodomésticas

G - Textil.

H - Carne y cueros.

I - Química.

J - Madera.

K - Metalúrgica.

L - Empresa de transporte.

M - Varios.

N - Planta de gas.

. Terrenos reservados para empresas que requieren mayor superficie.

. Etapas de desarrollo:

1º) Primera Etapa de desarrollo. (Plano N°10)

Supermanzana I = lotes 1 a 5 = actividad tipo H
= lotes 6 y 7 = actividad tipo G
= lotes 8 a 11 = actividad tipo F
= lote 12 = actividad tipo B
= lote 13 a 20 = actividad tipo D

Supermanzana II = lote 1 = actividad tipo N
= lotes 2 a 4 = actividad tipo A

Supermanzana III = lotes 1, 13 a 15 = activ. tipo J

= lote 2, 3 y 12 = actividad tipo C

= lotes 4 a 11 = actividad tipo E

Supermanzana IV = lotes 1 a 11 = actividad tipo C

2°) Segunda Etapa de desarrollo.

Supermanzana IV = lotes 12 a 17 = actividad tipo M

= lotes 18 a 20 = actividad tipo C

= lotes 21 a 23 = actividad tipo G

Supermanzana V = lotes 2 a 4 = actividad tipo K

= lotes 5 a 7 = actividad tipo L

= lotes 8 a 11 = reserva para empresas
que requieran mayor
superficie

= lotes 12 a 14 = actividad tipo I

. Usos complementarios.

Residencial, una vivienda unifamiliar con destino al
cuidador del establecimiento.

Depósitos. Almacenamiento. Estacionamiento. Acopio de
materiales al aire libre.

18.3.2. Parcelas de forma regular.

. Parcela Tipo A.

- Subdivisión del suelo.

$$1250 \text{ m}^2 \leq s < 4000 \text{ m}^2$$

$$25 \text{ m} \leq a \leq 50 \text{ m}$$

$$50 \text{ m} \leq b \leq 70 \text{ m}$$

- Ocupación del suelo.

$$c = \text{min } 5 \text{ m}$$

$$R = \text{min } 10 \text{ m}$$

$$Rl = \text{min } 3 \text{ m}$$

$$Rf = \text{min } 3 \text{ m}$$

$$\text{F.O.S.} = \text{máx } 0,4$$

$$\text{F.O.T.} = \text{máx } 0,8$$

. Parcela Tipo B.

- Subdivisión del suelo.

$$4000 \text{ m}^2 \leq s \leq 6000 \text{ m}^2$$

$$a = 50 \text{ m}$$

$$70 \text{ m} < b \leq 100 \text{ m}$$

- Ocupación del suelo.

$$C = \text{mín } 5 \text{ m}$$

$$R = \text{mín } 15 \text{ m}$$

$$Rl = \text{mín } 5 \text{ m}$$

$$Rf = \text{mín } 10 \text{ m}$$

$$\text{F.O.S.} = \text{máx } 0,5$$

$$\text{F.O.T.} = \text{máx } 1,0$$

. Parcela Tipo C.

- Subdivisión del suelo.

$$6000 \text{ m}^2 < S < 15000 \text{ m}^2$$

$$50 \text{ m} < a \leq 100 \text{ m}$$

$$100 \text{ m} \leq b < 150 \text{ m}$$

- Ocupación del suelo.

C = mín 5 m

R = mín 15 m

Rl = mín 10 m

Rf = mín 10 m

F.O.S. = máx 0,5

F.O.T. = máx 1,0

. Parcela Tipo D.

- Subdivisión del suelo.

$s \geq 15000 \text{ m}^2$

$a > 100 \text{ m}$

$b \geq 150 \text{ m}$

- Ocupación del suelo.

C = mín 5 m

R = mín 15 m

Rl = mín 10 m

Rf = mín 15 m

F.O.S. = máx 0,5

F.O.T. = máx 1,00

18.3.3. Parcelas en forma irregular.

. Ocupación del suelo.

Será similar a la de las parcelas regulares tipo. Estará condicionada por las superficies que presenten:

Supermanzana I, parcela 7 = Idem parcela tipo A

" I, parcela 1 y 6 = Idem parcela tipo B

" III, parcela 1 y 15 = Idem parcela tipo B

" IV, parcela 1 = Idem parcela tipo B

" IV, parcela 23 = Idem parcela tipo B*

" V, parcela 12 y 14 = Idem parcela tipo B

" V, parcela 5 a 11 = Idem parcela tipo D

* Observación = Rf = 15 m.

