

**Resolución**

N° 14/07672

Expediente

2012-81-1010-00935

Fecha

24/11/2014

VISTO: el Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 45/2012 de fecha 21 de setiembre de 2012, que aprueba el Estatuto Rector del Parque Industrial de Pando, en cuyo artículo 6° dispone que la Agencia Canaria para el Desarrollo confeccionará el Reglamento General del Parque Industrial, el que regulará aspectos de detalle de su funcionamiento y que deberá ser aprobado por la Intendencia de Canelones y por el Ministerio de Industria, Energía y Minería, dando cuenta a la Junta Departamental;

RESULTANDO: que por Resolución N° 12/02559 de fecha 4 de octubre de 2012, dictada en expediente 2012-81-1010-00935 el Intendente de Canelones dio el cumplimiento al Decreto N° 45/2012 referido;

CONSIDERANDO: que se confeccionó el Reglamento General del Parque Industrial tal como lo dispone el mencionado artículo 6;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto;

EL INTENDENTE DE CANELONES**R E S U E L V E:**

1.- APROBAR el Reglamento General del Parque Industrial de Pando, cuyo texto se encuentra anexo a la presente resolución y a la actuación 12 del expediente;

2.- ENCOMENDAR a la Agencia Canaria para el Desarrollo, el envío del Reglamento al Ministerio de Industria Energía y Minería, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6 mencionado ut supra, y el seguimiento del trámite;

3.- DAR cuenta de lo actuado a la Junta Departamental ;

4.- POR GERENCIA DE SECTOR DESPACHOS y ACUERDOS, incorpórese al Registro de Resoluciones, comuníquese al Municipio de Pando, a la Dirección General de Desarrollo Productivo, a la Dirección Notarial, al MIEM y siga a ATIC para su publicación en la página WEB de la Comuna y luego a la Agencia Canaria para el Desarrollo a sus efectos;

Resolución aprobada en Acta 14/00473 el 24/11/2014

✓ Firmado electrónicamente por Marcos Carambula

✓ Firmado electrónicamente por Yamandu Orsi

REGLAMENTO GENERAL DEL PARQUE INDUSTRIAL DE PANDO

CAPITULO PRIMERO

OBJETIVO, ALCANCE, DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETIVO. El presente Reglamento tiene como objetivo la regulación de los actos de los usuarios del Parque Industrial de Pando -en adelante PIP-, emprendimiento que se desarrolla en el inmueble ubicado en la localidad catastral PANDO, padrón matriz N°9702 y las unidades que lo componen.

El mismo contempla la normativa aplicable a PARQUES INDUSTRIALES en general y puntualmente al Parque Industrial de Pando, a fin de permitir un normal desarrollo de sus actividades, entendiéndose éste como una unidad con el plano de mensura y fraccionamiento del Ingeniero Agrimensor Fernando Lema aprobado por la Intendencia de Canelones – Gerencia de Área Técnica Fraccionamientos el 21 julio 2014 por Resolución N°4821 dictada en expediente EE 2013-81-1090-00506 e inscrito en la Dirección Nacional de Catastro -Oficina Delegada de Ciudad de la Costa - con el N° 969 el 19 de setiembre 2014 y el contenido de la escritura de Reglamento de Copropiedad.

Asimismo contiene las normas relativas al acceso, procedimientos y exigencias, requisitos de construcción, ampliación y mantenimiento de las unidades individuales, uso, mantenimiento y cuidado de las áreas comunes, el manejo de desechos, la protección al medio ambiente, la seguridad y el procedimiento de reclamos, entre otros.

ARTICULO 2. ALCANCE. Las disposiciones de este Reglamento Interno deberán ser cumplidas estrictamente por todas aquellas personas que a

cualquier título utilicen el PARQUE y sus instalaciones, so pena de ser sancionadas de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y en el presente.

ARTICULO 3. DEFINICIONES. Las expresiones que a continuación se describen, tendrán el mismo significado en singular y en plural en aplicación de este Reglamento.

Administrador o Administración: En virtud de lo establecido por el artículo 9° del Decreto N°45/2012 dictado el 21 de setiembre de 2012 por la Junta Departamental de Canelones que aprobó el ESTATUTO RECTOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE PANDO, la Administración del PARQUE podrá ser ejercida directamente por el Equipo de la Dirección de la Agencia Canaria para el Desarrollo, mientras no se establezca un mecanismo diverso. En tal sentido el PRESIDENTE DE LA AGENCIA CANARIA PARA EL DESARROLLO ocupará el cargo de GERENCIA GENERAL DEL PARQUE. Tendrá a su cargo asimismo la conservación y manejo de los bienes y áreas comunes manteniendo permanente contacto con los titulares de las unidades cualquiera sea el tipo de vínculo jurídico que tengan con las mismas, esto es, y a vía de ejemplo, propietarios/promitentes compradores/arrendatarios, otros, en concordancia con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.

Áreas de Uso Común: Son las áreas sometidas al régimen de propiedad horizontal pertenecientes a todos los propietarios de los bienes privados, que por su naturaleza o destino permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación y seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes de Uso Común: Son los necesarios para la existencia, seguridad,

conservación uso y goce de las unidades que conforman el PARQUE.

Coefficientes de Copropiedad: Son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los titulares de las unidades en los bienes comunes del PARQUE, elemento que define asimismo la participación en la Asamblea de Copropietarios y la proporción en que cada uno contribuirá a los gastos comunes de la copropiedad.

Gastos Comunes: Son las erogaciones necesarias fijadas por la Administración generadas por la prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del PARQUE. A estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

Unidad Privada: Cada uno de los predios de dominio privado en que se ha dividido el inmueble que constituye el PARQUE INDUSTRIAL constituye una Unidad Privada la que será de dominio exclusivo y particular de cada uno de sus propietarios.

ARTICULO 4. CONSIDERACIONES GENERALES. Las siguientes consideraciones deberán ser tenidas en cuenta por los titulares de las unidades:

a. Las disposiciones de este Reglamento Interno son aplicables por la Administración del PARQUE sin excepción de especie alguna, siguiendo los procesos aquí establecidos, los que se consideran desde ya obligatorios y en señal de aceptación y conformidad los titulares de las unidades reciben un ejemplar del mismo, el que suscriben.

b. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art.46 del Decreto departamental referido, cada vez que una unidad cambie de titular, el anterior deberá notificar a la Administración agregando copia de la documentación pertinente, allí establecida, todo ello dentro del término de los cinco (5) días siguientes al cambio de titularidad - tomados a partir del día siguiente a la fecha de otorgamiento del documento entre las partes -, siendo obligación del usuario que se desvincula del PARQUE, proporcionar los datos del nuevo titular (celular y/o teléfono fijo de contacto y correo electrónico)

c. La Administración tendrá una base de datos actualizada que registrará información acerca de todos y cada uno de los titulares de las unidades y el tipo de vínculo jurídico con las mismas. Dicha base de datos comprenderá el nombre del titular de la unidad, persona física o jurídica con sus datos individualizantes, representante/ apoderado/ persona de contacto, teléfono y dirección de correo, de manera tal facilitar la comunicación permanente con la Administración. Respecto de la unidad, los datos individualizantes, la superficie que ocupa en el PARQUE, el índice o coeficiente de participación en la copropiedad a efectos del cálculo de las expensas o gastos comunes. Estos datos tendrán carácter de confidencialidad, los que serán utilizados por la Administración del PARQUE por cuestiones relativas a las unidades.

d. Como se indicó precedentemente, ninguno de los procedimientos aquí establecidos dejará de aplicarse en situación alguna, por lo que en caso que el titular de una unidad considere que las decisiones que tome la Administración del PARQUE no se ajustan a derecho, podrá presentar el reclamo o queja ante la Administración y/o ante la Asamblea de Usuarios -art.47° Decreto-.

e. A efectos de preservar el orden, la limpieza y tranquilidad interna del

PARQUE, lo cual beneficiará el uso y coexistencia de los múltiples titulares, se aplicarán en todos sus términos las normas generales de la Intendencia de Canelones en materia de ruidos molestos, circulación de vehículos y manejo de residuos, pudiendo acceder a la normativa a través de la página web de la Comuna.

f. Las empresas instaladas en el PARQUE deberán declarar diariamente el tipo de carga y los volúmenes que ingresan, aportando los datos de chofer y del vehículo que efectúa el traslado de la misma dentro del PARQUE de todo lo cual la Administración llevará un Registro diario a efectos de controlar la circulación de los bienes dentro del PARQUE, así como los posibles impactos ambientales, el ingreso y egreso de materias primas y el ingreso y egreso del producto final.

g. Será considerada falta grave el no cumplimiento en todo o en parte de la declaración a que refiere el numeral anterior, reservándose la Administración el derecho de autorizar el ingreso/egreso de los vehículos por causa debidamente justificada, de todo lo cual se dará cuenta al titular de la unidad.

h. Las unidades y las áreas comunes del PARQUE podrán ser utilizadas únicamente con destino a las actividades autorizadas previamente por la Administración, en un todo de acuerdo con las pautas establecidas en la escritura de Reglamento de Copropiedad.

CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN DE SANCIONES E INDEMNIZACIONES

ARTICULO 5. Los copropietarios y demás usuarios que incurran en las siguientes conductas serán sancionados de acuerdo a lo dispuesto en los art.

53 y 54 del Decreto referido, en las siguientes hipótesis:

- a. Cambio de uso asignado a cada unidad sin haber comunicado en la forma establecida a la Administración, así como el cambio de titularidad sin haber dado cumplimiento a las formalidades establecidas en el Capítulo I Artículo 4 Numeral 2.
- b. La ocupación, invasión u obstrucción en todo o en parte de las áreas o bienes comunes, sin la previa autorización de la Administración.
- c. La violación en todo o en parte del contenido de la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal y/ o del presente Reglamento Interno.
- d. Queda absolutamente prohibido dentro de las unidades o en las áreas o bienes comunes y de servicios, realizar actividades reñidas con la ley, la moral, las buenas costumbres y las buenas prácticas comerciales.

Una vez constatada la infracción por parte del titular y/o usuario a cualquier título de la unidad, la Administración hará la correspondiente notificación comunicando el cese de las actividades; a partir de los tres (3) días siguientes a su notificación, por cada día que el infractor incumpla la orden de la Administración y/o de la autoridad competente se le impondrán las multas que se prevén en el artículo 54 del Decreto Departamental, en Unidades Indexadas.

ARTICULO 6. INDEMNIZACION POR OMISION DE DEBERES. La omisión de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Copropiedad y en el presente Reglamento Interno será sancionada por la Administración; en tal sentido, si ello diere lugar a gastos extraordinarios, el incumplidor se hará responsable de los mismos, más un recargo indemnizatorio del diez por ciento (10%) calculado sobre la cifra abonada por la Administración.

ARTICULO 7. MULTAS Y SANCIONES. El incumplimiento de las obligaciones

no pecuniarias establecidas en el régimen legal aplicable a Parques Industriales, Reglamento de Copropiedad y el presente Reglamento, por parte de los ocupantes de las unidades a cualquier título dará lugar, previa notificación, a iniciar el debido proceso y la imposición de las sanciones, de acuerdo a la siguiente graduación:

a. Notificación al incumplidor, de la acción u omisión cometida, indicando fecha, acción u hecho ocasionado y las posibles sanciones de las que podrá ser pasible en caso de repetir su accionamiento.

b. Comunicación escrita al titular de la unidad, informando el hecho u omisión y la persistencia del mismo, dando cuenta a la Asamblea de Copropietarios en su oportunidad.

c. Publicación en las carteleras y en lugares de amplia circulación del PARQUE de la lista de los infractores con indicación expresa de la acción u omisión que dio lugar a la sanción.

d. Imposición de una multa, en la medida que persista el incumplimiento de acuerdo al procedimiento establecido en el art.54 del Decreto referido. En caso de persistir en el incumplimiento se convocará en forma extraordinaria a la Asamblea de Usuarios a efectos de poner en conocimiento los hechos pudiéndose resolver, en la misma, el inicio de las acciones judiciales correspondientes.

e. Limitación en el uso y goce de los bienes de uso común, excepto aquellos destinados a su uso exclusivo indicados en el plano de mensura.

Ninguna de estas sanciones quedará firme hasta que haya transcurrido un período de cinco (5) días hábiles, en los cuales el infractor tendrá derecho a presentar sus descargos los que serán considerados por la Administración.

ARTICULO 8. SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES. En aplicación de lo dispuesto en el art.13 del Decreto citado, en caso que la omisión o contravención a las normas que rigen la actividad de los usuarios del PARQUE ponga en peligro sus instalaciones la Administración estará facultada para suspender preventivamente la actividad o restringir el uso de los bienes comunes a efectos de salvaguardar la integridad del conjunto. En tal caso se convocará en forma urgente y extraordinaria a la Asamblea de Usuarios a efectos de analizar la situación, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades departamentales y nacionales correspondientes así como dar inicio a las acciones judiciales pertinentes, si se considera necesario y así lo resuelve la Asamblea.

ARTICULO 9. PROCEDIMIENTOS CONCILIATORIOS. Las diferencias que se presenten entre los titulares y usuarios de las unidades por temas relacionados con el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones emanadas del régimen en la aplicación de las normas que rigen el PARQUE serán resueltas según los procedimientos establecidos en el art.13 de Decreto citado.

CAPITULO TERCERO

INGRESO Y SALIDA DE USUARIOS – ACCESO A LA COPROPIEDAD

ARTICULO 10. SISTEMA Y EQUIPOS. Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo I Artículo 4 – Numeral 6 , el PARQUE contará con un sistema de control de acceso y seguridad respecto del ingreso de residentes y visitantes, ya sea vehicular o peatonal. Se llevará control de los horarios de ingreso y egreso, número de entradas y salidas, ingreso de horarios nocturnos o fines de semana entre otros; para lo cual las empresas deberán proporcionar la nómina

de funcionarios y personas autorizadas habitualmente, así como las nuevas altas y bajas que se generen.

Para el acceso de los visitantes en horario de funcionamiento del PARQUE se llevará un registro diario manual por el Personal de Seguridad de turno, el que requerirá la correspondiente autorización de la Empresa que recibirá la visita, quien deberá otorgarla en forma previa y escrita. Fuera del horario habitual de funcionamiento, y sin perjuicio de lo indicado precedentemente, los visitantes deberán ingresar a las instalaciones del PARQUE acompañados de un funcionario de la Empresa.

ARTÍCULO 11. INSTALACIONES DE CONTROL. Las instalaciones de acceso y control serán de uso exclusivo de la Intendencia de Canelones y de las empresas que ésta autorice para hacer efectivo los servicios.

ARTÍCULO 12. TIPOS DE ACCESO Y HORARIOS.

a. Acceso de vehículos pesados: se realizará en forma previa la verificación por parte del Personal de Seguridad. El PARQUE permanecerá abierto las 24 horas del día los 365 días al año.

b. Acceso de vehículos: se realizará en forma previa la verificación por parte del Personal de Seguridad a efectos de controlar si se trata de personal de alguna de las empresas instaladas en el PARQUE o visitantes. En el primer caso, se permitirá el acceso las 24 horas, los 365 días del año. En caso que se tratare de visitantes el horario será de lunes a viernes de 10 a 17 hs., fuera del cual se estará a lo dispuesto en el Art. 10.

c. Acceso Peatonal: se realizará por la Recepción del PARQUE ubicada en el Edificio donde estará instalada la Administración o por el control de acceso del mismo.

d. Acceso de Autoridades: Bajo ninguna circunstancia podrá impedirse el ingreso al PARQUE del personal de Bomberos y autoridades de contralor y seguridad públicas, en ejercicio y en cumplimiento de sus servicios y cometidos propios.

