

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE VILLA ELISA.

TITULO I: OBJETO.

Artículo 1: Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas a que se ajustará la administración, utilización, función, ejecución y pago de obras y otras inversiones, ventas de parcelas, prestación de servicios, control y sanciones referidas al Barrio Industrial y Tecnológico de la Ciudad de Villa Elisa.- Estas normas como asimismo las disposiciones que en su consecuencia dictare el Órgano de Administración del Barrio citado en el artículo 4º del presente Reglamento, deberán ser cumplimentados por todos los adquirentes, locatarios, concesionarios, permisionarios o por cualquier otra persona que adquiera derechos y obligaciones en el mismo. En consecuencia, este Reglamento será incorporado como anexo obligatorio en cada uno de los respectivos instrumentos contractuales, quedando obligadas las partes y sus sucesores a título universal o singular, a su fiel observancia y cumplimiento.

Las interpretaciones relativas al texto del presente reglamento y/o las resoluciones a adoptarse para todos los casos planteados no contemplados en el mismo, como asimismo el ejercicio de las facultades de aplicabilidad y cumplimiento de sus disposiciones, estará a cargo del Órgano de Administración que se menciona en el artículo 4º del presente Reglamento.

TITULO II: LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN.

Artículo 2: El Barrio Industrial a que hace referencia este Reglamento esta localizado en el precinto definido en el Plano de Zonificación nº 18 dentro de la Concesión nº 189, Colonia Villa Elisa, Departamento Colón, Provincia de Entre Ríos, abarcando los inmuebles especificados en el plano de localización que, como **Anexo 1** forma parte del presente Reglamento. Quedando aclarado que, si las necesidades y conveniencias futuras lo requieran, el mismo podrá ampliarse por decisión de su Órgano de Administración, ocupando los inmuebles que a tal fin fueren necesarios, siempre y cuando la legislación local así lo permita.

Artículo 3: El trazado inicial del Barrio Industrial referido corresponde al aprobado por la Ordenanza Municipal nº 1502/2009, cuyo croquis de aprovechamiento del suelo que, como **Anexo 2** forma parte del presente Reglamento. Este trazado podrá modificarse en el futuro por decisión del Órgano de Administración, si lo exigiere su ampliación o lo aconsejare un reajuste de su planificación originaria, respetándose las normas legales que sobre el particular se encontraren vigentes.

TITULO III: ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO I: Órgano de Administración.

Artículo 4: La dirección y administración del Barrio Industrial será ejercida por una "Comisión de Administración" la que estará conformada por un Administrador General, cuatro vocales titulares y cuatro vocales suplentes. El Administrador General, dos vocales titulares y dos vocales suplentes serán designados por la ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA. Los restantes vocales titulares y suplentes surgirán de la Asamblea de Consorcionistas una vez que este conformada. La ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA actuará hasta tanto entre en funciones la Comisión de Administración.

Artículo 5: La ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA elegirá un Administrador General suplente entre los vocales, quien reemplazará al titular en caso de ausencia o impedimento temporáneo. Sesionará válidamente con tres vocales, teniendo voto el Administrador General en caso de empate en una votación, debiéndose celebrar una sesión por mes, además de cada vez que la importancia de los temas lo justifiquen.-

Artículo 6: La ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA podrá contratar un profesional idóneo cuando sea necesario la intervención del mismo para visar, informar o inspeccionar, y todo lo relacionado con los aspectos tecnológicos y/o reglamentarios de las obras e instalaciones a

ejecutarse en el Barrio Industrial.

Artículo 7: El Administrador General y los Vocales serán removidos mediante el mismo mecanismo utilizado para su designación.

