



*PARQUE PRODUCTIVO
ÁREA 19: INDUSTRIAL,
LOGÍSTICA
Y TECNOLÓGICA*

REGLAMENTO INTERNO

RESUMEN EJECUTIVO – VERSIÓN TÉCNICA

1. VISIÓN GENERAL DEL REGLAMENTO

El reglamento interno del Parque Productivo, Comercial y de Servicios Mixto “Área 19” establece el conjunto integral de normas que regulan la organización, desarrollo, funcionamiento y control de las actividades dentro del predio.

Su cumplimiento es obligatorio para todos los sujetos que intervienen en el Área 19, incluyendo propietarios, usuarios, locatarios, concesionarios y cualquier tercero que desarrolle actividades dentro del parque.

El reglamento tiene como finalidad:

- ordenar el uso del suelo y la radicación de actividades
- establecer condiciones urbanísticas y constructivas
- regular los procesos de aprobación y habilitación
- garantizar el funcionamiento eficiente, seguro y sustentable del parque
- definir derechos, obligaciones y régimen sancionatorio
- otorgar al Ente Administrador las facultades necesarias para la gestión integral del Área

2. CRITERIOS GENERALES DE ORGANIZACIÓN

El reglamento se estructura en capítulos temáticos que abordan de manera progresiva:

- la definición institucional y normativa del Área 19
- la organización territorial y funcional del predio
- los parámetros técnicos de desarrollo urbanístico
- los procedimientos de radicación y habilitación



- las condiciones de operación y convivencia
- los mecanismos de control, fiscalización y sanción

Cada capítulo establece un conjunto de normas específicas que deben interpretarse de manera integrada, bajo la autoridad del Ente Administrador.

3. DESARROLLO POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículos 1 al 6

- **Objeto:** Establece el marco general del reglamento, su alcance jurídico y su ámbito de aplicación.
- **Alcance normativo:** En los artículos 1 a 6 se define la naturaleza del Área 19 como parque productivo mixto, el marco legal aplicable, los sujetos alcanzados y las bases interpretativas del reglamento.
- **Contenidos específicos:**
 - Identificación formal del parque y su denominación
 - Remisión a la normativa provincial y nacional aplicable
 - Reconocimiento oficial del parque productivo
 - Determinación de los sujetos obligados
 - Definiciones técnicas y operativas (usuario, lote, actividades, servicios, etc.)
 - Designación del Ente Administrador como autoridad de aplicación
- **Función operativa:** Constituye la base jurídica del reglamento, permitiendo determinar su alcance, obligatoriedad y autoridad competente.

CAPÍTULO II – ZONIFICACIÓN Y USOS

Artículos 7 al 11

- **Objeto:** Establece la organización territorial del parque y regula la localización de actividades.
- **Alcance normativo:** En los artículos 7 a 11 se define la zonificación interna del Área 19, los tipos de actividades admitidas y los criterios de compatibilidad entre usos.
- **Contenidos específicos:**
 - División del predio en zonas funcionales (Zona Productiva Integrada – ZPI y Zona Industrial – ZI)
 - Determinación de usos permitidos, condicionados y prohibidos
 - Evaluación de compatibilidad entre actividades



- Facultad del Ente Administrador para interpretar y autorizar casos particulares
- Mecanismo de integración de lotes entre zonas, sujeto a aprobación
- **Función operativa:** Permite ordenar la radicación de actividades y asegurar la compatibilidad funcional dentro del parque.

CAPÍTULO III – NORMAS URBANÍSTICAS

Artículos 12 al 19

- **Objeto:** Regula las condiciones de implantación, ocupación y uso del suelo en cada lote.
- **Alcance normativo:** En los artículos 12 a 19 se establecen los parámetros urbanísticos obligatorios para el desarrollo de proyectos dentro del Área 19.
- **Contenidos específicos:**
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS)
 - Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS), incluyendo la superficie cubierta
 - Exigencia de superficie permeable mínima
 - Retiros obligatorios respecto de límites del lote
 - Alturas edilicias y condiciones volumétricas
 - Tratamiento de espacios libres y superficies no edificadas
- **Función operativa:** Define las reglas técnicas de construcción y garantiza un desarrollo ordenado, funcional y ambientalmente controlado.

CAPÍTULO IV – PROYECTOS, OBRAS Y HABILITACIONES

Artículos 20 al 31

- **Objeto:** Regula el proceso integral de aprobación de proyectos, ejecución de obras y habilitación de actividades.
- **Alcance normativo:** En los artículos 20 a 31 se establecen los requisitos técnicos, administrativos y procedimentales para intervenir en el predio.
- **Contenidos específicos:**
 - Presentación de proyectos ante el Ente Administrador
 - Documentación técnica obligatoria
 - Evaluación y aprobación de proyectos
 - Condiciones de ejecución de obras
 - Emisión del Certificado de Radicación



- Control de cumplimiento de las condiciones aprobadas

- **Función operativa:** Garantiza que toda intervención en el Área 19 sea previamente evaluada, aprobada y controlada.