ARTÍCULO 13. ACCESO DE PERSONAL RESIDENTE. a efectos de tener conocimiento del personal que trabaja en las Empresas instaladas en el PARQUE se deberá tener en cuenta:

a. Al inicio de sus actividades, cada Empresa deberá notificar a la Administración, la o las personas responsables de la autorización del acceso de su personal y del ingreso vehicular.

b. En caso de efectuarse el ingreso al PARQUE por persona que no figure en la nómina de funcionarios de alguna de las Empresas instaladas, se le considerará visitante, el que se regirá por lo establecido precedentemente para este tipo de ingreso. De existir sistemas de control inteligente, toda persona que haga efectivo su ingreso al PARQUE deberá presentarse portando tal dispositivo para su correcta identificación. La emisión de los elementos identificatorios la realizará directamente la Copropiedad una vez las Empresas hagan entrega a la Administración del correspondiente listado del personal regular y de los visitantes, siendo absoluta responsabilidad de cada empleador, comunicar las altas y bajas que se produzcan.

c. Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 2 de la Cláusula anterior, las empresas deberán remitir a la Administración asimismo, listado de los vehículos que ingresarán al PARQUE en forma regular o extraordinaria, aportando los datos identificatorios de los mismos, todo lo cual permitirá preservar los niveles de seguridad del mismo.

d. Los dispositivos de acceso al PARQUE son personales e intransferibles; deberán lucirse durante todo el tiempo que el personal/visitante permanezca en el PARQUE y para el caso de hurto o extravío, deberá reportarse de inmediato a la Administración a efectos de proceder a su desactivación.

En caso de incumplimiento de la obligación anterior, será responsable la Empresa para la cual aquel prestaba servicios, debiendo reponerlo a su costo.

e. Cuando se produzca cambio de titularidad de alguna unidad que implique cambio de personal de la Empresa, el saliente deberá hacer entrega de los dispositivos de seguridad que oportunamente le fueran entregados.

f. Todas las Empresas instaladas en el PARQUE podrán solicitar a la Administración – Sistema de Control - copia del listado de control de ingreso y salida del personal así como de los visitantes , para lo cual deberá hacer la solicitud por escrito en forma fundada, indicando período por el cual solicita la información.

g. Toda vez que un residente ingrese acompañado de un visitante en vehículo previamente autorizado, el ingreso del mismo será bajo la responsabilidad del residente.

h. En caso de ingreso en días y horarios diferentes a los establecidos, el Personal de Seguridad del PARQUE será el único autorizado para comunicarse con la Administración a efectos de obtener la correspondiente autorización, la que será considerada única, intransferible y excepcional.

ARTICULO 14. ACCESO DE VISITANTES. Las visitas al PARQUE deberán ingresar por la recepción y ser autorizadas previamente por la Empresa a la cual desean ingresar. En la recepción el visitante deberá presentar un documento vigente con la correspondiente foto que lo identifique; el personal,

luego de verificar la autorización y su identidad, realizará el registro en el sistema y entregará un carnet de visitante para su ingreso.

El vehículo podrá ingresar hasta la Empresa a la cual se dirige previa autorización por escrito de la misma suscrita por el Encargado de Turno, de lo contrario estará sujeto a la disponibilidad de estacionamientos en el área de visitantes. Queda expresamente prohibido estacionar en vías de tránsito o fuera de los lugares establecidos.

Una vez autorizado el ingreso la/s visita/s deberá/n dirigirse directamente a la Empresa que otorgó la autorización y permanecer en ella, o en las áreas de servicios comunes, evitando deambular por las áreas comunes del PARQUE a menos que se encuentre bajo la supervisión y acompañamiento de un residente.

ARTICULO 15. PERSONAL DE MENSAJERIA, FLETES y ASESORES COMERCIALES. El personal de mensajería, fletes, asesores comerciales, corredores, etc que requiera ingresar al PARQUE deberá ser autorizado por la Empresa que requirió el servicio en forma previa y escrita a su ingreso, aplicándose esta norma para todos y cada uno de los usuarios que hayan requerido sus servicios.

Queda totalmente prohibida la comercialización de cualquier tipo de bien o servicio puerta a puerta, sin excepción. En caso de constatarse el incumplimiento a la prohibición establecida, el responsable será retirado del PARQUE y registrado en un listado especial de acceso restringido siendo objeto de sanción la Empresa responsable que hubiere autorizado su ingreso.

ARTÍCULO 16. ACCESO DE CARGA. Los vehículos de carga deberán registrar el ingreso respectivo en el punto de acceso al PARQUE, requiriendo el

guardia los datos personales para su registro y la confirmación vía telefónica de la Empresa a la cual ingresará.

En caso que haya personal auxiliar para cargas o descargas, deberá realizar su ingreso y egreso de las instalaciones únicamente por la recepción peatonal, realizando el proceso establecido de registro por esta área.

Para el manejo de mercancía de las empresas que operan al interior del PARQUE se deberá dar cumplimiento a las siguientes pautas:

- a. Si para el manejo de ciertas mercancías, alguna Empresa instalada en el PARQUE requiriera un manejo y control especial ello deberá ser comunicado a la Administración en forma escrita, a fin de coordinar las medidas pertinentes.
- b. Queda totalmente prohibida la movilización de mercancías en las cabinas de los vehículos de carga que ingresen o se retiren del parque.
- c. El transporte de la mercancía que ingrese o sea retirado del PARQUE deberá contar con las medidas de empaque y embalaje que eviten la ocurrencia de cualquier tipo de accidente o hecho delictivo que comprometa la seguridad del mismo.
- d. La carga máxima a desplazarse en las vías de tránsito comunes no superará las -treinta- 30 Toneladas.

ARTÍCULO 17. TAXIS Y REMISES. En el caso que se arribe al PARQUE en servicio de taxi o remise, los mismos deberán ser del Departamento y tendrán un acceso liberado por espacio de 10 minutos en el que sólo se tomará la matrícula del vehículo. Si excediera ese tiempo, deberá hacerse el registro de visitante del pasajero y chofer en igual forma a la establecida anteriormente para los vehículos.

CAPITULO CUARTO

CIRCULACIÓN

Artículo 18. ESTACIONAMIENTOS. En el acceso al PARQUE se encuentran disponibles estacionamientos para vehículos de visitantes, motocicletas y bicicletas y en el exterior al mismo para espera de transporte de carga. Fuera de éstos, las Empresas deberán disponer dentro de su espacio, las plazas que entiendan necesarias.

ARTICULO 19. NORMAS PARA LA CIRCULACIÓN Y USO DE LAS VÍAS DE TRÁNSITO. En cuanto a la circulación, la misma está sujeta a las normas de tránsito establecidas para el territorio nacional sin perjuicio de lo dispuesto a nivel departamental en cuanto fuere aplicable. Asimismo los usuarios deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

a. Los usuarios están obligados a dejar los vehículos debidamente cerrados, evitando así la presencia de elementos de valor, ya que la Administración del PARQUE no se hace responsable por pérdidas y/o sustracción de elementos o daños ocasionados al mismo.

b. Queda estrictamente prohibida la circulación de birrodados en el interior del PARQUE excepto los vehículos de seguridad propia o del Ministerio del Interior.

c. La velocidad máxima para el tránsito de vehículos en el interior del PARQUE se fija en 30 km/h.

d. Está totalmente prohibida la circulación a contraflecha en el interior del PARQUE.

e. Los usuarios tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas de circulación, teniendo cuidado de no estorbar el libre tránsito de los demás

vehículos, con las excepciones establecidas.

f. La circulación por las vías y en la zona de estacionamiento se hará conservando siempre la derecha, a velocidad mínima, teniendo presente el tránsito de peatones.

g. No está permitido el lavado de los vehículos en el interior del PARQUE.

h. No está permitido realizar reparaciones de tipo mecánico, eléctrico o similar a los vehículos, salvo los necesarios para el retiro de los mismos de las instalaciones del conjunto.

i. En caso de presentarse filtraciones o derramamientos de líquidos (a vía de ejemplo: combustible, aceite de motor, líquido de frenos o similar, valvulina, grasas etc) en los estacionamientos comunes, particulares o las vías de tránsito, el responsable deberá encargarse, a su costo, de efectuar la limpieza del área afectada y abonar todos los daños y perjuicios que se originen a causa de dicho hecho.

j. No utilizar las zonas de estacionamiento o zonas comunes, como lugares de descanso o para la práctica de actividades deportivas o de cualquier otro tipo, salvo las inherentes para el ejercicio de su actividad laboral.

k. Los estacionamientos no deben ser utilizados como zona de empaque, clasificación o manipulación de mercancía, lo que deberá ser realizado en el interior del predio particular.

l. Cualquier daño causado por los usuarios a cualquiera de los vehículos o instalaciones deberá ser reportado inmediatamente a la Administración o al personal de seguridad, quienes según las circunstancias deberán avisar a las autoridades correspondientes, para dirimir los conflictos que por este motivo se plantearen. El titular del PARQUE y la Administración del mismo no se

responsabilizan por los actos o hechos que causantes de los accidentes que puedan ocurrir en el interior del mismo.