CAPITULO II. Deberes fundamentales de la “Comisión de Administración”

Artículo 8: Serán deberes fundamentales del órgano de Administración del Barrio Industrial:

- a. Realizar todos los actos de gestión y administración tendientes a la concreción del Barrio y al logro de su regular y eficiente funcionamiento, como instrumento integral de promoción industrial y de bienestar general, conforme a las disposiciones de este Reglamento y a las disposiciones orgánicas y/o procedimientos que en su consecuencia considerare conveniente establecer.
- b. Proveer a la ejecución de obras públicas y prestación de servicios públicos y a la ejecución y prestación de obras y servicios privados que le fueran encomendados y considérese conveniente realizar.
- c. Proyectar, elevar y gestionar ante la Municipalidad y demás entes oficiales municipales, provinciales y nacionales que correspondan, a los fines de su aprobación, las modificaciones de este Reglamento que estimare necesarias.
- d. Administrar y disponer de todos los recursos que por cualquier concepto ingresen al Barrio Industrial.
- e. Exigir visado previo municipal de la documentación de obra civil y la aprobación del estudio de impacto ambiental, antes de otorgar permisos precarios de instalación, suministro de agua para obradores, etc., a efectos de asegurar la regularidad de toda obra antes de su inicio.

CAPITULO III: Deberes fundamentales del “Administrador General”:

Artículo 9: Serán deberes fundamentales del Administrador General:

- a. Convocar y presidir las sesiones de la “Comisión de Administración” estableciendo el Orden del Día.
- b. Interpretar, ejecutar, cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y las resoluciones de la “Comisión de Administración” y la Asamblea General.
- c. Llevar un Libro de Actas de Sesiones, Libro de Administración, Registro de Empleados y todo lo referido a la administración del Barrio Industrial, atender a los gastos comunes para el mantenimiento del Barrio y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes. Hacer rubricar los Libros de Actas y los de Administración.
- d. Llevar un Registro de los domicilios que registran los consorcistas.
- e. Depositar los fondos en cuenta corriente bancaria y efectuar los pagos con cheques.
- f. Certificar deudas por expensas comunes y copias de las Actas de las Asamblea.
- g. Llevar el Libro de Administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario y documentación relacionada con el Barrio Industrial.
- h. Designar y remover el personal de servicio y de seguridad del Parque.
- i. Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias.
- j. El Administrador General ejerce la representación de la “Comisión de Administración” en todo asunto cualquiera sea judicial o administrativa que surja ante cualquier fuero o jurisdicción, presentarse ante los jueces y demás autoridades competentes como parte actora o demandada, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, concursar civilmente a los deudores, solicitar protocolización de documentos, iniciar acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, así como medidas procesales concernientes, pedir reparaciones de daños y perjuicios, deducir terciarias, aceptar cesiones de bien en pago todo otro acto que haga a una correcta administración del Barrio Industrial.

Artículo 10: Son atribuciones y deberes del los Vocales:

- a. Colaborar con el Administrador General en sus funciones, distribuyéndose, en la primera sesión de cada año, las tareas y fijándose el área de competencia en la que se desempeñará cada Vocal.

- b. Además de asistir a las reuniones, los vocales deberán concurrir a la “Comisión de Administración” en la forma y asiduidad que requieran las tareas determinadas en el inciso anterior.

CAPITULO IV: Otorgamiento de las parcelas destinadas al funcionamiento de establecimientos industriales.

Sección I.

Artículo 11: Las parcelas planificadas de este Barrio Industrial, o las que en el futuro se integren al proyecto, serán otorgadas en venta por la ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA dado su carácter de propietaria de las mismas. Excepcionalmente se podrán otorgar parcelas, en forma transitoria bajo otra forma jurídica, para atender requerimientos de servicios, depósitos, almacenamientos u otros semejantes.

Artículo 12: El valor de venta de las parcelas será fijado por el Consejo Superior de Asociación para el Desarrollo estableciendo el precio unitario del m². y las condiciones de pago que regularán las operaciones.

Artículo 13: Las ventas de parcelas se realizarán bajo condición resolutoria, en favor de la vendedora por cualquier incumplimiento del adquirente de sus obligaciones contractuales, incluso de posible transferencia de dominio o derechos a terceros.

Artículo 14: Los interesados en adquirir parcelas presentaran debidamente Suscripto un formulario que a tal fin será provisto por el Órgano de Administración, donde, además de los datos del peticionante, se consignará el proyecto de inversiones a realizar y un cronograma referido a los plazos de puesta en funcionamiento del establecimiento.