18.4. SECTOR DE SERVICIOS COMUNES.

Comprende la parcela 5 de la supermanzana II y la parcela 1 de la supermanzana V.

. Usos del suelo.

- Usos Principales:

Equipamiento de servicios.

= Cabina de control de entrada.

= Cerco perimetral.

= Báscula para camiones y su correspondiente control.

= Oficina de informes, administración del Parque Industrial, teléfonos y correo.

= Sala de primeros auxilios.

= Sanitarios públicos.

= Vivienda para el cuidador.

= Bar, taller, pañol y oficina para Servicios Municipales de mantenimiento.

= Playas de Estacionamiento para automóviles y camiones.

- Usos complementarios.

Residencial, una vivienda individual con destino al cuidador del Parque Industrial.

. **Subdivisión del suelo.**

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

. **Ocupación del suelo.**

Se dejará un espacio verde perimetral de 10 m como mínimo.

18.5. SECTOR VERDE.

Está comprendido por la franja perimetral, zona verde del Sector de Equipamiento de Servicios Comunes; veredas y canteros de la zona vial, zona verde correspondiente a la parquización y forestación que cada empresa realizará dentro de su predio de acuerdo a los retiros de frente, laterales y de fondo especificados precedentemente en este tema.

. Usos principales.

Parquización y forestación perimetral. Protección de vientos.
Purificación del ambiente.

. Usos complementarios.

Equipamiento de obras complementarias de infraestructura para electricidad, agua, desagües, gas, alumbrado público y comunicaciones.

. Subdivisión del suelo.

Las áreas afectadas serán indivisas.

. Ocupación del suelo.

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

18.6. CARACTERISTICAS GENERALES.

18.6.1. Circulaciones.

Respetar el sentido de circulación interna del Parque In-

ustrial. Detenerse ante el puesto de control al entrar y salir del Parque. La velocidad máxima para automóviles se estima en 35 Km/h.

18.6.2. Estacionamiento.

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

18.6.3. Carga, descarga y maniobras para camiones.

Se efectuarán dentro de los lotes industriales.

18.6.4. Servicios.

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

18.6.5. Vía peatonal.

Será de losetas premoldeadas de hormigón de 0,40 m x 0,60 m.

18.6.6. Cercos.

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

Las parcelas industriales llevarán un cerco perimetral similar al mencionado, pudiéndose emplear mampostería en el frente de las mismas hasta una altura entre 0,70 m y 1,20 m y el resto cerco tipo olímpico, hasta la altura indicada.

18.6.7. Construcciones en los terrenos particulares.

Todas las construcciones que se realicen en el Parque Industrial deberán estar autorizadas por la Oficina Técnica competente.

Será también obligatorio solicitar a dicho ente, la debida autorización para refaccionar, ampliar, colocar instalaciones que requieran estructuras como ser carteles, toldos, instalar elementos mecánicos, habilitar locales, etc.

18.6.8. Accesos a las parcelas industriales.

Se accederá a las parcelas industriales a través de calles

secundarias del Parque Industrial.

Cada predio industrial tendrá uno o dos accesos por el frente. Ocuparán un ancho máximo de 10 m.

18.6.9. Retiro de frente de las parcelas industriales.

En cada lote, a partir de la Línea Municipal, se destinará una franja no menor de 5 metros para espacios verdes que deberá parquizarse.

El resto del retiro de frente, podrá utilizarse para caminos, estacionamiento para vehículos, casilla de control de entrada, operaciones de carga y descarga.

18.6.10. Retiros laterales de las parcelas industriales.

Deberá parquizarse, excepto si se los utiliza para caminos dentro del predio industrial.

18.6.11. Viviendas.

Queda estrictamente prohibido el uso de parcelas con destino a viviendas con exclusión de las asignadas a personal de vigilancia, conservación y seguridad de las propias instalaciones industriales, que sólo será una por

industria.

18.6.12. Garajes.

En los lotes industriales sólo podrán construirse los garajes necesarios para la guarda de los vehículos de las empresas y de propiedad de las personas vinculadas a las Actividades del Parque Industrial.

18.6.13. Superficie industrial de reserva.

Cada industria dejará una superficie de reserva en espacios verdes para expansión de la misma, hasta el doble de su superficie original.

18.6.14. Tipos de construcción.

Ediliciamente las construcciones e instalaciones a realizarse en las parcelas deberán efectuarse de acuerdo a las normas vigentes.