II. Todos los usuarios de los estacionamientos comunes (internos o externos) deberán acatar las instrucciones que los guardias indiquen para el correcto uso de los mismos; de lo contrario serán retirados y prohibido el futuro acceso a los mismos.

m. Queda totalmente prohibido el estacionamiento de vehículos frente a los accesos vehiculares del PARQUE. Los guardias estarán obligados a solicitar el retiro de los vehículos que infringieren lo establecido y de no lograrlo estarán habilitados para solicitar auxilio a las autoridades de Tránsito y a la Fuerza Pública, si fuere necesario, previa comunicación a la Administración.

n. Está totalmente prohibida la permanencia de un vehículo por más de 12 horas en los espacios comunes del PARQUE. De tener que exceder ese tiempo, deberá realizarse en el interior de cada unidad.

ñ. En caso que algun vehículo de las Empresas, su personal o algun visitante ocasionare algun daño interno a la edificación o a otro vehículo que se encuentre estacionado dentro del PARQUE los mismos serán cubiertos por el causante sin perjuicio de la solidaridad que corresponda con la Empresa que autorizó su ingreso.

o. Queda totalmente prohibido el estacionamiento de motocicletas y bicicletas en áreas comunes diferentes a las habilitadas para ese fin.

p. Los vehículos de carga deberán ser estacionados únicamente en las zonas de descargue de cada una de las Empresas, previa confirmación del personal de seguridad o en su defecto, en el estacionamiento exterior previsto con tal fin.

ARTÍCULO 20. PROHIBICIONES.A todos los propietarios, usuarios, personal

de las Empresas y visitantes en general les queda expresamente prohibido:

a. Utilizar los parlantes de sonido de los sistemas de audio de los vehículos en alto volumen dentro del PARQUE.

b. Utilizar resonadores u otros implementos para incrementar el ruido del escape de los vehículos. En el caso de encontrarse roto o haber retirado los silenciadores se deberán reparar a la mayor brevedad a fin de no incomodar a los residentes con el ruido.

CAPITULO QUINTO

MANEJO DE DESECHOS Y EFLUENTES

ARTÍCULO 21. MANEJO RESIDUOS. Los Usuarios realizarán la concentración de desechos asimilables a domésticos en los contenedores proporcionados a tal fin, los que serán retirados por el servicio municipal en los horarios habituales de éste. Los desechos provenientes del proceso productivo son responsabilidad de cada uno de los generadores, siendo éstos últimos responsables de dar el tratamiento adecuado a los mismos.

Los residuos se recogerán preclasificados en origen por cada uno de los usuarios del PARQUE.

Del manejo de los residuos industriales y no industriales. La Administración del PARQUE tomará las disposiciones necesarias para el retiro diario de los residuos sólidos no industriales a un espacio general de clasificación final y retiro destinado a tal fin hasta un volumen máximo de acuerdo a una escala preestablecida. No obstante, cada Usuario deberá realizar una previa disposición y clasificación de los residuos, utilizando a tales efectos contenedores diferentes, asignando independientemente uno a papeles y cartones, otro a plásticos, otro a metales livianos, otro a productos orgánicos,

etcétera. Queda prohibido prender fuego cualquier tipo de basura dentro del PARQUE. El no cumplimiento con esta clasificación será considerado una falta grave al presente Reglamento. Cada Usuario será responsable de mantener los residuos fuera de la visual desde la calle y los establecimientos adyacentes hasta la hora prevista para su retiro por parte del personal del PARQUE. La disposición de residuos líquidos (sean o no industriales) y sólidos industriales será por cuenta y cargo de los usuarios. En aquellos casos en que los Usuarios deban disponer de residuos líquidos y sólidos de tipo tóxico, químico o todos aquellos que puedan afectar al Medio Ambiente deberá cumplir con los requisitos de deposición o destrucción establecido en las normativas vigentes aprobada por los organismos competentes a nivel nacional y departamental.

ARTICULO 22. SALUBRIDAD GENERAL. Los propietarios u ocupantes a cualquier título del PARQUE deberán tomar las medidas preventivas y correctivas a fin de evitar las enfermedades que por una u otra razón, dentro de una convivencia en comunidad, pueda poner en peligro la vida de ellos mismos, o de los demás comprometiéndose a mantener en un buen estado de preservación y limpieza cada una de las unidades/lotés a fin de evitar la proliferación de problemas sanitarios tomando las medidas que correspondan, estableciéndose a tales efectos las siguientes obligaciones:

- a. Empacar debidamente los desechos en bolsas selladas y en buen estado.
- b. Tener presente los horarios de recolección de residuos, para evitar la acumulación de desechos.
- c. Preclasificar los desechos en los respectivos contenedores para facilitar el trámite de reciclaje y clasificación para su evacuación.
- d. Tener en cuenta que no se recibirá material de empaque y embalaje como

madera, estibas así como tampoco escombros de construcción, todo lo cual deberá ser resuelto directamente por la Empresa que lo generó, en coordinación con la Administración, la que a su vez mediante Circular emitirá regularmente las indicaciones al respecto, para todos los usuarios del PARQUE.

e. Los residuos orgánicos deben ser separados y debidamente empacados para evitar mala presentación, malos olores y ocasionar problemas de higiene ambiental.

f. Está totalmente prohibido arrojar desechos en las áreas comunes y/o utilizar los contenedores para arrojar desechos del proceso productivo. La falta de observación de cualquiera de las obligaciones establecidas, será causal de sanción por parte de la Administración del PARQUE.

ARTÍCULO 23. PRETRATAMIENTO DE EFLUENTES. Sin perjuicio de lo establecido en el art.34 del Decreto los efluentes de origen industrial deberán ser pretratados, no pudiendo presentar los mismos trazas de metales pesados ni mayor carga orgánica que el efluente doméstico. Los lodos resultantes del pretratado deberán ser manejados por la empresa generadora y ubicados en sitios de disposición final previamente habilitados por la Intendencia de Canelones.

ARTÍCULO 24. VOLUMEN DE EFLUENTES. La emisión de efluente total del PARQUE está limitada por OSE (hoy en 5 l/s), por lo que la sumatoria de generación de efluentes deberá mantenerse dentro de dichos límites.

Los usuarios tendrán derecho a una cuota parte la que será proporcional a los metros cuadrados de su unidad.

ARTÍCULO 25. BIENES COMUNES. La Administración velará por la

salubridad de todos los propietarios u ocupantes a cualquier título de las unidades. A tales efectos deberá tomar las medidas sanitarias en coordinación con las disposiciones nacionales y departamentales vigentes.

Con relación a las áreas comunes del PARQUE y su entorno, tendrá la obligación de hacer cumplir las normas de manera tal de lograr que las mismas permanezcan en perfecto estado de limpieza, debiendo preservar la estética del lugar.

CAPITULO SEXTO

CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 26. CRITERIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN. De acuerdo a lo dispuesto en el art.31 del Decreto para la ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación, ampliación, la realización de mejoras o de instalaciones adicionales, los propietarios u ocupantes a cualquier título de las unidades deberán informar de las mismas previamente y por escrito a la Administración del PARQUE.

Tal obligación comprende no sólo el proyecto ejecutivo sino también la/s Empresa/s que llevará/n a cabo la misma, Técnico/s responsable/s y plazo estimado de ejecución, el ingreso y egreso del personal, movimientos de tierra u otro tipo de materiales y equipos.

Los trabajos que se lleven a cabo en el PARQUE deberán ser realizados de manera tal evitar inconvenientes en el funcionamiento normal del mismo.

Las obras que se lleven a cabo deberán ser aceptadas previamente por la Administración, debiendo en todos los casos cumplir con la normativa nacional, departamental y municipal vigente en materia de construcción en general y de

Parques Industriales específicamente.

Para la realización de las mismas se tendrá en cuenta muy especialmente el contenido de la escritura de Reglamento de la Copropiedad y del presente Reglamento Interno de Funcionamiento del PARQUE.