Artículo 15: La prioridad para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de los siguientes tópicos:

- a. Sólo podrán instalarse en el Barrio establecimientos industriales cuando ello fuera factible, acorde al tipo de actividad a desarrollar.
- b. Tendrán prioridad las empresas o personas físicas que se encuentren radicadas dentro de la planta urbana de la Ciudad de Villa Elisa y que se encuentren empadronadas por la Municipalidad para el pago de las tasas de comercio, Seguridad e Higiene, o que acrediten haber iniciado los trámites respectivos para inscribirse en dichas tasas.-
- c. Que en los procesos productivos utilicen la mayor mano de obra proveniente de la ciudad de Villa Elisa, siempre que ello sea posible de acuerdo a los procesos productivos a desarrollarse.
- d. Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de materias primas y/o insumos provenientes de Villa Elisa o de la zona de influencia, sin que ello opere como un condicionamiento excluyente.
- e. Que se trate de industrias complementarias de otras ya existentes en el Barrio o en la zona, muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción, propendiendo siempre al fortalecimiento de las cadenas de valor.
- f. Que su producción esté orientada al incremento o diversificación de exportaciones o a la disminución de importaciones ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
- g. Que las industrias que necesiten reubicarse en el Barrio, por decisión propia o disposición gubernamental, tengan previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con incremento de capital y/o mano de obra permanente.
- h. Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.

Artículo 16: Tendrán preferencia en la adjudicación de los terrenos, en igualdad de las condiciones detalladas en los items del presente artículo, aquellas empresas intimadas por la Municipalidad de Villa Elisa a salir de la Planta Urbana, según las disposiciones establecidas en el Plan de Reordenamiento urbano. En caso de no presentación de este tipo de interesados o renuncia y /o desistimiento a la operación en ciernes se adjudicará en relación directa a la presentación de la solicitud.

Artículo 17: Notificadas las resoluciones favorables, los adjudicatarios deberán manifestar su conformidad, dentro de los quince (15) días hábiles desde dicha notificación, suscribiendo el correspondiente boleto de compraventa, dentro del plazo previstos en la solicitud de compra.

Artículo 18: Cada adquirente, simultáneamente con la firma del boleto de compraventa, suscribirá también su solicitud de incorporación como socio adherente de la Asociación para el Desarrollo de Villa Elisa y Zona y la aceptación de este Reglamento General del Barrio para reubicación de Industrias y/o Actividades de Microempresas, en predio de la Asociación para el Desarrollo de Villa Elisa y Zona, que se agregará firmado como anexo.

Sección II: Otorgamiento a Entes de Derecho Público y Prestatarios de Servicios Públicos.

Artículo 19: El otorgamiento de parcelas a los entes públicos, privados o mixtos que prestaren servicios de interés común para el Barrio, se efectuara de acuerdo a lo que, en cada caso se establezca en el convenio que se suscriba con los mismos.

CAPITULO V: Obras de infraestructura y equipamiento de interés común.

Artículo 20: Se entenderá por Obras de Infraestructura las destinadas:

- a. A la red vial interna y de acceso al Barrio, como así también las que se ejecutaren en las áreas destinadas para el estacionamiento de uso común en el predio.
- b. A las instalaciones y cableados para la transmisión y distribución de energía eléctrica tanto para la iluminación de uso común y particular, como así también la fuerza motriz necesaria para el desarrollo de cada una de las actividades que se realizaren en el Barrio.
- c. A las instalaciones y planta para la provisión y distribución de agua para consumo tanto del personal como de servicios generales, y para los procesos industriales que se desarrollaren en el Barrio.
- d. Al cercamiento perimetral de seguridad del Barrio, incluido el arbolado periférico que será implantado.
- e. Y en general toda aquella estructura o construcción destinada a posibilitar la provisión de cualquier otro servicio de uso común del Barrio.

Artículo 21: Se entenderá por Obras de Interés Común e Inversiones de Equipamiento las destinadas:

- a. Al asentamiento del Órgano de Administración del Barrio y realización de todas sus funciones.
- b. Al asentamiento de los entes públicos privados o mixtos que prestaren servicios de interés común para el Barrio.
- c. A posibilitar la provisión de todos los servicios de interés común, como sí también la realización de actividades culturales, sociales deportivas y recreativas del Barrio.
- d. A la parqueización de los espacios verdes de uso común.

Artículo 22: El costo de las Obras de Infraestructura, Interés Común e Inversiones de Equipamiento, será pagado por el propietario de cada parcela, mediante el Régimen de Contribución por Mejoras de acuerdo con la forma y modalidad que para cada caso resuelva el Órgano de Administración.

