

NMX – R- 046-SCFI-2005

**PARQUES INDUSTRIALES – CLASIFICACIÓN
(CANCELA A LA NMX-R-046-SCFI-2002)
INDUSTRIAL PARK'S – CLASIFICATION.**

FIDEICOMISO DE PARQUES INDUSTRIALES DE MICHOACÁN

**ANDADOR PLAZA No. 39 COL. CD. INDUSTRIAL DE MORELIA
TELS. (01-443) 315-07-03, 315-07-56 Y FAX 315-60-64.
MORELIA, MICHOACÁN, MÉXICO.**

**REGLAMENTO INTERNO DEL PARQUE INDUSTRIAL
CONTEPEC, MICH.**

ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO

	Página
A) ANTECEDENTES	4
0 CONTENIDO	5
1 GENERALIDADES	5
2 CLASIFICACION DE LA INDUSTRIA	7
Industria No Contaminante	
Industria Contaminante	
Industria Peligrosa	
3 USO DEL SUELO	7
Zonificación de uso del suelo	
Asentamientos	
Servicios complementarios	
Restricciones de uso	
Control y normatividad	
Desechos industriales	
Densidad de construcción	
Estacionamientos y banquetas	
Áreas verdes	
Áreas abiertas de almacenamiento	
Áreas y andenes de carga	
Cercas y bardas	
4 SUBESTACIONES Y ACOMETIDAS	14
5 ANUNCIOS O IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA	14
6 ALUMBRADO	15
7 NORMAS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN	15

Material de construcción
Alturas
Drenaje pluvial
Normas generales de Construcción

8 CRITERIO DE CONSTRUCCIÓN 17

Construcciones provisionales
Aprobación del proyecto
Colores
Prevención contra incendios
Mantenimiento
Plazo de Construcción
Presentación de proyectos
Mobiliario urbano

9 MISCELÁNEOS 20

- 9.1 Responsabilidad
- 9.2 Reglamentos públicos
- 9.3 Selección de empresas
- 9.4 Daños a propiedad privada o vía pública

10 FACULTADES DEL PARQUE INDUSTRIAL 21

- 10.1 Modificaciones al reglamento
- 10.2 Duración del reglamento
- 10.3 Ocupación de lotes
- 10.4 Inspección de obra
- 10.5 Suspensión de obras
- 10.6 Enajenación de predios
- 10.7 Asociación de industriales

11 COMPROMISO DEL PARQUE INDUSTRIAL 22

- 11.1 Oferta de servicios
- 11.2 Donaciones
- 11.3 Área para micro industria
- 11.4 Cumplimiento de la normatividad

A) ANTECEDENTES

Considerando:

Que el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, viene realizando diversos programas para fomentar la actividad económica de la entidad, por lo que el Ejecutivo, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico está implementando el Programa de Parques Industriales, con la finalidad de dotar al Estado de la infraestructura industrial necesaria para promover y fomentar el desarrollo socioeconómico Estatal.

La construcción de los Parques Industriales incrementa la disponibilidad de recursos para el fomento industrial, ya que influyen en forma significativa en las decisiones de inversión dados los servicios integrales que proporcionan a las empresas, facilitando con ello el desarrollo socio-económico de la región donde se asientan en particular y del estado en general.

La urbanización y promoción del Parque Industrial Contepec ubicado en el municipio de Contepec, se encuentra a cargo del Fideicomiso de Parques Industriales de Michoacán, **FIPAIM**, Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado, cuya creación constituye la opción para el fortalecimiento de este programa; por lo que para el uso de la construcción de las obras y de las instalaciones en los terrenos del Parque Industrial Contepec (P.I.), por parte de los empresarios, estos se obligan a ajustarse a las disposiciones que determina el presente reglamento.

0 CONTENIDO

El contenido integral de este Reglamento Interno esta conformado con las Leyes y disposiciones en materia de la instalación de industrias en los Parques Industriales de las diferentes Dependencias y/o Instituciones que en ello intervienen ya sean federales, estatales y municipales, así como las propias del Fideicomiso de Parques Industriales de Michoacán.

Contiene los lineamientos, artículos y normas a seguir para la instalación de las diferentes industrias en el Parque Industrial Contepec del Municipio de Contepec, Mich.

1 GENERALIDADES

Artículo 1.- Este reglamento se aplicará al P.I. Contepec creado por el FIPAİM donde se considera la zona industrial, de servicio y equipamiento, sujetándose a las especificaciones y condiciones técnicas fijadas por la SCOP del Gobierno del Estado, Comisión Nacional del Agua, C.F.E., Secretaria de Urbanismo y Medio Ambiente de Gobierno del Estado de Michoacán y por las demás disposiciones municipales y las que en forma complementaria establezca el Fideicomiso.

Artículo 2.- Todas las disposiciones de este reglamento son de orden social y utilidad publica.

