

REGLAMENTO

AREA INDUSTRIAL ARMSTRONG

El presente es el REGLAMENTO DEL ÁREA INDUSTRIAL Y DEL ÁREA DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA de la Localidad de Armstrong y consta de los siguientes títulos:

- 1.- Ámbito de Aplicación.
- 2.- Autoridad de Aplicación.
- 3.- Descriptiva del Área.
- 4.- De los Derechos y Obligaciones.
- 5.- Reglamento de Edificación.
- 6.- De la mecánica de precios y venta.
- 7.- De las modificaciones a este Reglamento.
- 8.- Del Medio Ambiente, Ecología e Higiene y Seguridad Industrial
- 9.- De forma

TÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. N°1.- El presente Reglamento será de aplicación y cumplimiento obligatorio dentro del Área Industrial, Área de Servicios a la Industria y su Zona de Reserva y Red Vial, todos pertenecientes al Distrito Armstrong, sitios al Oeste de la Ruta Provincial N° 15, al Sur de la Ruta Nacional N° 9 y al Norte del Ferrocarril Central Línea Mitre y que encierra en su totalidad la superficie de 75 hectáreas, 57 áreas, 61,14 centiáreas que en lo sucesivo denominaremos genéricamente como: "ÁREA" y cuyo plano constituye el Anexo N° I del presente reglamento.

Art. N°2.- Todo adquirente de parcelas deberá dar cumplimiento a este Reglamento y sus modificaciones aprobadas, y que acompañará al Boleto de Compraventa y Escritura Traslativa del Dominio como integrante de dichos documentos.

TÍTULO II: AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. N°3.- Las autoridades del Área serán:

- a) ENTE ADMINISTRADOR.
- b) ENTE FISCALIZADOR.
- c) COMISIÓN DE SERVICIOS.

Art. N°4.- La Cooperativa de Provisión de Obras y Servicios Públicos y Crédito Ltda. de Armstrong como propietaria del terreno que se afecta para la concreción del "ÁREA", actuará como Ente Administrador y será la proveedora de los servicios que presta en la zona urbana y rural de Armstrong de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y Leyes Nacionales y Provinciales que regulan su prestación.

Art. N°5.- El Ente Administrador tendrá como función:

- a) La comercialización de las parcelas.

- b) Promover a la concreción de infraestructura en el Área.
- c) Lograr el reconocimiento de una porción del lote descrito en el Artículo N° 1 como Área Industrial por parte del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.
- d) Promover la localización concentrada de industrias nuevas que se estimen convenientes para el desarrollo de la ciudad y la región.
- e) Facilitar a las industrias ya existentes en el radio urbano de Armstrong, su reubicación, reordenamiento y expansión en una zona libre de conflictos de convivencia con las zonas residenciales contribuyendo al proyecto Municipal "Armstrong Zona Ecológica" .
- f) Promover el área reinvertiendo cualquier beneficio inmobiliario que se produzca al finalizar la comercialización de parcelas, debiéndose garantizar el recupero de la inversión y/o gastos realizados por la Cooperativa que tengan relación con el "ÁREA".

Art. N°6.- La Cooperativa como Ente Administrador cesará en sus funciones cuando finalice con la comercialización de las parcelas; en esta circunstancia todas sus facultades descritas en el Artículo anterior recaerán sobre los condóminos del Área Industrial y del Área de Servicios a la Industria quienes deberán constituir un nuevo Ente Administrador con estatutos homologados ante la autoridad de aplicación.

Art. N°7.- La fiscalización y todo lo referido al control del cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento estará a cargo de un Ente conformado a tal efecto, e integrado por representantes de la Municipalidad de Armstrong, el Centro Comercial, Industrial y Rural de Armstrong, de los propietarios de las parcelas y la Cooperativa de Provisión de Obras y Servicios Públicos y Crédito Ltda. de Armstrong. Lo dispuesto por este Artículo surge de la Resolución adoptada en la reunión celebrada en dependencias de la Municipalidad de Armstrong, el día 6 de Octubre de 1995, con la participación de representantes de la Municipalidad de Armstrong, el Centro Comercial, Industrial y Rural de Armstrong, de potenciales propietarios de las parcelas y la Cooperativa de Provisión de Obras y Servicios Públicos y Crédito Ltda. de Armstrong.

Art. N°8.- El Ente Fiscalizador en defensa del interés común se reunirá como mínimo cada tres meses y tendrá como funciones: el control del cumplimiento del presente reglamento; la fiscalización de las inversiones, gastos y las ventas de parcelas que efectúe la Cooperativa en el Área Industrial y en el Área de Servicios.