DE LA NORMATIVA EDILICIA: De acuerdo a lo establecido en el artículo 31 del Decreto Departamental, los Usuarios del PARQUE podrán construir en los respectivos lotes las edificaciones necesarias para llevar a cabo sus tareas, dando cumplimiento a las normas y características que se indican a continuación:

A) Normativa: Las mismas deberán cumplir con la totalidad de la normativa edilicia, de higiene ambiental y salubridad de la Intendencia de Canelones y autoridades nacionales pertinentes.

B) Requisitos formales: La empresa deberá iniciar el trámite de viabilidad de localización ante la Dirección de Gestión Territorial, presentando la documentación y estudios que le sea requerida. Una vez resuelta ésta, se deberá presentar la solicitud de Permiso de Construcción y para su funcionamiento, la correspondiente Habilitación Comercial. El Usuario asume la obligación que la construcción que oportunamente le fuere aprobada, se lleve a cabo en forma rápida y diligente teniendo la obligación de realizar la permanente supervisión de la misma; las obras serán realizadas por su cuenta y orden, independientemente de la forma jurídica adoptada para la registración de la obra, por constructores calificados y habilitados al respecto, cumpliendo cabalmente con la normativa laboral, de seguridad laboral (tales como seguro de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales), de seguridad social, tributaria y ambiental aplicables en la materia, así como con toda norma

municipal, departamental o nacional que le sea aplicable en el futuro. La empresa constructora deberá tener la aprobación del PARQUE. Para la construcción estará obligado a ceñirse a los planos y detalles aprobados por la Administración del PARQUE. A su vez, deberá cumplir con los parámetros urbanísticos internos dispuestos en este Reglamento por lo que antes, durante y posteriormente a la construcción, el Usuario se obliga a no instalar a la vista de otros copropietarios, ni del público en general, materiales, ni equipos de ninguna clase, ya sea en forma transitoria o permanente; del mismo modo asume la obligación de conservar en forma ordenada y prolija el área, sin menoscabar la misma, ni las áreas de uso común con residuos de ninguna clase, tratando de mantener la adecuada estética de las áreas propias del usuario y de las de uso común, para todo lo cual y si la Administración del PARQUE lo entiende conveniente, se autorizará el ingreso al PARQUE fuera del horario normal de trabajo, para llevar a cabo las mismas de manera mas ordenada y sin entorpecer el buen funcionamiento del mismo. Las Empresas que se instalen deberán cumplir con la Ordenanza de la Edificación -Dec. N°70 de 02.10.2013-| teniendo en cuenta que el PARQUE se localiza en suelo categorizado como “ZONA SUBURBANA DE USO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS” . Dicha categorización da lugar a las siguientes afectaciones: a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): de acuerdo al Decreto N°45 Art.29 todos los lotes, sin excepción, se verán afectados por un FOS máximo del 90% de la superficie total. b) Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOSV): todos los lotes, sin excepción, deberán disponer un área igual a un 10% de la superficie total con carácter permeable, ésta podrá ubicarse en cualquier lugar del predio, coincidiendo con los retiros o no. c) Factor de Ocupación del Sub suelo

(FOSS) : equivalente a un 20%.) d) Alturas. La altura máxima permitida para las edificaciones dentro del PARQUE será de 12 ms referidos al nivel de la vereda peatonal de hormigón frentista con el lote. En el caso de cubiertas irregulares (inclinadas o curvas) se establece un promedio de 15 y hasta 25ms tratándose de estructuras livianas no transitables midiéndose el punto de altura máxima en la mitad de la diferencia de altura entre la cota más baja y más alta de la cubierta propuesta. En el caso de lotes que presenten un desnivel entre los extremos frentistas al mismo, se medirán los 15ms en el punto medio del frente. En el caso de lotes que presenten desniveles a lo largo de la profundidad del mismo, deberá trazarse una recta de comparación, la misma será una recta contenida en el plano vertical secante en el medio del volumen edificado y perpendicular al frente del predio, estará definida por el punto de intersección del límite del predio con el plano y el punto de intersección de éste con el límite opuesto del lote. En estos casos la altura máxima permitida será definida por una recta paralela a 16m de la recta de comparación. En los casos en que el perfil del lote tenga diferencias mayores a 1.30 metros con respecto a la recta de comparación, la misma podrá ser quebrada. e) Retiros Obligatorios : Retiro Frontal: frente a calles de hasta 20ms.de ancho, los lotes deberán cumplir con un retiro frontal de 05 metros. Ocupación de Retiro Frontal con Cabinas de Vigilancia y Control de Acceso con materiales livianos desmontables y una superficie máxima de 02mc. Para los Controles de Entrada en predios de superficie igual o mayor a 500mc., se exigirá igual medida que para el anterior con una superficie máxima de 10mc. Retiro Laterales y posterior: Los retiros laterales y posteriores equivalentes a la altura de la edificación, mínimo de 05ms respetando la zona de seguridad contra incendios

o igual o mayor a 3ms del límite del predio. Se delimita una zona cortafuego a 03ms del límite del predio. f) Zona de cortafuego: Dentro de la zona Cortafuego se harán cerramientos de 4 horas de resistencia al fuego. El PARQUE acepta otras soluciones que se aprobaran con sus respectivos informes técnicos de resistencia al fuego. No se permitirán aberturas en esta zona, excepto aberturas cortafuego con 4 horas de resistencia al fuego. Si el retiro es de 50 ms y el usuario contiguo tiene el mismo retiro el segundo en realizarlo debe terminar la parte constructiva de cámara de aire por impermeabilización. En caso que el retiro sea de 03ms. no tiene porque ser sólido en su totalidad. g) Ocupación de Retiros Obligatorios. El retiro frontal podrá ser ocupado por construcciones livianas destinadas exclusivamente a control de acceso y seguridad o cubiertas para estacionamiento. Se entiende que el carácter de las posibles ocupaciones en el retiro frontal afectan directamente las características urbanas del PARQUE por lo que la Administración se reserva el derecho de aprobar o no las propuestas de los Usuarios para las mismas, o solicitar los cambios que considere convenientes para cada situación en particular. En general estas construcciones no podrán superar en ningún caso una altura máxima de 03ms. Las cubiertas para estacionamiento, no podrán estar cerradas con ningún elemento en ninguna de sus caras. El acopio de materiales e insumos tanto en los retiros laterales como en los retiros posteriores debe ser agradable a la visual y debe de mantenerse limpio, no perdiéndose de vista en ningún momento que dichas zonas deben ser transitables en todo momento, haciendo viable su acceso por razones de seguridad. Las áreas de servicios, depósitos y eliminación de residuos no estarán a la vista del público, tapándose con jardinería, cercos y patios. No se

podrá tener ningún artículo, mercadería, material, incinerador, tanques de depósito, contenedores de desechos o materiales parecidos, a la vista. Se deberá proveer protección adecuada también para que no se vea desde la planta de los edificios continuos.

C) Acceso a los lotes: En todos los casos sin excepción, los Usuarios no podrán utilizar un ancho mayor a 09ms de las aceras del PARQUE como acceso desde las calzadas a los lotes. El acceso podrá realizarse en un solo punto o en varios siempre y cuando la suma de los tramos no supere los 09 ms. La construcción de estos puntos de acceso será por cuenta y cargo del Usuario. En el caso que la ubicación propuesta de los puntos de acceso sea a través de un sector de la acera donde haya uno o varios árboles, éstos podrán retirarse a condición de que el Usuario plante, a su cargo, el mismo número y especie de ejemplares retirados en otro sector de la acera frentista al lote.

D) Desagües: La totalidad de los lotes contará con una conexión a colector al que el Usuario conectará el punto terminal de sus desagües cloacales. El vertido de otro tipo de residuos derivados de las actividades productivas de los Usuarios se regulará según las normativas de los organismos municipales y nacionales correspondientes. En el caso que los residuos producidos por los Usuarios deban someterse a algún tipo de tratamiento o filtrado previo al vertido, el mismo deberá ser resuelto por el Usuario dentro de sus instalaciones y cumpliendo en todo con lo establecido en el presente Reglamento. Se prohíbe verter a la red elementos de cualquier naturaleza mayores de 30 milímetros, materiales que no sean biodegradables, como látex, nylon, trapos, vidrios, toallas higiénicas, pañales desechables, plásticos y restos de remedios, venenos, agroquímicos, fertilizantes, grasa proveniente de la limpieza de las

graseras, productos químicos en cualquier estado, restos de pintura y diluyentes, pilas, es decir todo aquello que no está comprendido en el propósito principal de evacuación de aguas provenientes de higienización, riego, piscinas o elementos similares y que deberán ser acondicionados para ser retirados con los desechos sólidos. El incumplimiento de lo antedicho trae aparejado la obstrucción de las cañerías y el mal funcionamiento del pozo de bombeo con el consiguiente aumento de malos olores y de gastos comunes. La Administración tendrá derecho a reclamar los perjuicios ocasionados en caso de violación de esta norma.