Artículo 3.- Las normas de este reglamento tienen como fin el establecimiento, desarrollo, preservación y mejoramiento de las condiciones generales para la legalidad, seguridad, ocupación, salubridad, comodidad y esteticidad de la población para el beneficio comunitario, familiar y personal de los industriales y usuarios del Parque Industrial.

Artículo 4.- Para los efectos de este reglamento se entenderá como:

-Parque Industrial: Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y suburbanas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y

se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

-Industria: Es la unidad económica dedicada a la transformación de productos, ya sean naturales o artificiales, obtenidos mediante diferentes procesos productivos.

-Zonificación: Es la delimitación de los espacios y la definición que este reglamento hace de las características de las diversas funciones de la población y la determinación de requisitos a que se debe sujetar el uso de los espacios para las finalidades establecidas.

-Zona: Es toda circunscripción territorial prevista o destinada a una función de la población, predominante o exclusiva, independientemente de su magnitud.

-Vía Pública, Vialidad: Es todo espacio de uso común, incluyendo las obras complementarias para la comunicación terrestre de la población.

-Servicio Público: Es la realización de las obras y actividades de abasto, suministro, almacenamiento, distribución, tratamiento o descarga de los servicios de agua, drenaje sanitario, drenaje pluvial, drenaje industrial, gas y otros combustibles, energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones telefónicas, telegráficas, vialidades y accesos y otras, cuando se llevan a cabo por el poder público o a través de organismos descentralizados y concesionarios.

-Fraccionamiento: Es la división, en predios, de un terreno para la transmisión de la propiedad o posesión.

- ◆ La apertura de vialidades, la instalación de servicios públicos que implique la división mediata o inmediata del terreno.

- ◆ La realización de construcciones sobre un terreno que, al transmitirse individualmente en propiedad o posesión implique la división del mismo.

-Fideicomiso (FIPAIM): Es el organismo operador del P.I. en tanto no este constituida la Asociación de Industriales de dicho Parque. Es el Organismo legal encargado de administrar los terrenos fideicomitados.

2 CLASIFICACION DE LA INDUSTRIA

Artículo 5.- Para los efectos de este reglamento y de acuerdo al índice y grado de peligrosidad de las industrias y el deterioro que puedan causar en el medio ecológico, las industrias se clasifican en los tres siguientes tipos:

- ❖ **2.1 Industria no contaminante:** Entendiéndose por estas las que no causen ni puedan causar daños o molestias a la vida, la salud o el bienestar de los habitantes de la zona o sector.
- ❖ **2.2 Industria contaminante:** Entendiéndose por estas las que por sus materias primas, productos, desechos, maquinaria y equipo, sus procesos y ruidos, por contaminar el medio ambiente o por otras causas puedan ocasionar incomodidades a los habitantes de la zona o sector, no son recomendables.
- ❖ **2.3 Industria peligrosa:** Entendiéndose por estas las que por sus instalaciones o funcionamiento y procesos productivos dañen o puedan dañar la salud o el bienestar de los habitantes de la zona o sector. Este tipo de industrias en principio no se aceptaran.

3 USO DEL SUELO

Zonificación del uso del suelo

Artículo 6.- Para efectos de este reglamento, el P.I. se divide en zonas, las cuales se clasifican y definen en:

- a) Industriales
- b) De equipamiento y/o servicios.
- c) Áreas verdes y recreación

Artículo 7.- Zonas industriales son aquellas a las que la población acude, para realizar de manera predominante, las funciones de producción, extracción, explotación, transformación y principios de distribución de bienes y servicio.

Artículo 8.- Zonas de equipamiento o servicios son aquellas en que la población presta y recibe, predominantemente, toda clase de servicios que no sean propios de las zonas industriales tales como: educativos o culturales, recreativos, administrativos, de transporte y comunicación, y de dotación de servicios públicos.

Artículo 9.- Áreas verdes y de recreación, son las de uso común, destinadas a la ambientación natural (zonas arboladas o jardinadas), parques e instalaciones deportivas.

Asentamientos

Artículo 10.- De acuerdo con su tamaño las industrias se clasificaran en:

- a) Gran industria.
- b) Mediana industria.
- c) Pequeña industria.
- d) Micro industria.

Artículo 11.- La gran industria es aquella que ocupa una superficie mayor de una hectárea, puede contar con espuela y ladero de ferrocarril y con accesos de tráfico pesado. Debe tener un mínimo de 100 empleados. Se ubicara en zonas de industrias general, junto a vialidades de transporte pesado y donde no perjudique las áreas vecinas.

Artículo 12.- Mediana industria es aquella que ocupa una superficie mayor de 4,000 M² y menor a una hectárea y puede contar con accesos de tráfico pesado; puede tener un mínimo de 15 empleados. Se ubicarán en zonas de industria general, junto a vialidades de transporte mediano (De volumen medio y gran tonelaje) donde no perjudique las áreas vecinas.