Art. N°9.- El Ente Fiscalizador estará compuesto por cinco (5) miembros cuya dedicación será ad honorem. Uno (1) de ellos será nominado por La Cooperativa, uno (1) por la Municipalidad de Armstrong, uno (1) por los dueños de las parcelas del Área Industrial, uno (1) por los dueños de las parcelas del Área de Servicios a la Industria y uno (1) por el Centro Comercial, Industrial y Rural de Armstrong. Se designará dos suplentes por cada representante, para que cualquiera de los dos pueda reemplazar al titular en caso de ausencia de éste. Los miembros tendrán un mandato de un año y podrán ser reelectos.

Art. N°10.- La primera reunión del Ente Fiscalizador será convocada por el Ente Administrador dentro de los treinta (30) días posteriores a la adjudicación de la primer parcela, donde cada uno de los representantes deberán acreditar su designación e indicar un domicilio legal en el distrito de Armstrong a los efectos de las notificaciones de futuras reuniones. En caso de ser necesario dictará su reglamento interno de funcionamiento.

Art. N°11.- Las reuniones del Ente Fiscalizador posteriores a la primera podrán ser convocadas con un mínimo de tres (3) días de anticipación por cualquiera de las partes que tienen representación en el Ente Fiscalizador.

Art. N°12.- Las reuniones del Ente Fiscalizador serán presididas por el representante de los dueños de las parcelas del Área Industrial y sus decisiones se tomarán por simple mayoría de votos de sus miembros.

Art. N°13.- La conformación del Ente Fiscalizador será responsabilidad de quienes de acuerdo al Artículo N° 7 del presente pueden integrarlo. En caso de renuncia a la integración o no contestación a la convocatoria, ausencia a las reuniones sin justificación o cualquier otra causa que entorpezca y no permita llegar al número estipulado de instituciones expresadas en el Artículo N° 7 o de miembros considerado en el Artículo N° 9, este Ente funcionará con los que se constituyan.

Art. N°14.- Los dueños de las parcelas formarán una Comisión de Servicios con el objeto de atender los servicios del área que no presta La Cooperativa de acuerdo al Art. N° 4. Como el descuido de estas actividades o la no realización de las mismas perjudica al desarrollo del "ÁREA", La Cooperativa como Ente Administrador, podrá en el caso en que sean necesarios, proveerlos de por sí o contratarlos con cargo a los dueños de las parcelas.

Art. N°15.- La Comisión de Servicios redactará un reglamento de su funcionamiento.

TÍTULO III: DESCRIPTIVA DEL ÁREA

Art. N°16.- La Cooperativa como propietaria de la tierra que se afecta de acuerdo a la Ordenanza N° 835 y sus modificaciones para proveer a la ciudad de Armstrong de un Area Industrial y un Área de Servicios a la Industria y en base a estudios realizados concretó la división del predio en cuatro grandes zonas:

- a) ÁREA INDUSTRIAL.
- b) ÁREA DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA.
- c) DE RESERVA.
- d) RED VIAL.

Art. N°17.- El Área Industrial de 377096,55 M² comprende la zona delimitada por los polígonos RR'B'S'SR, lotes N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 T'T''UD'VT', lotes N° 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19; YX'V'XY, lotes N° 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y31; K'LL'KK', lote N° 43 y ZQOO'WZ'Z, lotes N° 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41, del plano del Anexo N° I del presente reglamento.

Art. N°18.- El Área de Servicios a la Industria de 68.520,00 M² comprende la zona delimitada por el polígono GG'H'HG, lote N° 45 del plano del Anexo N° I del presente reglamento. El Ente Administrador podrá tramitar convertir a esta zona o parte de ella, en zona de Área Industrial si los adquirentes, previa solicitud de autorización, pasarán a desarrollar una actividad industrial.

Art. N°19.- La Zona de Reserva de 172.720,90 M² comprende la zona delimitada por los polígonos G'JIH'G', lote N° 44 y J'ZZ'WO'L'LK'KI'J', lote N° 42 del plano del Anexo N° I del presente reglamento.

Art. N°20.- La Red Vial de 118.111,20 M² comprende la zona delimitada por los polígonos AA'G''FA, RT''Y'G''GHIJJ'I'OQR, A'BCDEY'YXV'X'T'VD'UTT''SS'B'R'A', FEE'F'Fdel plano del Anexo N° I del presente reglamento.

Art. N°21.- El parcelamiento del predio adquirido para este emprendimiento se detalla en el plano del Anexo N° I del presente reglamento. Por razones de necesidad, en las parcelas no vendidas o en la Zona de Reserva, para satisfacer los requerimientos industriales o mejor disposición parcelaria para el funcionamiento del "ÁREA", el Ente Administrador podrá efectuar modificaciones que no afecten los porcentajes de zona común de los dueños de las parcelas vendidas, para anexar lotes y/o crear nuevos, abrir nuevos caminos, designar nuevos espacios comunes procediendo a reemplazar este plano por el que contenga la nueva disposición.

Art. N°22.- Para crear nuevas parcelas destinadas al Área de Servicios a la Industria ante algún requerimiento será necesario la aceptación de la actividad como necesaria para el "ÁREA" por parte del Ente Administrador, Ente Fiscalizador y la evaluación del anteproyecto ante la Dirección General de Industria de la provincia de Santa Fe.