E) Materiales y construcciones: El PARQUE pretende posicionarse como un emprendimiento modelo en su género, objetivo que depende del Proyecto Arquitectónico-Urbanístico en el cual se sustenta el que busca generar espacios de calidad enfatizando el entorno, proponiendo un nuevo tipo de enclave industrial. Partiendo de esta premisa la Administración del PARQUE autorizará, en principio, la utilización de cualquier material y sistema constructivo habilitado por la Intendencia de Canelones siempre y cuando su utilización y puesta en servicio se mantenga dentro de la tradición de la buena construcción y el arte de la arquitectura, aportando a la construcción del conjunto un entorno de calidad, con el objetivo de agregar valor al emprendimiento. Sin perjuicio de lo anterior, ningún tipo de obra podrá dar inicio sin contar con la autorización previa de la Administración del PARQUE. El usuario deberá contar con la previa y debida aprobación de la Administración del PARQUE con respecto a: diseño de las construcciones, apariencia, colores exteriores, materiales a utilizar en cada edificio y en cada área de los mismos, y/o de los lotes, incluyendo las áreas internas de circulación exterior, áreas

verdes, y los cercos perimetrales, caminería de acceso, caminería interna y áreas verdes.

F) Indicaciones ambientales: Todos los proyectos a instalarse dentro del PARQUE deberán contar con soluciones técnicas amigables con el Medio Ambiente.

G) Acopio de agua: Los proyectos deberán contar con tanques para almacenamiento de agua de lluvia para utilización de esta agua donde no sea necesario usar agua potable: limpieza de camiones, inodoros, riego, etc. La capacidad mínima de los tanques está ligada a la superficie que ocupa; para superficies construidas menores a 5000 m² se pide un mínimo de 5000 litros, para uno mayor o igual a 5000 m² un mínimo de capacidad 10.000 litros para coleccionar agua de lluvia.

H) Energía fotovoltaica: Habrá relaciones con la superficie que ocupa el edificio. Para edificios de máximo 5000 m² se pide poder generar 5 KW. Para iguales o mayores a 5000m² se pide generar mínimo 10 KW.

I) Drenaje pluviales: Los proyectos técnicos deberán asegurar los desagües de pluviales de azoteas, áreas pavimentadas, estacionamientos, etc en forma correcta, sin que ellos puedan causar daños a terceros o a los bienes comunes del PARQUE. Deberán estar conectados directamente al sistema de drenaje pluvial superficial del PARQUE y en ningún caso se permitirá la caída libre de las aguas ni se permitirá conectarlas al drenaje de aguas servidas.

J) Cercado: Sin perjuicio de lo dispuesto por el art.33 del Decreto mencionado, los cercos tendrán una altura máxima de 02.ms 10 y los materiales deberán estar aprobados por la Administración del PARQUE.

K) Presentación y aprobación de los Proyectos de Construcción: Todo

Usuario que pretenda construir en el PARQUE en los lotes habilitados a tal fin por los contratos correspondientes deberá presentar el proyecto de construcción a la Administración para su aprobación, la que deberá expedirse antes de los 30 días hábiles contados a partir del día siguiente a su presentación con toda la documentación necesaria para ello. Asimismo, se deberán entregar copias de todas las habilitaciones departamentales y nacionales necesarias para la construcción de las instalaciones y para el desarrollo de sus actividades, previo al inicio de las mismas, las que deberán contar necesariamente con la previa aprobación de la Administración del PARQUE. Por construcción se entenderá: construcción propiamente dicha, modificación, alteración, renovación de cualquier edificación, instalación, camino, señales exteriores, carteles publicitarios, cerco perimetral, y/o cualquier elemento externo que pueda afectar los intereses de los copropietarios o las áreas de uso común. Los proyectos de construcción que presente el Usuario a la Administración del PARQUE para su aprobación deberán contener los siguientes elementos: A) Anteproyecto, plano de obras y cronogramas de ejecución. B) Ubicación de obradores y lugares de acopio de materiales. C) Breve cronograma de obra con etapas si las tuviera el emprendimiento. D) Copia de planos y formularios de permiso de construcción firmados por técnico y propietario a presentarse ante la IdeC conteniendo: 1) Plano Ubicación de Plantas con cada uno de los niveles Alzados que muestre fachada, lados y fondo de las construcciones. 2) Cortes Longitudinales y transversales. 3) Detalle de materiales y colores a utilizar en el exterior. 4) Plano de sanitaria de acuerdo a las normas departamentales firmado por un técnico autorizado. 5) Plano de parquización. 6) Detalle de estacionamientos

con zonas de carga y descarga verificando radios de giro de los vehículos. 7) Caminería de acceso e interna. 8) Detalle del corte de la banquina y accesos al lote. 9) Plano general del lote conteniendo: a) Detalle de los espacios verdes exteriores; b) detalle del cerco perimetral; c) Áreas de Servicios y lugares de colocación de equipos (depósitos de garrafas o tanques de combustibles en general; d) depósitos subterráneos de agua potable, depósitos subterráneos de agua para riego, etc.); e) áreas de almacenamiento y disposición de residuos; f) puntos significativos si los hubiese así como los rellenos y desmontes proyectados; g) lugares de espejos de agua y decks; h) evacuación de las Aguas Pluviales; i) ubicación de los medidores de agua y luz; j) ubicación de los paneles solares a construir por el propietario, si correspondiera y k) esquema de las superficies indicando las relaciones del FOS, FOT y FOSV, exigido y el proyectado, así como también toda otra construcción o instalación fija o semifija, permanente o provisoria a instalar cualquiera sea su destino. Luego de aprobados los planos por la Administración del PARQUE se procederá al ingreso de los permisos y habilitaciones necesarios para la construcción y funcionamiento del emprendimiento a nivel nacional y departamental por parte del usuario. Obtenidos estos permisos y verificados los posibles cambios por la Administración, ésta podrá habilitar el comienzo de las obras. Se pedirá una copia de dichos documentos para archivo general del PARQUE. El proceso de aprobación no sustituye, ni complementa, ni subroga, los procesos de aprobación del proyecto que obligatoriamente deberá tramitar el Usuario ante las correspondientes autoridades nacionales, departamentales y municipales. La aprobación otorgada por la Administración del PARQUE no constituye acuerdo de ninguna clase entre las partes, declaración, garantía, ni constituye

responsable al PARQUE en ningún aspecto relacionado con la construcción, respecto a: 1) Soluciones técnicas de la obra civil adoptadas. 2) Adecuabilidad de las construcciones. 3) Aprobabilidad de las construcciones por parte de las correspondientes autoridades nacionales y/o municipales. 4) Responsabilidad por daños de cualquier tipo por cualquier causa sufridos por el Usuario o por terceros, como consecuencia de sus construcciones, de sus procesos constructivos y/o de sus instalaciones de cualquier tipo de servicios (energía eléctrica, agua corriente, gas, comunicaciones, etcétera).

L) Mantenimiento: Los Usuarios se comprometen a realizar el mantenimiento periódico de sus edificaciones particulares tanto interiores como exteriores de manera de conservar el carácter de calidad del conjunto. La Administración del PARQUE podrá solicitar a los mismos el pintado y la reparación de la totalidad o parte de sus edificaciones. En el caso que los Usuarios se muestren omisos al cumplimiento de este punto, la Administración se reserva incluso el derecho de realizar las reparaciones pertinentes por su cuenta y a cargo del Usuario, todo lo cual será debitado de su cuenta corriente de gastos comunes por aquélla.