El pago de dichos conceptos será mensual, del 1º al 10 de cada mes.-

Poner carácter de expensas y juicio ejecutivo para deudas por falta de pago de expensas comunes.

CAPITULO VI: Obligaciones Fundamentales de los Adquirentes

Artículo 23: Serán obligaciones de los adquirentes, sin perjuicio de cumplimentar cualquier otra emergente de este Reglamento, demás normas y disposiciones que en su consecuencia se dictaren:

- a) Iniciar las obras de construcción y producción dentro de los plazos propuestos por el adquirente al presentar su pedido de adquisición de parcela y las respectivas cláusulas instrumentadas en la compraventa de la parcela.
- B) No transferir ni ceder, total o parcialmente, por cualquier título o forma jurídica, su dominio o derecho sobre la parcela, hasta tanto demuestre la cancelación de las deudas, que por todo concepto

hubiere generado la misma con el Órgano de Administración.

- c) En caso de contrataciones a terceros, para obras o servicios a realizarse dentro de la parcela de su propiedad, el establecimiento industrial estará obligado a exigir al tercero su constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Barrio. La omisión de este requisito, compromete solidariamente al comitente en las deudas que el contratado pudiere devengar con la Administración del Barrio.

Artículo 24: En caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones establecidas en el Artículo 22, regirá en forma automática a partir del día del vencimiento de cada cuota, una tasa de interés con carácter punitivo equivalente al doble de lo que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento, y en caso de incurrir en el incumplimiento de dos cuotas mensuales consecutivas, previa notificación por telegrama colacionado o por otra forma fehaciente que le hará el ADMINISTRADOR GENERAL, el propietario moroso podrá ser demandado por la vía ejecutiva y para obtener el cobro se podrá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o la venta en público remate de la parcela de su pertenencia, o de otros bienes que tuviese. El monto de la deuda que origine el reclamo y el que se devengue hasta que el Barrio perciba íntegramente lo que se le adeudare por alguno de los conceptos enunciados, podrá ser debitado por el ADMINISTRADOR GENERAL en la cuenta de los restantes integrantes del Barrio, conforme el porcentual que correspondiere, a cuyo efecto y a los fines de su eventual reclamo judicial con los recaudos y procedimientos antes establecidos, los propietarios pactan de manera expresa la solidaridad con los alcances previstos en el Art. 699 y concordantes del Código Civil. También podrá el ADMINISTRADOR GENERAL, a partir del momento en que se produzca la mora del propietario deudor, suspender el suministro de los servicios a cargo del Barrio al lote respectivo. Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deudas expedido por el ADMINISTRADOR GENERAL, de conformidad a las atribuciones que le confiere el Art. 6º del decreto 18.734/49, con constancia de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que el Administrador y/o el Consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importarán novación en ningún caso. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 23, los Adquirentes serán requeridos a cumplirlas en el plazo que fije en cada caso el Órgano de Administración. Una vez vencido dicho plazo, si persistiese el incumplimiento, el Órgano de Administración intimará el cumplimiento en un plazo perentorio bajo apercibimiento de ejercer el derecho de resolución de la venta de la parcela. Los Adquirentes podrán oponerse a dicha resolución, acreditando sumariamente ante el Órgano de Administración dentro del último plazo de intimación, que tal incumplimiento es consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito. Subsistiendo entre tanto la obligatoriedad del cumplimiento de todas las demás obligaciones que le correspondieren en su carácter de adquirente de parcela.

Artículo 25: Cumplimentadas las obligaciones previstas en el Art. 23), y las condiciones que en este aspecto les imponga la ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISA Y ZONA al adjudicar las parcelas, los adquirentes podrán transferir su dominio o derechos sobre la parcela, gozando el Órgano de Administración la preferencia en igualdad de condiciones. A tal fin deberán comunicar a éste por telegrama colacionado o por otro medio auténtico, el nombre y domicilio de la persona a que pretenden transferir su dominio o sus derechos, el precio y demás condiciones de la operación, como así también la documentación pertinente señalada en el Art. 16. El Órgano de Administración tendrá un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de recibida la notificación, para comunicar al adquirente por telegrama colacionado u otro medio auténtico su opción de preferencia. Vencido este plazo, caducará de pleno derecho el ejercicio del mismo. En los Actos de transferencia, deberá acreditarse documentalmente el cumplimiento del requisito previsto por este artículo bajo pena de nulidad.- En el supuesto que el nuevo adquirente proyectara variar la actividad principal o modificar el sector industrial a que se hallan destinadas las instalaciones en las parcelas a transferir, deberá contar previamente con la aprobación técnica del Órgano de Administración; similar aprobación se deberá obtener del Órgano de Administración en el supuesto de que el titular de parcela proyecte variar o modificar la actividad principal o sector industrial sin que mediere transferencia inmobiliaria o comercial. Cuando la venta de una parcela sea