CAPÍTULO V – PLAZOS Y CONDICIONES DE RADICACIÓN

Artículos 32 al 35

- **Objeto:** Establece los plazos obligatorios para la ejecución de proyectos y puesta en funcionamiento de actividades.
- **Alcance normativo:** En los artículos 32 a 35 se regulan los tiempos de inicio de obra, puesta en operación y condiciones de cumplimiento.
- **Contenidos específicos:**
 - Plazo para iniciar la construcción
 - Plazo para poner en funcionamiento la actividad
 - Posibilidad de otorgamiento de prórrogas
 - Revocación de autorizaciones en caso de incumplimiento
- **Función operativa:** Evita la retención especulativa de lotes y promueve el desarrollo efectivo del parque.

CAPÍTULO VI – INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Artículos 36 al 43

- **Objeto:** Regula el uso, mantenimiento y condiciones de la infraestructura común del parque.
- **Alcance normativo:** En los artículos 36 a 43 se establecen las reglas para la utilización de servicios, redes e infraestructura compartida.
- **Contenidos específicos:**
 - Redes de servicios (energía, agua, desagües, etc.)
 - Infraestructura común
 - Circulación interna y accesos
 - Condiciones de uso de espacios comunes
- **Función operativa:** Garantiza el uso eficiente, seguro y coordinado de la infraestructura del Área 19.

CAPÍTULO VII – OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículos 44 al 71

- **Objeto:** Regula las condiciones de operación diaria de las actividades dentro del parque.
- **Alcance normativo:** En los artículos 44 a 71 se establecen las normas de funcionamiento operativo, ambiental, logístico y de seguridad.
- **Contenidos específicos:**
 - Condiciones generales de operación
 - Gestión ambiental y tratamiento de residuos
 - Normas de seguridad e higiene
 - Circulación interna de vehículos y logística
 - Condiciones de carga, descarga y almacenamiento
 - Relación entre actividades y prevención de interferencias
- **Función operativa:** Ordena el funcionamiento cotidiano del parque y reduce conflictos operativos entre usuarios.

CAPÍTULO VIII – DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículos 72 al 79

- **Objeto:** Establece el régimen de derechos y deberes de los usuarios del Área 19.
- **Alcance normativo:** En los artículos 72 a 79 se regulan las obligaciones de uso, mantenimiento y conducta dentro del predio.
- **Contenidos específicos:**
 - Obligaciones generales de los usuarios
 - Mantenimiento de los lotes y espacios asociados
 - Uso adecuado de las instalaciones
 - Normas de convivencia
- **Función operativa:** Define las responsabilidades individuales necesarias para el correcto funcionamiento colectivo del parque.

CAPÍTULO IX – INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículos 80 al 90

- **Objeto:** Establece el régimen de infracciones, sanciones y medidas correctivas.
- **Alcance normativo:** En los artículos 80 a 90 se tipifican los incumplimientos y se determinan las sanciones aplicables.



- **Contenidos específicos:**
 - Clasificación de infracciones
 - Tipos de sanciones (apercibimientos, multas, restricciones, etc.)
 - Procedimiento sancionatorio
 - Aplicación de medidas preventivas
- **Función operativa:** Permite al Ente Administrador corregir conductas, sancionar incumplimientos y garantizar el cumplimiento del reglamento.

CAPÍTULO X – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículos 91 al 109

- **Objeto:** Establece disposiciones finales, administrativas y de aplicación general.
- **Alcance normativo:** En los artículos 91 a 109 se regulan aspectos complementarios necesarios para la operatividad del reglamento.
- **Contenidos específicos:**
 - Facultades del Ente Administrador para dictar normas complementarias
 - Régimen de contribuciones, aranceles y expensas
 - Interpretación del reglamento
 - Aplicación supletoria de normativa externa
 - Condiciones generales de funcionamiento del Área
- **Función operativa:** Completa el marco normativo y otorga flexibilidad para la gestión futura del parque.

4. MAPA RÁPIDO DE CONSULTA

- **ARTÍCULOS 1 a 6:** Disposiciones Generales:
- **ARTÍCULOS 7 a 11:** Zonificación y Usos
- **ARTÍCULOS 12 a 19:** Normas Urbanísticas
- **ARTÍCULOS 20 a 31:** Obras y Habilitaciones
- **ARTÍCULOS 32 a 35:** Plazos de Radicación
- **ARTÍCULOS 36 a 43:** Infraestructura y Servicios
- **ARTÍCULOS 44 a 71:** Operación y Funcionamiento
- **ARTÍCULOS 72 a 79:** Derechos y Obligaciones
- **ARTÍCULOS 80 a 90:** Infracciones y Sanciones
- **ARTÍCULOS 91 a 109:** Disposiciones Complementarias