LL) Plazos de Construcción: Toda obra de edificación deberá ser planeada para concluir dentro de un plazo razonable según su tamaño, no permitiéndose que las construcciones queden inconclusas o parcialmente terminadas, ni dejar expuestas las excavaciones sin que estas retornen en el corto tiempo al estado natural del sitio. De existir un cronograma por etapas, que deberá tener necesariamente una fecha de inicio y finalización, cada etapa deberá ser terminada para poder iniciar la siguiente. El no cumplimiento de los plazos establecidos según los cronogramas fijados será causal de imposición de

sanciones establecidas por la Administración del PARQUE quien bajo solicitud por escrito del interesado podrá conceder las prórrogas que considere según el caso.

M) Final de obra: el propietario deberá solicitar dentro de los 30 días de finalizada totalmente la obra civil y las tareas de parquización, la habilitación final de obra expedida por la Intendencia de Canelones y el certificado único y especial del Banco de Previsión Social y con éstos solicitar ante la Comuna, la final de obra interna, que será dada por la Administración.

N) De los espacios verdes: El PARQUE se hará cargo del mantenimiento de los espacios verdes presentes en calles, cercos perimetrales y espacios comunes de forma de aumentar la calidad del entorno, a tales efectos se realizarán sendas peatonales en las aceras, enjardinado decorativo, plantación de árboles y otras tareas o mejoras que contribuyan en general a realzar los aspectos espaciales del entorno. Asimismo, los Usuarios que opten por dejar áreas libres y sin pavimentar dentro de sus propios lotes deberán mantenerlas limpias y enjardinadas con los mismos criterios y objetivos que los espacios comunes. Los Usuarios aceptan que el enjardinado y mantenimiento de estos espacios es un elemento de valorización de su propio entorno y actividad. Se debe asegurar que cualquier área de jardinería continua al sitio en construcción no será dañada debido a las actividades de construcción. Los constructores y los subcontratistas trabajando en el PARQUE deberán mantener el césped y la jardinería en su estado original y controlar los residuos. En caso que los Usuarios no mantengan sus espacios verdes, obligatorios o no en las condiciones descritas, la Administración del PARQUE se reserva el derecho de realizarlas por su cuenta y a cargo del Usuario lo cual será debitado de su

cuenta corriente de gastos comunes por el Administrador. Los lagos artificiales y espacios verdes constituyen bienes comunes de la urbanización y no podrán ser utilizados en ninguna forma y a ningún fin, salvo las excepciones previstas en el presente Reglamento; está absolutamente prohibido, arrojar a dichas espacios y lagos cualquier tipo de elemento contaminante (insecticidas, basura, alimentos, desechos líquidos, etcétera). Asimismo se encuentra absolutamente prohibido el ingreso a dichos lagos de personas o animales.

Ñ) De los servicios comunes: Los servicios comunes proporcionados por el PARQUE podrán ser utilizados por los Usuarios según las condiciones establecidas en los contratos respectivos y coordinados con la Administración del PARQUE. El objetivo de los mismos es facilitar las condiciones de implantación de los Usuarios dotándolos de una infraestructura común que les permitirá resolver diversos servicios, fuera de sus unidades particulares (sólo a vía de ejemplo, comedor y cafetería para los visitantes y/o personal, centro de capacitación, salas multiusos para eventos o reuniones, parking de camiones, etc.)

O) Del control de ruidos molestos: Se deberá controlar el nivel de ruidos generados por los emprendimientos. Los motores o equipos industriales de cualquier tipo deberán contar con una adecuada aislación auditiva cumpliendo con las normativas vigentes a nivel municipal, departamental y nacional al respecto y en lo que fueren aplicables.. Cada usuario será responsable de las soluciones técnicas y constructivas que necesite su edificio para la amortiguación del ruido hacia el exterior.

ARTÍCULO 27. NORMAS PARA LA EJECUCION DE OBRAS: En ningún caso

se permite la alteración o modificación de las características naturales del suelo, aún en las unidades privadas, salvo autorización expresa de las autoridades departamentales y de DI.NA.MA. En tal sentido se establecen las siguientes obligaciones:

a. Cuando se requiera acceder a sitios de acceso restringido tales como concentrador de efluentes, subestaciones de energía, tanques de riego e incendio y demás disponibles para el uso del PARQUE deberá solicitarse por escrito efectuándose el ingreso en horario que determine la Administración.

b. Aquellas obras proyectadas que de una forma u otra, a juicio de la Administración, comprometan la seguridad y solidez de la estructura del PARQUE y/o los bienes privados y/o los servicios comunes, no podrán realizarse. A tales efectos la Administración convocará una Asamblea Extradordinaria en la que se tratará el planteo efectuado por el usuario, expresándose en forma fundada las razones por las cuales no fueron admitidas las mismas.

c. La realización de las obras deberá generar la menor distorsión posible en el funcionamiento general y normal del PARQUE para lo cual la Administración podrá establecer, en función del interés de todos los usuarios, el horario de ingreso y egreso de los vehículos, materiales y personal de las mismas.

d. En caso que la realización de las obras requirieran el ingreso al PARQUE fuera del horario normal y/o los días sábado/domingo y/o días festivos, ello deberá informarse por escrito y con la debida antelación a la Administración, la que en definitiva dará la autorización para ello, también por escrito, priorizando siempre, la seguridad de los usuarios del PARQUE y de sus instalaciones.

e. Para la instalación de elementos externos tales como mástiles de antenas,

chimeneas, tanques, extractores, elementos de ventilación y similares se aplicará la normativa edilicia vigente para Parques Industriales que indique la Dirección General de Arquitectura de la Intendencia de Canelones.

f. No se podrán instalar elementos sobre las fachadas de las unidades o a ras de ellas que impacten negativamente en la estructura arquitectónica y/u ornamental del PARQUE

g. No se podrá instalar cartelería externa sin la previa autorización de la Administración.

h. Los escombros generados a partir de cualquier obra nueva y/o reforma interna o externa de un bien privado, deberán ser evacuados del PARQUE inmediatamente por la Empresa contratada para la realización de aquélla. En ningún caso podrán permanecer en las áreas comunes del PARQUE salvo el tiempo estrictamente necesario para su evacuación.

i. En caso de requerirse alguna construcción subterránea que de alguna forma pudiere involucrar los cimientos de la construcción del PARQUE ello deberá ser previamente analizado por la Administración, debiendo presentar el interesado el correspondiente estudio de suelos, interferencias con los servicios existentes o a instalarse y en general todos los impactos que se pudieren generar.

j. Queda totalmente prohibida la apertura de huecos en las paredes medianeras o comunes.

k. Queda totalmente prohibido el ingreso a las unidades privadas de elementos que por su peso puedan afectar la infraestructura de las áreas comunes y privadas así como el ingreso de equipos que afecten las vías internas de la copropiedad.

Obligatoriamente dicho ingreso deberá efectuarse en vehículos de transporte

diseñados a tales efectos.

I. Las herramientas, equipos y materiales requeridos para las obras que realicen los usuarios del PARQUE estarán bajo su exclusiva responsabilidad, cuidado y custodia.

II. Se recomienda instalar en el interior de cada construcción levantada en un bien privado, un sistema contra incendios, lo que deberá comunicarse a la Administración coordinando su uso con la Red General de Incendios del PARQUE.

No podrá interrumpirse el servicio de la Red General contra Incendios más allá del tiempo necesario para realizar la conexión particular, luego de lo cual volverá a presurizarse.

m. El PARQUE prevee una carga de energía de 3,5 MW, por lo que todo usuario del servicio de energía está obligado a informar a la Administración sobre cualquier incremento que requiera en la carga ya instalada evitando así fallas técnicas y sobrecargas del sistema.

La conexión a los servicios así como la ampliación de la correspondiente carga deberá ser tramitada por el usuario directamente ante UTE siendo de su exclusivo cargo los costos de las obras así como el consumo del servicio.

n. La Administración del PARQUE podrá requerir en cualquier momento de la ejecución de las obras, la exhibición de los correspondientes permisos/ autorizaciones. En tal sentido tendrá facultades suficientes para sancionar en caso de incumplimiento, pudiendo inclusive disponer la suspensión de las obras hasta que se de cumplimiento a las exigencias establecidas en este Reglamento así como en el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de lo expresado en las cláusulas precedentes.

ñ. Cada propietario será responsable del diseño y ejecución del acceso a las vías de tránsito comunes, de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Obras del Parque.

o. El FOS -Factor de Ocupación de Suelo- concedido es del 90% de la superficie de cada unidad, no obstante lo cual deberá mantenerse un retiro no edificandi con respecto a las unidades linderas que permita el acceso de un vehículo de emergencia en caso necesario.