Art. N°23.- La Cooperativa cede y transfiere a título gratuito al Municipio de Armstrong la superficie de terreno correspondiente a la Red Vial descrita en el Art. N° 20, con las siguientes obligaciones para el cesionario:

- a) Las referidas calles serán de aprovechamiento exclusivo a los usuarios del área y/o a quienes las disposiciones internas emanadas por el Ente Administrador en acuerdo con el Ente Fiscalizador determine.
- b) La superficie transferida se incorporará al patrimonio del Municipio a fin de que éste los preserve como calles internas del Área Industrial y Área de servicios de la ciudad de Armstrong.
- c) Se entiende como calle interna a las superficies reservadas para el tránsito de todos los condóminos del terreno descrito en el artículo N° 1 del presente reglamento y los que ellos con los Entes de gobierno del "ÁREA" autoricen.

Art. N°24.- Las futuras calles que abra el Ente Administrador, serán también transferidas al Municipio de Armstrong y el costo de la superficie transferida será soportado adquirentes de las parcelas con frente a dichas calles.

Art. N°25.- La Cooperativa se reserva de su administración exclusiva, con derecho de uso para los condóminos, mientras actúe como Ente Administrador tres parcelas:

- a) Una parcela de 3.800 M² denominado como lote N° 43 del plano del Anexo N° I, determinada como espacio común donde se encuentra construida una edificación para el funcionamiento del Ente Administrador, como base de operaciones para la prestación de los servicios en general y para ubicación de infraestructura para la prestación de servicios.
- b) Una parcela de 1.0512,5 M² denominado como lote N° 6 del plano del Anexo N° I. reservada con idéntico propósito que la primera y para efectuar exposición de productos que se fabriquen en el área, colocar cartelera publicitaria, infraestructura para servicios y cualquier actividad que contribuya al desarrollo del "ÁREA" y/o a la de sus industrias.
- c) Una parcela de 5.000,04 M² denominado como lote N° 41 del plano del Anexo N° I. reservada para alojar infraestructura para servicios y cualquier actividad que contribuya al desarrollo del "ÁREA" y/o a la de sus industrias

Art. N°26.- Son espacios comunes aquellos sobre los que existe el derecho de condominio por parte de los adjudicatarios de cada una de las parcelas del Área Industrial y/o Área de Servicios. Dichas superficies podrán ser utilizadas por cada condómino y por su personal con arreglo al destino que se le asigne en el Área Industrial y en el Área de Servicios, estableciéndose cinco zonas:

- a) Zonas de edificios comunes: son los espacios reservados a edificios de carácter administrativo y de servicios para los usuarios del área.
- b) Caminos comunes para la circulación de vehículos y las zonas de uso peatonal que no sean los donados al Municipio.
- c) Zonas comunes para obras de infraestructura: son las destinadas a desagües pluviales, cloacales, redes de provisión de combustible líquidos, sólidos y gaseosos; red energética, ramales ferroviarios, y todas las demás de uso común necesarias para el funcionamiento del área.
- d) Espacios libres: son aquellas zonas comunes en las que está prohibida la edificación para cualquier destino.
- e) Espacios para usos específicos: son aquellos lugares que se destinan a algún uso específico determinado para complementar el funcionamiento del área, donde la edificación o elementos que se instalen deben ser solamente los estrictamente necesario para ese uso específico. Se incluyen en ésta las zonas de exposición y/o cartelería.

Art. N°27.- Cuando por razones de radicación de actividades inherentes al "Área" sea necesario afectar en forma total o parcial alguna parcela no vendida de las Áreas o de la Zona de Reserva, el costo de la superficie afectada formará parte del costo de la obra.

Art. N°28.- Los nuevos espacios comunes que puedan ser creados en el futuro serán escriturados, cuando se finalice con la ventas de las parcelas, a nombre del nuevo Ente Administrador que se cree según lo establece el Art. N° 6.

TÍTULO IV: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. N°29.- Todo adquirente de parcela tendrá derecho a la propiedad exclusiva de la parcela que adquiere, pudiéndola gravar con derechos reales sin más restricciones que las previstas en la Ley Provincial N° 6758, en el Decreto Reglamentario Provincial N° 1492 y sus modificaciones, y el presente reglamento.

Art. N°30.- Todo adquirente de parcela será condómino de los bienes que se determinen como comunes del Área Industrial y del área de servicios. La proporción del derecho de dominio indiviso que le corresponderá a cada adjudicatario se calculará en función de la superficie que le fuera asignada a título exclusivo y estará sometida al régimen de indivisión forzosa.

Art. N°31.- No se podrá constituir hipoteca o cualquier otro tipo de gravamen sobre los bienes comunes, sin que medie consentimiento expreso de la totalidad de los copropietarios. En el caso de que una parcela o la planta de una empresa resulte vendida en subasta judicial, el adquirente deberá cumplimentar lo dispuesto para áreas industriales por la Provincia de Santa Fe y el presente reglamento y sus modificaciones..