dispuesta por subasta u otra forma ordenada en sede judicial se cursará con suficiente antelación, nota al juez que la ordene en la que se adjuntará el texto completo de este reglamento y con expresa mención del régimen a que está sujeto el bien a subastarse y las obligaciones consecuentes del adquirente.

Artículo 26: Las ventas se efectuarán en todos los casos bajo condición resolutoria, para el supuesto que los adquirentes no cumplimentaren las obligaciones emergentes del instrumento de compraventa y las mencionadas en el Art.22 Producida la resolución, el adquirente podrá retirar todas sus instalaciones., estructuras y/o construcciones que hubiere efectuado. Las que no fueran susceptibles de retirarse se considerarán incorporadas por accesión al inmueble. En tal caso, el adquirente tendrá derecho a percibir por todo concepto el importe del valor de compra de su parcela, previa deducción de todas las deudas con el Órgano de Administración., en un plazo no mayor a 24 cuotas mensuales con tasa de interés pasiva del Banco Nación Argentina.

CAPITULO VII: Beneficios Promocionales.

Artículo 27: Las industrias y /o servicios que se instalen en el barrio podrán gozar de beneficios promocionales existentes o que en su oportunidad pueda decretar la Municipalidad de Villa Elisa y/o la Provincia de Entre Ríos y/o la Nación.

CAPITULO VIII: Saneamiento Ambiental.

Sección I

Generalidades

Artículo 28: De acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza N° 1502/2009, en el Barrio Industrial para Reubicación y radicación, no podrán instalarse actividades que se consideren peligrosas para el desarrollo y/o mantenimiento de la excelencia del medio ambiente, sea en el suelo, el aire, la vegetación, los animales, o las personas. Solo podrán hacerlo aquellas empresas o industrias que se detallan en el Anexo I y II de la mencionada Ordenanza. Para ello el interesado en adquirir parcela deberá completar el formulario "Base de Categorización" que como Anexo II forma parte del presente Reglamento.

Sección II

Agua

Artículo 29: El Barrio para Reubicación, suministrará agua potable de origen subterráneo, mediante una Red General de Distribución, diseñada por las calles del mismo para abastecer con caudal suficiente y presión razonable a todos los establecimientos industriales.

Artículo 30: La captación de agua subterránea dentro de los límites del Barrio, será de exclusiva potestad del Órgano de Administración.

Artículo 31: En todos los establecimientos radicados en el Barrio, será obligatorio el uso de agua de la Red General de Distribución para consumo humano y procesos de elaboración.

Artículo 32: Las conexiones a la Red General de Distribución., serán realizadas de acuerdo con las características y especificaciones técnicas determinadas en el Código de Normas y su costo será a cargo de cada parcela.

Artículo 33: El Órgano de Administración, con criterio restrictivo, podrá considerar autorizaciones especiales para perforaciones de captación de agua en las propias parcelas de los establecimientos que pudieren solicitarlo.

Artículo 34: El establecimiento que pretenda acogerse a lo determinado en el Artículo 33, deberá fundamentar técnicamente, avalado por un profesional responsable, la necesidad del uso de agua de propia extracción en reemplazo de la suministrada por la Red General de Distribución. La pre factibilidad de autorizarla, queda supeditada a la preservación sin riesgo, de las perforaciones que alimentan la Red General.




Artículo 35: En caso de pre-factibilidad favorable en lo establecido por el Artículo 34 el establecimiento interesado, deberá cumplimentar todos los ítems de información que le sean requeridos y cuya evaluación

por el Órgano de Administración será definitiva para acordar o denegar la solicitud.