Artículo 13.- Pequeña industria es aquella que ocupa una superficie mayor a los 1,000 M² y debe contar con accesos de tráfico pesado, tener hasta 15 empleados. Se ubicará en zona de industria general, junto a vialidades de transporte mediano (Volumen y peso mediano) y donde no perjudique áreas vecinas.

Artículo 14.- Micro industria, es aquella que ocupa una superficie de hasta 1,000 M² y debe contar con accesos de tránsito liviano. Se ubicara en zonas de industria

general, junto a vialidades de transporte liviano (Volumen y peso medianos.) y donde no perjudique áreas vecinas.

Artículo 15.- Para el uso y la localización de los terrenos y construcción de las edificaciones se requieren las aprobaciones y autorizaciones del FIPAIM conforme a este reglamento y a las de Urbanismo y Obras Publicas Municipales, se ubicará en la zona señalada de acuerdo al plano general del P.I.

Servicios complementarios

Artículo 16.- Para hacer uso, obras, instalación o conexión a cualquiera de los servicios públicos con que cuenta el Parque Industrial; deberá el propietario del predio o el representante legal de la empresa, solicitar autorización conforme a este reglamento y demás leyes en la materia, Municipal o del Estado.

Artículo 17.- El Fideicomiso en su calidad de administrador del Parque Industrial, es el Organismo facultado para cobrar las cuotas destinadas a la operación, mantenimiento y reparación de los servicios públicos conforme a las normas y leyes establecidas en ese momento, de los cuales el servicio de agua de uso industrial y drenaje sanitario, se cobrará a cada usuario el consumo que se obtuvo durante el periodo de un mes con el sistema de medición instalado en la toma domiciliaría de su terreno y adicionalmente un porcentaje para el drenaje sanitario por mantenimiento, si su lectura de consumo es de 0 a 20 m³, se aplicará una cuota mínima a pagar, conforme a la tabla de tarifas para el cobro de consumo de agua de uso industrial, que el sistema municipal maneje en ese momento, dicho pago del servicio será utilizada para cubrir los gastos que por Derechos de uso y aprovechamiento en materia de aguas nacionales se le retribuye a la Comisión Nacional del Agua cada trimestre, conforme a la Ley Federal de Derechos (Disposiciones Aplicables en Materia de Aguas Nacionales).

Artículo 18.- Que el Fideicomiso por ser una institución sin fines de lucro; no está facultado para facturar servicios, motivo por el emitirá recibo simple y en el caso de mora en el pago de la cuota se le suspenderá el servicio hasta que liquide el adeudo en su totalidad.

Artículo 19.- Queda entendido y aceptado que el Fideicomiso entregará el Parque Industrial al H. Ayuntamiento para la operación y mantenimiento de los servicios públicos. Así como la administración del mismo se entregará a la Asociación de Industriales. Lo anterior se procederá toda vez que se haya realizado la venta de la

totalidad de los terrenos de uso industrial o bien en el momento que la Asociación de Industriales y los organismos Municipales involucrados así lo determinen sin perjuicio de los intereses del Fideicomiso.

Artículo 20.- En lo referente al servicio telefónico, el usuario comprador contratara directamente con Teléfonos de México, SA

Artículo 21.- Cada empresa esta obligada a adquirir su propio medidor de agua, quedando como propiedad de aquella y se hará responsable del mantenimiento y buen estado de este. Dicho medidor deberá estar fuera del alcance de peatones, protegido de la inclemencia del tiempo y en lugar de fácil acceso para llevar a cabo la lectura, cuando sea requerida.

3.4 Restricciones de uso

Artículo 22.- El terreno adquirido dentro del P.I. solo podrá ser destinado para usos industriales, o de apoyo a la industria.

Artículo 23.- Las empresas o personas físicas que compren los terrenos del Parque Industrial. deberán presentar las actas constitutivas o una carta de exposición de motivos e intenciones, de las industrias que pretendan establecerse dentro del P.I., justificando, además, la extensión de terrenos solicitados.

Artículo 24.- El terreno adquirido en el Parque Industrial no podrá de ninguna manera ser vendido a terceros, sin antes ofrecer el Derecho al tanto al Fideicomiso, de lo contrario, el terreno será revertido al Fideicomiso al precio pactado a la fecha de compra, devolviéndose la cantidad al comprador original.

3.5 Control y normatividad

Artículo 25.- Los usuarios deberán acatar las disposiciones del presente reglamento y los ordenamientos de las Autoridades Federales y Estatales tanto en su establecimiento como en su vida de operación.

3.6 Desechos industriales

Artículo 26.- Para prevenir y controlar la contaminación ambiental, toda industria localizada dentro del P.I. deberá respetar las leyes y reglamento del Municipio y de la Entidad aplicables sobre la materia.