Art. N°32.- Ningún copropietario podrá oponerse a que se realicen obras nuevas en zonas de las sea condómino, cuando la obra se haya decidido como lo establece el presente reglamento ya sea para servicios comunes o sectoriales.

Art. N°33.- En el caso de que una parcela o la planta de una empresa resulte vendida en subasta judicial, el adquirente deberá cumplimentar lo dispuesto para áreas industriales por la Provincia de Santa Fe y el presente reglamento y sus modificaciones.

- Art. N°34.-** Todo adquirente deberá integrar la Comisión de Servicios, con un porcentaje de participación igual al correspondiente al prorratio emergente de las zonas de uso común sobre la parcela de propiedad exclusiva adquirida.
- Art. N°35.-** Todo interesado en adquirir una parcela presentará su solicitud ante el Ente Administrador detallando lo solicitado en el Anexo N° II del presente reglamento, junto con la documentación que solicita dicho formulario con el propósito de determinar si su actividad cumple con las disposiciones nacionales, provinciales, municipales y/o el presente reglamento, para expedir, si correspondiere, la autorización respectiva y proceder a la venta de la parcela.
- Art. N°36.-** Es facultad del Ente Administrador rechazar las propuestas de compra si no cumpliera con algunas de las disposiciones nacionales, provinciales, municipales y/o el presente reglamento.
- Art. N°37.-** Todo adquirente de parcela destinará ésta a la instalación y explotación de la actividad declarada con motivo de la solicitud de adquisición; y dentro de los plazos establecidos en el Art. N° 44.
- Art. N°38.-** Cuando por razones fundadas se deba cambiar el objeto del proyecto, éste deberá, previo a su instalación, ser sometido a la aprobación del Ente Administrador quien con fundadas razones podrá oponersele, pudiendo el adquirente recurrir al Ente Fiscalizador quien en función de informes de la Dirección General de Industrias u organismo que lo sustituya, se expedirá y su decisión será inapelable.
- Art. N°39.-** La afectación de las parcelas destinadas a su uso industrial deberán ajustarse a lo dispuesto en el Artículo N° 7 de la Ley Provincial N° 6758 y sus modificatorias presente reglamento.
- Art. N°40.-** El derecho de propiedad de las parcelas con destino a uso industrial queda sujeto a las restricciones que establece el Artículo N° 44 de la Decreto Provincial N° 1492 y sus modificatorios y todo lo establecido en el presente reglamento.
- Art. N°41.-** Los titulares de las parcelas del Área Industrial o Área de servicio no podrán transferir su dominio en forma total o parcial, permanente o transitoria, a título gratuito u oneroso, sin intervención directa del Ente Administrador de Área Industrial con el objeto de verificar si se cumple con los objetivos y prioridades establecidas para el Área Industrial ó área de servicios.
- Art. N°42.-** Si el titular de una o más parcelas manifestara su voluntad de venderla y/o cederla por cualquier título antes de instalar su planta, estará obligado a ofrecerla a la venta a los valores de compra en primer lugar al Ente Administrador manteniendo su oferta por un plazo de diez (10) días; y en segundo lugar los propietarios de las demás parcelas, manteniendo la oferta por igual periodo de tiempo, luego de ello podrá ofrecerla a otros interesados.
- Art. N°43.-** Cuando una empresa propietaria de una o más parcelas en las que se hubiere ejecutado total o parcialmente mejoras, incluida la planta industrial y edificio de apoyo general al proceso productivo, decidiera transferir su dominio, en forma total o parcial, permanente o transitorio, a título gratuito u oneroso, deberá ser autorizado por el Ente Administrador, antes de efectuar la transferencia, presentando ante éste una actualización de la planilla del Anexo N° II a fin de que éste evalúe si los cambios no modifican los lineamientos que permitieron su radicación dentro del ÁREA ó en caso que se modifiquen verificar si se cumplen los requisitos de la legislación provincial respecto a Parques y Áreas Industriales, Ordenanzas Municipal y el presente reglamento. Sin la autorización no podrá efectuar la transferencia, pudiendo el adquirente apelar ante el Ente Fiscalizador quien en función de informes de la Dirección General de Industrias u organismo que lo sustituya, se expedirá y su decisión será inapelable
- Art. N°44.-** Con el objeto de establecer los plazos de ejecución de obras se tendrán en cuenta las

siguientes situaciones:

- a) Industrias nuevas: tendrán el plazo de dos años contados a partir de la toma de posesión de los inmuebles. En casos especiales podrá ser ampliado por el Ente Administrador.
- b) Industrias existentes en el distrito de Armstrong y que se reubican en el Área Industrial: tendrán los plazos establecidos por Ordenanza. Cuando la industria, por razones de fuerza mayor, no haya podido trasladarse, presentará en primer término su solicitud de ampliación de plazo a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipal para su elevación al Concejo Municipal, el Municipio informará lo resuelto por éste al Ente Administrador.