Sección III

Efluentes

Artículo 36: Los efluentes que generan los establecimientos se clasifican como:

-  Sólidos / Semi-sólidos
-  Gaseosos
-  Líquidos

Artículo 37: Los efluentes Sólidos / Semi-sólidos y Gaseosos serán controlados y manipulados en forma directa por la industria que lo genera, bajo su exclusiva responsabilidad, de acuerdo con las normas y procedimientos de las legislaciones provincial y/o nacional en la materia. Idéntica obligación será cumplimentada con las disposiciones que sobre el particular exista o pudiere dictar en el futuro la Municipalidad de Villa Elisa.

Artículo 38: Para el depósito de los efluentes cloacales cada lote deberá poseer un pozo absorbente, los que serán construidos a costa de los propietarios de cada lote y realizados de acuerdo con las características y especificaciones técnicas determinadas en el Código de Normas y el Anteproyecto del Barrio Industrial.- El vaciado periódico de los pozos y el traslado del líquido cloacal hasta su lugar de deposición estará a cargo de los propietarios de cada lote, pudiendo estos requerir los servicios de la Municipalidad de Villa Elisa.-

Artículo 39: Los residuos sólidos deberán ser llevados por los propietarios de los lotes hasta el lote de servicios, donde habrá un contenedor destinado para los residuos sólidos no metálicos y otro para los metálicos.- La Administración del Barrio será la encargada de vaciar dichos contenedores en el relleno sanitario municipal o donde lo disponga la Autoridad Municipal.

Artículo 40: La Comisión de Administración y/o del Municipio tiene facultad discrecional para disponer la realización de análisis de muestreo de efluentes, en cantidades y frecuencias que las circunstancias aconsejen, para controlar la calidad y cantidad de los vuelcos generados por cada establecimiento.

Artículo 41: Los aranceles de los análisis mencionados en el artículo anterior serán absorbidos por la Comisión de Administración cuando sus resultados fueran normales, mientras que los de resultado contrapuesto al Código de Normas se duplicarán los costos, con cargo al establecimiento generador, sin perjuicio de otro tipo de penalizaciones que contenga el Código de Normas.

Artículo 42: En caso de accidentes que provoquen escapes fuera de norma, en calidad y caudal o sustancias contaminantes que pongan en peligro el normal funcionamiento del Barrio, la industria causante avisará de inmediato al Administrador, aportando su máxima colaboración para corregir los efectos dañosos del inconveniente. En circunstancias límites la Comisión de Administración y/o el Municipio estarán facultados para paralizar en forma inmediata y automática la actividad que provoque la contaminación.

Artículo 43: La desviación clandestina, total o parcial de efluentes hacia desagües de superficie y/o napas acuíferas subterráneas, se considera falta grave y causa suficiente y obligatoria para elevar las actuaciones que pudieran haberse sustanciado a la autoridad municipal, provincial o nacional que correspondiere.

CAPITULO IX Administración de la trama vial y de las zonas destinadas a espacios verdes de uso público, a servicios públicos y a servicios privados de interés común.

Artículo 44: La administración de la trama vial y de las zonas destinadas a espacios verdes de uso público, se efectuará por la Comisión de Administración.

Artículo 45: Las zonas destinadas a servicios públicos o privados de interés común, permanecerán en el dominio de la Comisión de Administración, en el caso de que los servicios fueren prestados directamente por ésta, si los servicios los prestare indirectamente por medio de permisionarios o concesionarios, o su realización fuere competencia de entes de derecho público, la Comisión de

Administración podrá otorgarles el uso de estas áreas por las formas y figuras del Derecho Público o Privado que estimare más conveniente, atendiendo a los requerimientos de las prestaciones. Sólo otorgará la propiedad de estas zonas cuando tratándose de Entes de Derecho Público o Prestatarios de Servicios Públicos, éstos lo requirieren por tratarse de un requisito reglamentario condicionante de su intervención y conforme a lo previsto en el Artículo 19.