Artículo 27.- Para efectos de este reglamento se deberán observar además los siguientes requisitos:

- ❖ Todo desecho líquido industrial, deberá ser tratado dentro del predio conforme el reglamento para la prevención y control de la contaminación de aguas, para después ser vertida en la red de drenaje sanitario del P.I. y de ahí a la planta de tratamiento.
- ❖ Corresponde a los usuarios dar el mantenimiento preventivo al drenaje interno de sus predios e instalaciones, asegurándose de esta manera que esta red este siempre en comunicación libre con el sistema general de drenaje del P.I.
- ❖ Los usuarios tienen prohibido derramar en el sistema de drenaje aceites o grasas y cualquier producto toxico que por alcalinidad o acidez, pueda ser dañino a la tubería del sistema de drenaje .
- ❖ No esta permitido a los usuarios abrir el drenaje general ni los pozos de visita. Esta es facultad exclusiva de FIPAİM.
- ❖ No esta permitido desviar drenajes o aguas pluviales hacia los lotes adyacentes o al sistema general de drenajes.
- ❖ En el caso de la instalación de industria especializada donde el agua es materia prima para su transformación o producción, toda industria deberá de contar una planta de pretratamiento de aguas residuales, antes de vertirlas al drenaje sanitario.
- ❖ No esta permitido que las industrias que se instalen colindando con el canal natural que se encuentra en el P.I. viertan sus aguas industriales directamente en ella, sino que deben de conectarse al sistema de la red de drenaje sanitario del P.I.

MANEJO DE DESPERDICIOS SÓLIDOS

Artículo 28.- En lo referente a los desperdicios sólidos, las industrias asentadas en el Parque Industrial, observarán las siguientes disposiciones:

- a) Todo desecho, basura o desperdicio sólido, resultante del proceso o funcionamiento de la industria, de los locales y edificios de equipamiento y servicios, deberán ser depositados en lugares especiales conforme a su uso, dentro del predio, respetando estricta seguridad contra incendio y contaminación. Una vez que representen gran volumen o inseguridad al sitio, deberán ser desalojados fuera del P.I.

- b) En todas las industrias asentadas en el P.I. deberá existir como mínimo un contenedor de basura, preferentemente oculto a la vista y arquitectónicamente disfrazado
- c) Las áreas libres entre las naves industriales y las vialidades y entre una nave y otra, deberán presentar siempre aspecto de limpieza y orden, manteniéndolas libres de basura, desperdicios de cualquier naturaleza, hierbas o excavaciones.
- d) Ningún desecho, basura o desperdicio sólido de origen industrial deberá ser depositado en los recolectores públicos. Tampoco está permitido el uso de hornos crematorios para su extinción.
- e) Las materias primas, productos y subproductos y desechos susceptibles de degradarse a la intemperie, deberán ser protegidos adecuadamente para que no representen peligro, inseguridad o contaminación ambiental
- f) Toda emisión de humos, gases y polvos emanados de las industrias deberá ser tratado conforme al Reglamento Federal para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, generada por la emisión de humos y polvos, además, no deberán tener sólidos en suspensión, ácidos ni otros elementos perjudiciales para la salud.

3.7 Densidad de construcción

Artículo 29.- Dentro del P.I. las naves industriales deberán cumplir con las siguientes características

- a) Relación terreno-construcción

A partir de 2006

Área construida	70%
Espacios abiertos	30%
Superficie de terreno	<hr/> 100%

3.8 Estacionamientos y banquetas

Artículo 30.- Al proyectar el uso del suelo de cada terreno, deberá tenerse en cuenta que debe contar con el área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno a los vehículos (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones, etc.); que en su operación requiera para su personal; directivos; visitantes y clientes, y no invadir otras áreas fuera de su propiedad.

Como referencia se pueden indicar los criterios indicados a continuación:

- 1 cajón de estacionamiento por cada 200 m² de área de almacenamiento.
- 1 cajón de estacionamiento por cada 150 m² de producción.
- 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m² de área de oficinas.
- 1 cajón de estacionamiento para trailer por cada 1,000 m² de área de nave industrial.
- 1 cajón de estacionamiento por cada 10 obreros, más un cajón por cada tres empleados.
- 1 cajón de estacionamiento por cada tres visitantes y/o clientes.

El área del cajón de estacionamiento, incluyendo superficie de circulación de acuerdo al Reglamento de Construcción Estatal y/o Municipal.

Artículo 31.- La construcción de la banqueta exterior que se tenga colindancia con la vialidad será realizada por la industria que adquiera el terreno, de acuerdo a las especificaciones constructivas en sus dimensiones y materiales por el Fideicomiso.

3.9 Áreas verdes

Artículo 32.- Contar con áreas jardinadas y arboladas de un mínimo del 5% de la superficie total del terreno vendido, y hacia los frentes del edificio.

Artículo 33.- Se respetarán las áreas verdes, sin construir nada en ellas ni como áreas de almacenaje por las industrias.

Artículo 34.- Se mantendrán limpias de basura y la industria estará obligada a darle el mantenimiento que esta requiera, así como su forestación, riego y cuidado.