Art. N°45.- Las ampliaciones del plazo serán consideradas si el pedido respectivo es acompañado de los fundamentos técnicos, financieros y económicos que impiden su concreción dentro del plazo legal. La ampliación a otorgar para las industrias nuevas no podrá exceder de un período de dos años cada vez, con un máximo de dos períodos, contados desde el vencimiento del primer plazo. Vencido el último plazo, o cuando la empresa adjudicataria decidiera suspender indefinidamente el proyecto por cualquier motivo, el Ente Administrador podrá solicitar judicialmente la transferencia a su favor de las parcelas con sus mejoras, las que serán evaluadas económicamente por la Dirección General de Industrias u organismo competente.

Art. N°46.- La limitación de los espacios para los distintos usos y actividades deberán ajustarse a Artículo N° 42 del Decreto Provincial N° 1492 y a las que establezca este reglamento.

Art. N°47.- Desde el momento en que se suscriba el boleto de compra de la parcela, el mantenimiento de la limpieza y desmalezado de los terrenos quedará a cargo del adquirente, si no lo hiciere, lo ejecutará con cargo a éste la Comisión de Servicios y en última instancia el Ente Administrador y será pasible de las sanciones que establezca dicha Comisión.

TÍTULO V: REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Art. N°48.- Resultará de aplicación y cumplimiento obligatorio por parte de los adquirentes, el Reglamento de Edificación de la Municipalidad de Armstrong en lo atinente a construcciones industriales y servicios conexos.

Art. N°49.- Los materiales para la construcción serán de libre elección, no permitiéndose elementos de carácter precario en cerramientos exteriores tales como cartones, chapas, lonas, etc.. La terminación de los edificios debe estar encuadrada dentro de las reglas del arte, en ningún caso se podrán emplear materiales de baja calidad o que infrinjan o transgredan disposiciones de seguridad industrial, vigente en la materia.

Art. N°50.- A los efectos de establecer la superficie edificable en cada caso, se fija la aplicación del factor de ocupación de suelo en 0,70. Se entiende por tal a la relación entre la superficie construida en planta baja y la superficie del terreno.

Art. N°51.- En medianera solamente podrán alojarse los cercos perimetrales, las construcciones que se ejecuten deberán tener un retiro de por lo menos un (1) metro de ésta.

Art. N°52.- Los propietarios de las parcelas, en una franja de 1 metro desde su medianera y a los efectos de ser empleados para la instalación de obras de infraestructura de servicios comunes, cuando así resultara de los estudios técnicos, deberán soportar servidumbres de paso para elementos que puedan ir enterrados tales como cañerías, cables subterráneos, etc.. Sobre esta zona deberá otorgarse por parte del propietario el derecho de uso a perpetuidad (Servidumbre de paso). Su oposición fundada deberá ser presentada ante el Ente Fiscalizador quien adoptará la decisión inapelable al respecto.

Art. N°53.- A la línea demarcatoria del frente de los predios, y en la intersección de dos de éstas en las esquinas de las calles se le imponen las ochavas correspondientes, las que deberán respetar un ángulo de 45° y tendrán una longitud de 5 metros.

Art. N°54.- Las construcciones deberán guardar un retiro mínimo reservado para espacio verde de:

- a) Tres (3) metros de la línea demarcatoria de su predio sobre cualquier frente que limite con la calle cuando el terreno tenga una longitud de hasta noventa (90) metros.
- b) Seis (6) metros de la línea demarcatoria de su predio sobre el frente que limite con la calle cuando el terreno tenga más de noventa (90) metros y menos de ciento veinte (120) metros. Para los que están en esquinas deberán dejar además tres (3) metros sobre el frente más largo que limite con la calle.
- c) Ocho (8) metros de la línea demarcatoria de su predio sobre el frente que limite con la calle cuando el terreno tenga más de ciento veinte (120) metros y menos de ciento sesenta (160) metros. Para los que están en esquinas deberán dejar además tres (3) metros sobre el frente más largo que limite con la calle.
- d) Diez (10) metros de la línea demarcatoria de su predio sobre el frente que limite con la calle cuando el terreno tenga más de ciento sesenta (160) metros. Para los que están en esquinas deberán dejar además tres (3) metros sobre el frente más largo que limite con la calle.

Art. N°55.- Para aquellos propietarios que habiendo adquirido un lote, el mismo se encuentre total o parcialmente cercado en todos o algunos de sus costados, deberá acogerse a lo estipulado en las normas vigentes en nuestro país, en lo concerniente a adquisición de un cerramiento medianero forzoso con cada uno de sus linderos.

Art. N°56.- Las veredas se construirán sobre los frentes a las calles, de 1,5 metros de ancho, de hormigón pétreo reglado de 10 cm de espesor. La fijación del nivel de la vereda lo realizará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Armstrong a pedido de los frentistas.