Dicho retiro podrá ocuparse con playas de maniobras, estacionamientos y similares que no impliquen construcciones permanentes u obstaculicen la circulación.

ARTÍCULO 28. MANTENIMIENTO Y PINTURA: Los usuarios estarán obligados a mantener en perfecto estado general de aseo, pulcritud y mantenimiento general las unidades privadas y sus instalaciones colaborando así con la imagen del PARQUE. Esta obligación abarca el mantenimiento no sólo de los edificios sino también las zonas de estacionamiento, maniobra y de carga de cada unidad.

CAPITULO SETIMO

MANTENIMIENTO, USO, INFRAESTRUCTURA - EQUIPOS

ARTÍCULO 29. COSTOS. Los costos de mantenimiento general, aseo y control de áreas comunes, infraestructura y equipos de la copropiedad, estarán incluidos en la cuota mensual que fije la Administración.

La misma se establece en función de la superficie de cada unidad de acuerdo al presupuesto de gastos aprobado por la Administración.

ARTICULO 30. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA LAS EMPRESAS.

Sin perjuicio de lo establecido en los arts.22, 23 y 24 del Decreto mencionado,

queda especialmente prohibido:

- a. la venta y el consumo de bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones del PARQUE, sea en áreas comunes y/o bienes de uso privado. En caso de llevarse a cabo algún evento extraordinario en las instalaciones, y con motivo de su inauguración, instalación, lanzamiento de algún producto/ emprendimiento o similar, ello se comunicará previamente a la Administración, la que otorgará la autorización en forma escrita y para dicha actividad en forma puntual.
- b. la realización de cualquier tipo de actividad que produzca ruidos molestos, emisiones de humo o almacenamiento de sustancias peligrosas o tóxicas.
- c. la colocación de parlantes así como cualquier tipo de equipo de sonido en el exterior de las unidades.
- d. la utilización de armas de fuego y similares;
- e. encender fuego y practicar cualquier tipo de actividad en espacios comunes de uso común que produzcan riesgos, obstrucciones de la circulación o ruidos molestos;
- f. utilizar vestimenta inadecuada u observar conductas impropiedades, a juicio de la Administración. Los propietarios ejecutarán de inmediato en su unidad las reparaciones cuya demora pueda representar inconvenientes (aún visuales o medioambientales) para los demás propietarios, y serán responsables de los perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. La violación de las normas contenidas en este Reglamento se penalizará con una multa de una a cinco veces las expensas comunes de esa parcela o la que corresponda según la normativa aplicable al respecto.

ARTÍCULO 31. MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE REDES: La Administración

del PARQUE tendrá a su cargo el mantenimiento de todos los bienes y áreas comunes tomando como limite las fachadas, puertas, ventanas, cubiertas y suelo de cada unidad.

En caso de generarse obstrucciones de los desagües de aguas secundarias a partir de la caja de inspección de cada unidad y hacia la red de alcantarillado las obras para su desobstrucción y limpieza serán efectuadas por la Administración sin perjuicio de la responsabilidad del titular de la unidad. En tal caso todas las erogaciones que se hubieren producido a raíz de los hechos expresados, serán acreditadas a la cuenta de cada unidad, debiéndose abonar conjuntamente con los gastos comunes del mes en que se generó el gasto extraordinario, en forma indivisible.

ARTICULO 32. ÁREAS PEATONALES: Las áreas peatonales del PARQUE deberán permanecer libres de todo obstáculo tales como plantas, estibas, bicicletteros y otros de modo de no interrumpir la movilidad peatonal por estas zonas.

ARTICULO 33. REGISTRO DE IMÁGENES: Esta totalmente prohibido la toma de fotografías y vídeos, sin previa autorización escrita de la Administración.

ARTÍCULO 34. GASTOS COMUNES: De acuerdo a lo previsto en el art.48 del Decreto citado, los Usuarios deberán cumplir con las obligaciones pecuniarias relativas a los gastos de funcionamiento del PARQUE. La Administración fijará anualmente y en oportunidad de la celebración de la correspondiente Asamblea Ordinaria de Copropietarios, el valor de la cuota de Gastos Comunes correspondiente a cada unidad. Dicho monto deberá ser abonado antes del día diez -10- del mes siguiente al de su generación, en las siguientes condiciones:
La Administración generará dentro de los tres -3- primeros días hábiles de cada

mes, una cuenta de cobro mensual, indicando el valor de la cuota, los pagos realizados y el saldo pendiente a cargo de cada unidad.

En caso de incumplimiento la Administración del PARQUE procederá de la siguiente forma: si la unidad estuviere arrendada, los responsables serán no sólo la parte arrendataria sino solidariamente responsable el propietario o promitente comprador de la unidad, debiendo responder por cualquier caso de daño o perjuicio que causare a la misma. Los servicios que se brindan en el Parque, podrán ser tercerizados mediante procedimiento que a juicio del Administrador sea el apropiado para el momento o para determinado servicio. Las características, el control de calidad así como también los costos de los servicios, estarán a cargo del Administrador. Los costos de los servicios no podrán exceder los niveles normales del mercado local, para lo cual la Administración deberá llevar un registro de los mismos. La estimación inicial de los gastos comunes la fijará la Agencia Canaria, teniendo en cuenta todos los costos asociados al funcionamiento del PARQUE más un fondo de recuperación equivalente a una cuotaparte de la amortización de la infraestructura. Dichos gastos serán abonados por los usuarios y/o propietarios de cada una de las unidades que integran el PARQUE proporcionalmente a la cantidad de metros cuadrados del lote de propiedad exclusiva. A esos efectos se entiende por unidades las señaladas en el plano de mensura y fraccionamiento referido del PARQUE . En caso que un propietario fusione unidades de las señaladas en dicho plano, deberá pagar los gastos correspondientes a todas y cada una de las unidades fusionadas. El Administrador determinará en todos los casos el sistema de liquidación de los gastos comunes. El pago de los gastos comunes deberá ser efectuado al

contado, mensualmente y dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes, salvo que otra fórmula se estableciere por la Administración. Vencido dicho plazo, respecto del cual se pacta desde ya la mora automática, el importe adeudado devengará el interés punitivo mensual aplicándose en este caso la máxima tasa autorizada legalmente, o a la tasa de mora del Banco de la República Oriental del Uruguay para el caso que no hubiere fijación legal de la tasa máxima. Pasados treinta días del plazo establecido o del que fijare la Administración sin haberse efectuado el pago, la misma queda facultada desde ya a iniciar las acciones judiciales correspondientes para hacer efectivo el cobro a sus propietarios. El Administrador deberá citar a Asamblea de Copropietarios para informar de las acciones tomadas, pudiendo la Asamblea ratificar o rectificar dichas acciones y/o proponer acciones alternativas. La decisión de la Asamblea se tomará por mayoría simple.

ARTÍCULO 35. SEGURIDAD PERIMETRAL. La seguridad perimetral será responsabilidad de la Administración.

La seguridad interna de cada unidad será responsabilidad del ocupante de la misma a cualquier título.

La Intendencia no se responsabiliza por las acciones o hechos que se produzcan dentro de las unidades.

ARTÍCULO 36: MUDANZAS Y RETIRO DEFINITIVO DEL PARQUE. Para el ingreso y/o retiro definitivo de las instalaciones del PARQUE se deberá contar con la previa autorización escrita de la Administración quien procederá a emitir la respectiva constancia al titular de la unidad. Para ello se deberá estar al día con el pago de los gastos comunes y/o de los gastos extraordinarios que se hubieren producido y que estuvieren pendientes de ser abonados en la cuenta

corriente de cada unidad.

Las mudanzas deberán realizarse entre las 6:00 y las 18 horas de lunes a viernes. Fuera de los días y el horario indicado y en forma excepcional se deberá solicitar a la Administración la que se reserva el derecho de otorgar o no la autorización correspondiente.

CAPITULO OCTAVO

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 37. En lo no previsto en este Reglamento Interno de Funcionamiento, rigen las estipulaciones de la escritura de Reglamento de Copropiedad del PARQUE, las leyes nacionales respecto de Parques Industriales y la normativa departamental aplicable.