3.10 Áreas abiertas de almacenamiento

Artículo 35.- Estas áreas deberán estar ocultas con una barda o jardinera, y debe de ser el 25% del área total de la densidad de construcción.

3.11 Áreas y andenes de carga

Artículo 36.- Contar con patios de maniobras dentro del predio para el movimiento de carga y descarga de vehículos, de preferencia al fondo del lote, si lo permiten las características del mismo.

Artículo 37.- Queda prohibida la utilización de las calles para movimientos de carga y descarga para las industrias, así como para el establecimiento y estacionamiento de vehículos.

Artículo 38.- El acceso y salida a las áreas de carga y descarga, así como del estacionamiento, no deberá obstruir ni entorpecer la circulación de la vía pública.

Artículo 39.- En caso de que alguna industria utilice espuela de ferrocarril, esta no deberá cruzar con vías importantes y se sujetará a las normas de diseño y seguridad que para dichas instalaciones dicte el departamento técnico de Ferrocarriles Nacionales de México.

Artículo 40.- Bajo ninguna circunstancia podrán las vías ser utilizadas como depósitos de materiales, mercancías o de cualquier otro tipo.

3.12 Cercas y bardas

Artículo 41.- Las bardas que delimiten a la propiedad deberán ser en los lados que den a las vías vehiculares y peatonales de una altura mínima de 2.50 Mts. de malla tipo ciclón o similar. En los lados que colinden otros predios podrán ser de materiales sólidos, pétreos propios de la región.

4 SUBESTACIONES Y ACOMETIDAS

Artículo 42.- Se proporcionará a la industria en baja tensión por parte del Fideicomiso, en aquellos predios que tengan una superficie hasta 4,000 m² (Micro y Pequeña empresa) que por requerimientos de su instalación no necesiten media tensión, y deberá de solicitarlo por vía escrita cuando tomen posesión de su predio.

Artículo 43.- La industria que requiera media tensión (Mediana y Gran empresa), deberá presentar su proyecto de subestación eléctrica propia con la autorización y visto bueno por la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 44.- Para la medición de la energía eléctrica de las industrias la Comisión Federal de Electricidad requiere que se coloquen los medidores de energía en los

lugares donde se pueda tener fácil acceso para tomar lecturas de los mismos, para ello debe existir la preparación adecuada. Los sitios para la ubicación de este equipo será conciliado por las instancias correspondientes. Se requiere solicitud y realización de los trámites de contratación previos por parte del usuario para la conexión del servicio, estos deberán realizarse una vez terminada y entrega la obra ante C.F.E.

5 ANUNCIOS O IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Artículo 45.- La utilización de anuncios o nomenclatura de la empresa, previa autorización del Fideicomiso, deberá respetar los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasar el límite de propiedad del predio.
- b) El anuncio no tendrá una altura superior de 5.50 Mts.
- c) No deberá obstruir o cancelar alguna entrada o perspectiva necesaria para la seguridad de esquinas o entronques de calles.
- d) El material de los anuncios no deberá ser fácilmente inflamable y las instalaciones que lo soporten deberán ser sólidas y seguras.

6 ALUMBRADO

Artículo 46.- El alumbrado interno y externo que proporcionen las edificaciones de la industria deberá ser adecuada en la cantidad y calidad necesaria, para seguridad de una visión confortable a los peatones y conductores de los vehículos.

Artículo 47.- En el alumbrado que proporcione el Fideicomiso en las vialidades y que genera un gasto por consumo de energía eléctrica, se le cobrará la cuota a las industrias establecidas en el Parque Industrial en porcentaje a su proporción de ocupación dentro del Parque Industrial.

7 NORMAS DE PROYECTO Y CONSTRUCCION

7.1 Material de Construcción

Artículo 48.- Es muy recomendable utilizar materiales de construcción de alta calidad y de carácter permanente e incombustible, para conservar o mejorar la imagen del P.I.

Artículo 49.- Los lotes podrán ser utilizados por los usuarios como depósito de materiales de construcción o de otro tipo, solamente cuando cuenten con la autorización manifiesta de FIPAIM. y con los respectivos permisos y licencias oficiales de las Autoridades del ramo.

7.2 Alturas

Artículo 50.- Para las alturas que deben de tener las edificaciones de las industrias en el Parque Industrial se seguirá lo que al respecto marque el Reglamento de Obras Públicas del Municipio o del Estado de Michoacán.

7.3 Drenaje Pluvial

Artículo 51.- Por ningún motivo se autorizará la descarga sanitaria al drenaje pluvial y las industrias realizarán instalaciones paralelas al drenaje sanitario para conectarse a la Red General de drenaje pluvial del Parque industrial.