Art. N°57.- Para permitir el acceso a las parcelas sin obstruir el desagüe pluvial y el paso de los elementos para la prestación de los servicios, se permitirá construir alcantarillas de un mínimo de 3 metros de largo para entrada de vehículos livianos y de un mínimo de 5 metros de largo para acceso de tránsito pesado. Las cotas de alturas, sección mínima y distancias del eje del camino, deberán ser solicitadas a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Armstrong junto con la aprobación del proyecto, pudiendo ser de dos tipos:

- a) Construida en el lugar, de hormigón armado o de paredes de mampostería de 15 cm como mínimo y losa de arriba de espesor mínimo de 17 cm..
- b) Preconstruidas, con caños de hormigón de doble armadura.

Art. N°58.- Los cercos perimetrales serán de tipo "Olímpico" con alambre galvanizado, tejido romboidal tipo industrial, con una altura de 2,40 metros, con tres hilos de refuerzo llevando en su parte superior, inclinada a 45° hacia adentro, tres hilos de alambre de púa. Los postes de sostén serán de hormigón con una separación máxima de 5 metros entre ellos. Para otro tipo deberá solicitar aprobación del Ente Administrador.

Art. N°59.- Los sótanos y otras construcciones subterráneas, no podrán pasar el límite de edificación del predio, salvo cuando por razones de orden técnico y de carácter excepcional sean autorizados por el Ente Administrador y Ente Fiscalizador

Art. N°60.- En los lotes industriales, a las viviendas destinadas a personal de vigilancia, conservación y seguridad de sus propias instalaciones, mencionadas en el Art. N° 42, inciso 2.2) del Decreto Provincial N° 1492, se le establecen las siguientes restricciones:

- a) No superar los 50 metros cuadrados cubiertos.
- b) Adecuarse al reglamento de edificación Municipal.

Art. N°61.- En los terrenos de la zona de Reserva el Ente Administrador podrá autorizar la utilización en forma transitoria de los mismos para lograr el cumplimiento de los objetivos del área, debiéndose efectuar construcciones que puedan ser desmontadas y trasladadas cuando sean requeridos por el Ente Administrador.

TÍTULO VI: DE LA MECÁNICA DE PRECIOS Y MEJORAS

Art. N°62.- El Ente Administrador como responsable de la venta de los lotes para la radicación establecerá los precios y las condiciones de financiación de la tierra y las mejoras, de la siguiente forma:

- a) Tierra: El precio surgirá del cociente entre el monto invertido en la adquisición, gastos de financiación, gastos de mensura, escrituración, relleno del terreno, obras de saneamiento pluvial y todo gasto relacionado con la gestión, y la superficie útil del Área industrial, Área de Servicios de la Industria y zona de Reserva.
- b) Mejoras: La inversión total de las mejoras ejecutadas será prorrateada en los adquirentes de lotes en función de la superficie adquirida en relación a la superficie útil.
- c) Cuando la mejora sea concretada por algún/nos adquirente/s, el procedimiento aplicarse será el siguiente:
 - i) Presentación fundada de la necesidad de ejecución de la mejora común.
 - ii) Aceptación expresa de los actuales propietarios de las parcelas.
 - iii) Estudios técnicos, económicos y financieros que resulten necesarios.
 - iv) Aceptación del Ente Administrador y Ente Fiscalizador.

Art. N°63.- Toda mejora que se ejecute en el futuro deberá ser prorrateada entre los propietarios de parcelas de similar forma a la establecida en el Art. anterior, excepto en aquellas en las cuales las razones técnicas de uso y/o explotación hicieran aconsejable cambiar la forma de aplicación, en este caso la aprobación del mismo deberá ser simultánea entre el Ente Administrador y Ente Fiscalizador.

Art. N°64.- Para la construcción de mejoras, el Ente Administrador deberá contar con aprobación del Ente Fiscalizador y con más del 50% por la afirmativa de la representación de la superficie útil cuando las mejoras alcancen a todo el Área, e igual proporción de los de superficie beneficiada cuando éstas sean de alcance sectorial.

Art. N°65.- La venta inicial de lotes se llevará a cabo por Concurso de Precios entre los industriales de la ciudad de Armstrong o futuros industriales que acrediten como mínimo dos años de residencia en la ciudad, respetándose un valor base establecido en el Artículo N° 68 del presente reglamento. Con el objeto de dirimir las prioridades de elección de lotes se considerará la mejor oferta. Las condiciones del concurso de precios, y adjudicación se establecen en el pliego respectivo. Terminada la adjudicación del concurso se procederá a la

venta con todos los interesados, dando la prioridad de elección en orden a como se solicita y con las condiciones económicas que establece el presente reglamento.