TITULO IV

UTILIZACION







CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 46: El área del Barrio conforme a las especificaciones del trazado a que hace referencia el Art. 3 de este Reglamento, se utilizará exclusivamente para:

- a) *Funcionamiento de los establecimientos permitidos y de las actividades complementarias de los mismos;*
- b) *Obras y servicios públicos del Barrio,*
- c) *Obras y servicios privados de interés común para el Barrio,-*
- d) *Espacios verdes de uso público;*
- e) *Tránsito vehicular y peatonal.*

Artículo 47: Se considerarán servicios públicos del Barrio:

- a) *Administración general,*
- b) *Alumbrado público y provisión de energía eléctrica;*
- c) *Provisión de agua potable y de uso industrial.*
- d) *Desagüe pluvial;*
- e) *Barrido e higienización, salvo en las parcelas ocupadas con establecimientos industriales u otras actividades complementarias;*
-  *Prevención y extinción de incendios;*
-  *Correo y Telecomunicaciones; cuando los hubiere;*
-  *Policía y Seguridad;*
-  *Bancos, Cajas de Créditos y otras actividades financieras, cuando las hubiere;*
-  *Primeros auxilios.*
-  *Otros servicios de naturaleza semejante que en el futuro se puedan implementar en el Barrio para un mejor servicio a los establecimientos radicados en el mismo.*

Artículo 48: Se considerarán obras públicas del Barrio, la apertura, mejoramiento y/o pavimentación de su trama vial, su cercamiento externo y todas las construcciones e instalaciones que fueren requeridas para proveer al mismo de sus servicios público.

Artículo 49: Se considerarán servicios privados de interés común para el Barrio, que existan desde el inicio o se construyan en el futuro:

- a) *Exposición permanente o transitoria de productos industriales o artesanales*
- b) *Comedor, descanso, esparcimiento y otras actividades culturales, sociales y recreativas*
- c) *Depósito*
- d) *Expendio de combustibles, lavadero para automotores, camiones etc., engrase y reparación de vehículos*
- e) *Pesaje de vehículos*
- f) *Instrucción y capacitación técnica.*
- g) *Estacionamiento general*
- h) *Transporte colectivo de personas al Barrio y desde él*
- i) *Servicios generales*

- J) *Servicio médico asistencial guardería y asistencia social,*
- k) *Otros de naturaleza semejante.*

Artículo 50: Se considerarán obras privadas de interés común del Barrio todas las construcciones e instalaciones que fueren requeridas para proveer al mismo de servicios privados de interés común.

Artículo 51: Los costos que originare las obras públicas que se realizaren y la prestación de los servicios públicos del Barrio serán abonadas a prorrata por los adquirentes de las parcelas en el mismo mediante el pago que a tal fin establezca, según correspondiere, el Órgano de Administración, el ente prestatario o la autoridad pública competente, atendiendo al consumo, utilización efectuada y/o demanda prevista por aquéllos, en su caso, considerando proporcionalmente el valor originario de la superficie del terreno, libre de mejoras que hubieren aquéllos adquirido en el Barrio .

Artículo 52: Cuando se tratare de obras y/o servicios públicos cuya realización y prestación fuere requerida por necesidades de sólo uno o un número limitado de adquirentes o por demanda de éstos que excedieran el nivel promedio de los demás, su valor y costo sólo será afrontado por los mismos, conforme con los criterios previstos en el artículo precedente.

Artículo 53: Los costos que originare la prestación de los servicios privados de interés común del Barrio y el valor de las obras que fueren requeridas por los mismos, serán abonados conforme con lo que oportunamente se convenga entre la Comisión de Administración y los adquirentes que lo requirieren y, en su caso, el prestatario de dicho servicio.

CAPITULO II

UTILIZACION DE LAS PARCELAS DESTINADAS AL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

SECCION I

OCUPACION

Artículo 54: En la ocupación, por cualquier concepto, de las parcelas de este Barrio, se deberá ajustar a la Ordenanza Municipal Nro 1317. Sin perjuicio de ello, las construcciones e instalaciones se retirarán, como mínimo, siete metros de sus líneas de frente y fondo y tres metros de sus lindes laterales y diez metros de los lindes perimetrales del Barrio.

Los espacios libres que resultaren como consecuencia de los retiros antes previstos, deberán parquizarse, pudiendo sólo los retiros del frente destinarse parcialmente para estacionamiento.