7.4 Normas generales de construcción

Artículo 52.- Se dejará por restricción en toda construcción una franja de 5 Mts. a partir del paramento dejándola como área verde (si es ocupado como área de estacionamiento a clientes, se colocará pavimento asfáltico, concreto o gravilla), y de 2.5 Mts. entre cada lote (cuando el frente del lote sea menor de 20 metros se dejará

0.50 ml entre cada lote), superficie que se dejará como área libre (Ley de Desarrollo Urbano y Ecología, del Edo. de Michoacán, Art. 143, Fracc. 1°.).

Artículo 53.- Para todo tipo de industria se considera área libre no construida: las circulaciones exteriores, patios de maniobras, estacionamientos a descubierto, franjas de ventilación y aireamiento y áreas verdes ajardinadas para todo tipo de industrias.

Artículo 54.- Cualquier demolición, remodelación, construcción o modificación de las naves industriales deberá ser aprobada por escrito por FIPAIM y contar con los permisos y licencias de las Autoridades competentes.

Artículo 55.- En cuanto los usuarios tomen cargo de sus predios o nave industrial y para iniciar el proceso de construcción deberán:

- ❖ Obtener la autorización y el Vo.Bo. de C.F.E. , así como la acometida correspondiente
- ❖ De ser necesario el uso de maquinaria pesada y que esta transite por las vías del P.I. , el industrial interesado deberá obtener un permiso especial de FIPAIM

Artículo 56.- Se consideran vialidades todas aquellas áreas (avenidas, calles, callejones, o pasos de servidumbre y vías férreas) por donde se realizan los transportes y comunicaciones de vehículos, personas o servicios que llegan hasta las industrias.

Artículo 57.- En todo lo relativo a las vías o vialidades, se presentarán y observarán las disposiciones de la Secretaria de Comunicaciones y Obras Publicas del Estado, Secretaria de Comunicaciones y Transportes, Transito Federal y Transito del Estado.

Artículo 58.- Esta prohibida la utilización de las vialidades, áreas verdes y estacionamientos para cualquier manera de comercio informal, estanquillos, puestos ambulantes o de cualquier otro tipo.

Artículo 59.- Todo adquirente del predio industrial que por sus necesidades de proyecto, tenga que conectarse a las redes sanitaria, pluvial y eléctrica por vía subterránea y que tenga la necesidad de romper el concreto hidráulico, tendrá que solicitarlo por escrito al Fideicomiso, y tendrá que reponer el daño con las mismas características con que esta hecha la vialidad (reforzando con armado de acero el área de rompimiento).

Artículo 60.- Respetar la restricción en derechos de vía federal de las instalaciones que se encuentran en el Parque industrial.

8 CRITERIO DE CONSTRUCCION

8.1 Construcciones provisionales

Artículo 61.- Instalar letrinas portátiles para los trabajadores de la construcción o en su defecto, instalar letrinas conectadas provisionalmente al sistema de drenaje.

Artículo 62.- Se deberán instalar bodegas dentro de sus predios para guardar los materiales de construcción, asimismo tener velador para cuidarlas en el día y en la noche.

Artículo 63.- Las instalaciones eléctricas provisionales deberán de ser sin añadiduras de empalmes y con sistemas de control de tableros eléctricos por circuitos, así como tener la acometida provisional de la C.F.E. con las especificaciones que esta requiera.

8.2 Aprobación de proyecto

Artículo 64.- El Fideicomiso aprobará los proyectos que cumplan con todas las especificaciones requeridas por las diferentes instancias y tenga los permisos y licencias correspondientes, firmando y sellando los planos en papel bond y/o copias heliografiadas (no originales) presentados después de ser revisados y autorizados por el personal técnico del Fideicomiso.

Artículo 65.- No se permitirá la subdivisión de los predios, o fraccionamiento de los mismos, en tanto estos sean menores de 1000 M², y para autorizar cualquier subdivisión se deberá de presentar la autorización correspondiente por parte de Obras Publicas del H. Ayuntamiento o la dependencia que le corresponda dicha autorización.

8.3 Colores

Artículo 66.- El Fideicomiso no tiene restricción en cuanto a la utilización de colores en los muros de las edificaciones de las industrias.

Artículo 67.- Por norma de la Federación Mexicana de Aviación se tiene prohibido el pintar las techumbres de color plata, ya que reflejan la luz solar hacia las aeronaves.

8.4 Prevención contra incendios

Artículo 68.- Aplicación del Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo (Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de Enero de 1997); del Capítulo Segundo (Artículos del 26 al 28), que al calce dicen:

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN Y COMBATE DE INCENDIOS

ARTICULO 26. En los centros de trabajo se deberá contar con medidas de prevención y protección, así como con sistemas y equipos para el combate de incendios, en función al tipo y grado de riesgo que entrañe la naturaleza de la actividad, de acuerdo con las Normas respectivas.

ARTICULO 27. Los centros de trabajo en donde se realicen procesos, operaciones y actividades que impliquen un riesgo de incendio o explosión, como consecuencia de las materias primas, subproductos, productos, mercancías y desechos que se manejen, deberán estar diseñados, construidos y controlados de acuerdo al tipo y grado de riesgo, de conformidad con las Normas aplicables.