Art. N°66.- Con el objeto de optimizar la utilización del "ÁREA" ningún adquirente podrá solicitar más de dos parcelas contiguas en los lotes del plano del Anexo N° I, denominadas como N° 1, 2, 3, 4, 5, 7 y como máximo dos de las denominadas como N° 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, y 31 si por lo menos ha comprado una parcela de las denominadas como N° 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 ó 30 que linde con las anteriores. Las denominadas como N° 32, 38, 39, 40 solo se venderán en forma unitaria, y las denominadas como N° 33, 34, 35, 36 y 37 solamente podrán solicitar como máximo dos por adquirente.

Art. N°67.- Para el caso de una industria que solicitara una superficie mayor que la que permite las restricciones del Artículo anterior se considerará su petitorio sobre la Zona de Reserva.

Art. N°68.- El Valor Base de las parcelas será de 2 \$/m² y este valor incluye las siguientes de mejoras:

- a) Sobre el terreno y el "ÁREA".
 - i) Caminos consolidados de acuerdo a plano adjunto.
 - ii) Obras de desagües pluviales.
 - iii) Relleno del terreno de acuerdo a altimetría de plano adjunto como Anexo N° III.
 - iv) Alambrado existente perimetral al terreno del Artículo N° 1 del presente reglamento.
- b) Servicios Iniciales: Provisión del servicio de energía eléctrica en tensiones de 33kv, 13,2kv ó 0,4kv de acuerdo a lo solicitado. Dentro del precio base estipulado en este Artículo se incluye un valor de 0,34 \$/m² de parcela asignado a ésta mejora que los adquirentes deberán suscribir en acciones de la Cooperativa.
- c) Servicios o infraestructura futura: Un monto de reserva estimado en 0,35 \$/m² destinado a cubrir futuras mejoras y gastos que originará el Área Industrial y Área de Servicios a la Industria.

Art. N°69.- Para el Área de Servicios a la Industria, se establece una zona, de 68.520 m² denominado como lote N° 44 en el plano del Anexo N° I, donde se le dará prioridad de compra a las Cooperativas acopiadoras de cereal de la localidad de Armstrong para radicar sus plantas de silos, estableciéndose un precio base para ellas de 1,65 \$/m² sin efectuar reserva para futuras mejoras y gastos que se produzcan en el "ÁREA" que le serán facturadas cuando se efectúen las mismas. Si éstas convirtieran luego su actividad en industrial, deberán solicitar al Ente Administrador que tramite el cambio de zona de Servicios a la Industria por zona de Área Industrial ante los organismos competentes.

Art. N°70.- La Cooperativa asegurará el suministro de energía eléctrica a través de sus líneas de distribución y tendrá a su cargo la ejecución, ya sea por mano de obra propia o mediante licitación o concurso de precios, de la obra de infraestructura para la provisión de este servicio en el "ÁREA" y la adecuación, desvíos, replanteo y toda otra tarea que sea necesario realizar en líneas preexistentes en el predio. Por esta mejora percibirá mediante suscripción de acciones de la Cooperativa el monto determinado en el Artículo 68 inciso b).

Art. N°71.- Los precios establecidos se entienden de pago contado contra boleto de compraventa, pudiendo determinarse otras condiciones, respetando un anticipo del 33% del valor y el saldo

hasta en un plazo de diez cuotas mensuales, iguales y consecutivas con la aplicación de un interés del 1% mensual sobre saldos.

Art. N°72.- El precio de venta mencionado en los Artículos N° 68, N° 69 y las condiciones del N° 71 se mantendrá hasta el 31 de Diciembre de 1997, a partir de esa fecha el Ente Administrador establecerá periódicamente los valores de venta.

Art. N°73.- La escrituración de los lotes para las industrias encuadradas en el Artículo N° 44 inciso b) se realizará cuando se haya cancelado: la totalidad del valor de la parcela, de la suscripción de las acciones, de gastos y mejoras que se pudieran haber incorporado al momento de la compra. Para los encuadrados en el Artículo N° 44 inciso a) cuando además haya puesto en marcha efectivamente la planta industrial. Los gastos de escrituración que demande serán a cargo exclusivo de los adquirentes.

Art. N°74.- Las excepciones al Artículo anterior deberán ser debidamente fundadas y solicitar su aprobación al Ente Administrador.

TÍTULO VII: DE LAS MODIFICACIONES A ESTE REGLAMENTO

Art. N°75.- Toda vez que resultare aconsejable la modificación de este reglamento deberán reunirse los siguientes antecedentes:

- a) Presentación por o ante el Ente Administrador de las razones fundadas del cambio solicitado.
- b) Proceder éste a llamar a una Asamblea a todos los propietarios de las parcelas.
- c) Dicha Asamblea deberá ser presidida por un miembro del Ente Fiscalizador.
- d) Cualquier modificación deberá contar como mínimo con el 70% de los adquirentes de parcelas previa a su efectiva aplicación.
- e) No podrá modificarse, ni con otro cambiar el espíritu de lo expresado en los Artículos: N° 2, N° 3, N° 4, N°5 y N°6
- f) La derogación total de este reglamento deberá contar con tres requisitos excluyentes:
 - i) Contar con la aprobación del 100% de los propietarios de las parcelas.
 - ii) Ser sustituido por otro aprobado por el 100% de los propietarios de las parcelas.
 - iii) Cumplirse lo establecido en el Inciso e) del presente Artículo.