SECCION II

NORMAS EDILICIAS

Artículo 55: Las construcciones e instalaciones a realizarse en estas parcelas deberán respetar las disposiciones vigentes en el municipio sobre la materia y las normas que, en su caso dictare la Comisión de Administración del Barrio al respecto, en salvaguarda de la seguridad o salubridad públicas, debiendo tener además, la correspondiente aprobación previa del citado órgano y de la Municipalidad.- Las construcciones complementarias en estas parcelas, sólo podrán efectuarse con carácter accesorio a los fines de posibilitar servicios de vigilancia, control u otros semejantes, vinculados con la actividad industrial.

SECCION III

ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL BARRIO.

Artículo 56: La actividad industrial y/o complementarias que desarrollaren los establecimientos localizados en estas parcelas, se ajustará a las normas vigentes sobre la materia de orden nacional, provincial y municipal y a las que, en su caso, dictare la Comisión de Administración del Barrio sobre el particular, con miras a tutelar la seguridad, salubridad, tranquilidad y comodidad públicas o comunes.

CAPITULO III

UTILIZACION DE LA TRAMA VIAL Y DE LAS ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO, A SERVICIOS PUBLICOS Y A SERVICIOS PRIVADOS DE INTERES COMUN

Artículo 57: En la trama vial y en las zonas destinadas a espacios verdes de uso público y a servicios públicos o privados de interés común, la ocupación, edificación y las actividades que en las mismas se realicen, se ajustarán a lo previsto por los artículos de la Ordenanza Municipal y a las normas que oportunamente dictare la Comisión de Administración del Barrio al respecto, en miras al mejor funcionamiento de éste y al logro de los objetivos de interés general y común perseguidos por el mismo. Sin perjuicio de lo antes dispuesto, se establece que las calzadas de la trama vial, sólo podrán ser utilizadas para circulación quedando prohibido cualquier tipo de estacionamiento en las mismas.

Artículo 58: A los fines previstos por el artículo anterior, la Comisión de Administración podrá dictar normas especiales destinadas a regular el ingreso, egreso y circulación en el Barrio de bienes y personas, tanto vehicular como peatonal.

TITULO V

CONTROL Y SANCIONES

Artículo 59: Corresponderá a la Comisión de Administración del Barrio, controlar el cumplimiento en éste, de las normas de la Ordenanza Municipal, las de este Reglamento, de las disposiciones que en su consecuencia dictare y las de cualquier acto jurídico e interpretación de este Reglamento,

Artículo 60: Sin perjuicio de otras sanciones que pudieren corresponderle por incumplimiento de disposiciones legales vigentes, los adquirentes de parcelas en el Barrio, en caso de no cumplimentar las obligaciones emergentes de las normas mencionadas en el artículo anterior, serán pasibles de:

- a) *Una multa de pesos 0,5 0/00 del monto declarado en el proyecto aprobado como inversión en activo fijo, por cada mes o fracción mayor de 15 días de mora, en los casos de violación del inciso a) del Art. 23 de este Reglamento, salvo los casos de fuerza mayor o caso fortuito acreditados conforme a lo dispuesto en el Art. 24 del mismo y en tanto no se persiga la resolución del contrato;*
- b) *Una multa de pesos 5 0/00 del monto declarado en el proyecto aprobado como inversión en activo fijo, en caso de violación del inciso b) del Art. 23 de este Reglamento;*
- c) *Una multa de CIEN a DIEZ MIL pesos en caso de otras violaciones.*

Artículo 61: Las multas previstas en el artículo anterior, que serán aplicables por la Comisión de Administración del Barrio, se actualizarán en relación con la fecha en que se comprobaran las infracciones, atendiendo a los índices de variaciones en el precio al consumidor, conforme a las estadísticas oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la Nación. Corresponderá a la Comisión de Administración, en su caso, ejercer las acciones judiciales pertinentes tendientes a perseguir su cobro.

TITULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Artículo 62: Todas las contrataciones realizadas o a realizarse en ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas a la Comisión de Administración en este Reglamento y a los fines de la puesta en marcha del Barrio Industrial mantendrán su plena vigencia después de conformada la mencionada Comisión.

Artículo 63: Hasta tanto quede conformada la Comisión de Administración y se designe el Administrador del Barrio Industrial, las funciones del mismo serán ejercidas por la ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE VILLA ELISAY ZONA.