ARTICULO 28. Para la prevención, protección y combate de incendios, el patrón está obligado a:

- I. Elaborar un estudio para determinar el grado de riesgo de incendio o explosión, de acuerdo a las materias primas, compuestos o mezclas, subproductos, productos, mercancías, y desechos o residuos, así como las medidas preventivas y de combate pertinentes;
- II. Elaborar el programa y los procedimientos de seguridad para el uso, manejo, transporte y almacenamiento de los materiales con riesgo de incendio;
- III. Contar con sistemas para la detección y extinción de incendios, de acuerdo al tipo y grado de riesgo conforme a las Normas aplicables;
- IV. Contar con señalización visual y audible, de acuerdo al estudio a que se refiere la fracción I del presente artículo, para dar a conocer acciones y condiciones de prevención, protección y casos de emergencia;
- V. Organizar brigadas contra incendios en función al tipo y grado de riesgo del centro de trabajo para prevenirlos y combatirlos;
- VI. Practicar cuando menos una vez al año simulacros de incendio en el centro de trabajo, y
- VII. Las demás que señalen las Normas correspondientes.

8.5 Mantenimiento

Artículo 69.- El Fideicomiso tendrá a su cargo el mantenimiento de las instalaciones y servicios del Parque Industrial, mientras no se entregue al Municipio para su operación.

Artículo 70.- El Fideicomiso realizará los mantenimientos necesarios y el gasto que se genere por la reparación o reposición, se le cobrará la cuota a las industrias establecidas en el Parque Industrial en porcentaje a su proporción de ocupación dentro del Parque Industrial.

8.6 Plazo de construcción

Artículo 71.- Las empresas que pretendan estar instaladas en el P.I., tendrán la obligación de iniciar la construcción de sus edificios en un término de seis meses después de la firma del contrato de compraventa y deberán concluirla en un lapso de doce meses.

Artículo 72.- En el caso de que los plazos fijados en el artículo anterior no sean suficientes para el inicio o conclusión de la obra, FIPAİM. Podrá conceder una prórroga a esos términos, previa solicitud formal de la empresa interesada, en la que manifieste las razonables causas por las que le fue imposible ajustarse a los plazos fijados, pudiendo concederse una extensión de 6 meses para inicio y 12 para conclusión de obra , como máximo.

8.7 Presentación de proyectos

Artículo 73.- Toda iniciativa de construcción deberá ser sometida a FIPAİM, presentando los planos de construcción, especificando todas las características del edificio a construir, así como manifestar también el ramo o giro industrial a que se dedicara. Posterior a esto, se procederá a la obtención de los permisos y licencias oficiales correspondientes, de las Autoridades Competentes.

Artículo 74.- Los planos deberán de tener pie de plano con todos los datos de la empresa, el propietario, el perito de obra, la escala, sellos y firmas de la autorización de las instancias correspondientes, croquis de localización, indicación de la orientación (norte), dibujos acotados en metros, detalles constructivos, especificaciones, lista de materiales a utilizar, etc.

Artículo 75.- Toda industria que tenga como materia prima el uso y transformación del agua deberá de presentar el proyecto de planta pretatadora de aguas residuales, en el cual informará el funcionamiento y memoria descriptiva de la misma con el volumen de descarga y calidad de la misma antes de verterla a la Red de drenaje Sanitario.

8.8 Mobiliario urbano

Artículo 76.- El mobiliario urbano y señalización en vialidades, áreas verdes comunes y camellones, será el Fideicomiso que se encargará en su diseño, especificaciones constructivas y colocación de acuerdo al proyecto que el Parque Industrial tiene aprobado.

Artículo 77.- Las paradas de transporte público o privado de cada industria, deberán ser aprobadas por el Fideicomiso con un proyecto presentado ante el mismo.

Artículo 78.- Las industrias deberán de tener recolectores de basura con tapa en buenas condiciones y que no generen gases y plagas de roedores e insectos y su ubicación debe de ser en un lugar destinado para ello dentro de sus instalaciones.

9 MISCELANEOS

9.1 Responsabilidad

Artículo 79.- A efecto de observar la aplicación del presente Reglamento, se integrará una Comisión en la que estarán representados los Industriales y el Fideicomiso de Parques Industriales de Michoacán. Dicha Comisión estará integrada por dos representantes de los Industriales, dos representantes de FIPAİM. y por un representante de la Dirección de Urbanismo y Obras Públicas del H. Ayuntamiento.

Artículo 80.- Todos los industriales estarán representados en la Comisión.

Artículo 81.- Es responsabilidad de la Comisión:

- a) Vigilar que ningún material de construcción o de cualquier otro tipo sea depositado en las vialidades o en los terrenos.
- b) Supervisar que todos los servicios públicos y las áreas verdes sean debidamente mantenidas.
- c) Sugerir a FIPAİM. de cualquier obra que sirva para mejorar el funcionamiento del Parque Industrial.