TÍTULO VIII: DEL MEDIO AMBIENTE, ECOLOGÍA E HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL

Art. N°76.- El Área contará con dos alternativas para tratamientos cloacales y efluentes para uso común, el sistema cloacal existente en la ciudad de Armstrong y/o sistema construido en el propio Área. Oportunamente el Ente Administrador conjuntamente con la Comisión de Servicios analizará la factibilidad técnica y económica de cual solución adoptar.

Art. N°77.- Todos los establecimientos que realicen operaciones que produzcan evacuación de líquidos industriales deberán ajustarse a las normas establecidas por la DIMOS, Dirección Municipal de Obras Sanitarias de la Municipalidad de Armstrong y demás organismos competentes, con respecto al tratamiento y condiciones de evacuación de afluentes industriales en lo referente a tratamiento primario, condiciones físicas y químicas de los líquidos residuales, condiciones técnicas que deben reunir las cañerías en general, etc..

Art. N°78.- Todos aquellos establecimientos industriales que realicen procesos u operaciones que den origen o produzcan contaminación de recursos, suelo, agua o aire, a través de líquidos, semilíquidos, o sólidos, gases o cualquier otro tipo de agresión proveniente de su funcionamiento como vibraciones, ruidos, etc., deberán tomar medidas de control que determine la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología, organismos competentes y por la Municipalidad de Armstrong.

Art. N°79.- Es obligatorio para las empresas radicadas en el "ÁREA", el cumplimiento de la Ley de Higiene y Seguridad Industrial N° 19587, su modificaciones y reglamentaciones, y las Ordenanzas Municipales que regularen sobre el tema.

Art. N°80.- Para el arbolado del "AREA" se respetará el proyecto presentado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Armstrong, ajustándose a las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales sobre Arbolado Público.

Art. N°81.- Los dueños de las parcelas, en la superficie libre de los lotes podrán parquizarse cuidando en la selección, ubicación y atención de las plantas que:

- a) El crecimiento de las mismas no ocasionen molestias ni las tornen peligrosas para las construcciones de cualquier tipo, subterráneas o no, de propiedad común o privada.
- b) No sean causantes de trastornos alérgicos o de cualquier tipo.
- c) Sus raíces no provoquen roturas de cañerías, cercos, etc., ni sus ramas afecten a predios vecinos o no respeten las distancias exigibles a las líneas eléctricas.
- d) El desprendimiento de hojas secas no provoque taponamientos de cañerías, conductos de desagües, ni entorpezcan la normal prestación de los servicios.
- e) Se cumpla y respete las normas vigentes en la materia.

Art. N°82.- Sin perjuicio de las sanciones que puedan aplicar los entes nacionales y provinciales, a las empresas radicadas en el Área por violaciones a las normas sobre medio ambiente, la Comisión de Servicio establecerá las multas a aplicar a los infractores. La Comisión de Servicios y/o el Ente Administrador podrán solicitar la actuación de los organismos competentes para el cumplimiento de las mismas, solicitar ante el Municipio la anulación de los beneficios otorgados para el Área Industrial, impedir el uso de instalaciones del Área y de los sistemas de evacuación de efluentes del Área si su transgresión afectara a estos.

TÍTULO IX: DE FORMA

Art. N°83.- Este reglamento resulta complementario de la legislación que en materia de Parques y Áreas Industriales posee la Provincia de Santa Fe, resultando éstas de obligatorio cumplimiento por parte de los adquirentes de las parcelas de Área.

Art. N°84.- Todo adquirente de parcela en el Área no puede aducir desconocimiento, ya que el mismo forma parte del título de propiedad del terreno.

Art. N°85.- Las disposiciones de este reglamento que contradigan o imposibiliten el logro del reconocimiento de Área Industrial por parte del gobierno de la provincia de Santa Fe serán consideradas nulas y no generarán derecho a los que hayan adquirido parcelas en el área.

Art. N°86.- Será incorporada a este reglamento con la sola aprobación del Ente Administrador y Ente Fiscalizador, toda disposición que emane de los entes que posean injerencia para el reconocimiento de Área Industrial, con el fin de lograr el objetivo del Artículo N° 5, Inciso c).-

ANEXO N°2 DEL REGLAMENTO AREA INDUSTRIAL ARMSTRONG

Se estableció de acuerdo a Resolución N°613 del 21 de Diciembre de 1993, Anexo N°1

ANEXO N°1 DEL REGLAMENTO AREA INDUSTRIAL ARMSTRONG