9.2 Reglamentos públicos

Artículo 82.- Los Reglamentos Públicos vigentes tanto Federales, Estatales y Municipales apoyarán y normarán los lineamientos y aplicación del presente Reglamento, el cual no contrapondrá a estos.

9.3 Selección de empresas

Artículo 83.- En la selección de empresas, el Fideicomiso se reserva el derecho de seleccionar aquellas empresas que den el perfil a las necesidades de la región en cuanto a empleos generados y derrama económica a la población, sin contaminar el ambiente.

9.4 Daños a propiedad privada o vía pública

Artículo 84.- El Fideicomiso valorará los daños ocasionados por las industrias o terceros e impondrá las sanciones, multas e incluso reparación del daño en su totalidad.

Artículo 85.- En caso de que el Fideicomiso no pueda valorar el daño ocasionado, por estar fuera de su competencia, contratará a instituciones especializadas para ello y el costo que se genere lo cubrirá la industria o tercero que haya realizado el daño.

10 FACULTADES DEL PARQUE INDUSTRIAL

10.1 Modificaciones al Reglamento

Artículo 86.- Para realizar cualquier modificación al presente Reglamento se pondrá a consideración las propuestas de modificación ante la Comisión y esta estudiará, revisará y autorizará las modificaciones que a su juicio procedan.

10.2 Duración del Reglamento

Artículo 87.- La duración del presente Reglamento será la que la Comisión determine de acuerdo al proceso de desarrollo del Parque Industrial.

10.3 Ocupación de los lotes

Artículo 88.- Los adquirentes de los predios podrán ocuparlos cuando se firme el Contrato de Compra – Venta y se realice la Acta Entrega Recepción del predio por parte del Fideicomiso.

10.4 Inspección de Obra

Artículo 89.- El Fideicomiso podrá inspeccionar la obra de los industriales, cuantas veces sea necesaria, y hará observaciones al respecto si esta no cumple la normatividad de este Reglamento y el de Obras Públicas Estatales y Municipales.

10.5 Suspensión de obras

Artículo 90.- El Fideicomiso podrá suspender la ejecución de la obra si esta no cumple con las normas establecidas con este Reglamento o haya violado alguna de ellas, y autorizará el seguimiento de la misma después de que la industria concilie y respete la normatividad establecida.

10.6 Enajenación de los predios

Artículo 91.- Para la enajenación de los predios, el adquirente firmará el Contrato de Compra venta o en su defecto el Contrato de Promesa de compra venta del predio.

10.7 Asociación de industriales

Artículo 92.- Para una Asociación de Industriales dentro del Parque Industrial se tienen que constituirse en Sociedad Civil e informar al Fideicomiso quienes integran su Mesa Directiva, para poder realizar cualquier tramite él.

11 COMPROMISO DEL PARQUE INDUSTRIAL

11.1 Oferta de servicios

Artículo 93.- El Fideicomiso podrá ofertar incentivos en los servicios a los industriales, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso los autorice conforme al perfil de la industria que lo solicite.

11.2 Donaciones

Artículo 94.- El Parque Industrial tiene que entregar al Municipio o al Gobierno Estatal las áreas de Donación establecida en el Artículo 132, del Capítulo Primero del Título Sexto de los Fraccionamientos, contemplada en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

11.3 Área para micro industria

Artículo 95.- Dentro de la lotificación de la primera etapa del Parque Industrial se tiene contemplado la micro industria, en Manzana “C” la cual está proyectada de acuerdo a los requerimientos del Desarrollo del Parque Industrial.

11.4 Cumplimiento de la normatividad

Artículo 96.- En el afán de lograr la operatividad del presente Reglamento; se faculta a la Comisión (formado conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de este reglamento) a monitorear en forma permanente el cumplimiento puntual de todos y cada uno de los ordenamientos reglamentados y por ende en el caso de detectar infractores, procurar, haciendo uso de los medios a su alcance la oportuna y estricta aplicación de la sanción administrativa o económicamente conducente.

a).- Si la infracción es a los Reglamentos Municipales. La pena que para el caso estipule y tenga vigencia en los propios reglamentos; y si es económica, en cuantía la establecida en la Ley de ingresos Municipal.

b).- Si la infracción es a lo dispuesto por la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, del Estado. Corresponderá a la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente; sancionar conforme a lo dispuesto en la propia Ley. Y si es pecuniaria, será la establecida en la Ley de Ingresos del Estado.

c).- Cuando la infracción sea a las disposiciones establecidas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y Recursos Naturales aplicar la sanción a que haya lugar en función de las disposiciones contenidas en la propia Ley y lo que para el caso se señale en las Leyes Hacendarías de la Federación.

Artículo 97.- Los usuarios del Parque Industrial se obligan a acatar todos y cada uno de los ordenamientos del presente Reglamento desde el momento de la celebración del contrato de compra – venta.