

## **REGLAMENTO DEL "PARQUE INDUSTRIAL AVAY" – APLICABLE A LOS INMUEBLES SITUADOS EN EL SECTOR 1 DE LA ZONA INDUSTRIAL.**

### **1. GENERALIDADES**

1.1 El Parque Industrial Avay está radicado en los inmuebles inscriptos en el Registro General de la Propiedad como Finca N° 505 de Villeta, al folio 27 y siguientes de 1978 y Finca N° 2.330 de ViIIeta, al folio 3 y siguientes de 1978. Este Reglamento se aplica a todos los lotes ubicados en el Sector 1 de la zona industrial del Parque, conforme al Plano de Loteamiento e Informe Pericial presentados a la Municipalidad de Villeta y aprobados por Resolución N° 4 - Acta N° 96 de fecha 3 de Abril de 1978.

1.2 Este Reglamento es complementario de las legislaciones nacionales y municipales sobre el uso del suelo, aprobación de proyectos, funcionamiento de las industrias, oficinas, etc., y tienen vigencia después del cumplimiento de las mismas.

1.3 Las normas del mismo responden a los siguientes principios básicos:

- a) Asegurar un adecuado y razonable uso de la propiedad.
- b) Proteger a los propietarios contra el uso indebido y perjudicial de los inmuebles que pueda ocasionar su desvalorización.
- c) Estimular la construcción de edificios de moderna y agradable arquitectura, evitando apariencias antiestéticas.
- d) Exigir la previsión de lugares para estacionamiento de vehículos y áreas de carga y descarga dentro de las propiedades.
- e) Estimular el desarrollo tecnológico, arquitectónico y de métodos de protección del medio ambiente, de tal forma a permitir el bienestar no solo de los propietarios y personas que desarrollan sus actividades en el lugar, sino también de los vecinos del Parque Industrial.

### **2. OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO**

2.1 El dominio de todo lote de la zona industrial del Parque Industrial Avay se halla sujeto a las normas establecidas en este Reglamento en interés de los adquirentes de lotes.

2.2. La adquisición de tales lotes importa el conocimiento y la aceptación de este Reglamento, el cual será obligatorio para toda persona natural o jurídica que los adquiera, como también para sus sucesoras en el dominio del inmueble y para toda persona a quien el propietario conceda su uso o goce, o que lo ocupe por cualquier título, sin perjuicio de que el adquirente responda solidariamente con el ocupante.

2.3 La aceptación de este Reglamento se consignará expresamente en todo contrato que tenga por objeto dichos lotes, sea que por él se transmita el dominio de los mismos o que solo se conceda su uso o goce. Dichas transacciones no podrán realizarse sin comunicación escrita a P.I.S.A. (PARQUES INDUSTRIALES SOCIEDAD ANONIMA), o a su sucesora, con la debida antelación, a los efectos de la fiscalización correspondiente. El incumplimiento de cualquiera de estas normas hará responsable a transgresor de los daños y perjuicios que la omisión pudiera ocasionar eventualmente a P.I.S.A. y/o a terceros compradores de lotes del Parque Industrial Avay.

### **3. UTILIZACION DE LOS LOTES**

3.1 Los lotes y las construcciones hechas en ellos servirán exclusivamente para la instalación de fábricas con sus oficinas, almacenes, laboratorios, depósitos y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida. No se permitirán construcciones destinadas a viviendas.

3.2 Será obligatoria la prevención contra olores desagradables, humos contaminadores, exceso de ruidos y contaminación en general, del medio ambiente.

3.3 En todos los casos los adquirentes u ocupantes de lotes deberán especificar claramente el tipo de industria que se proponen instalar y requerir la conformidad previa de P.I.S.A., o de su sucesora, no pudiendo cambiarse el destino señalado sin aprobación expresa de ella.

#### **4. UTILIZACION DEL AREA DE LOS PREDIOS**

4.1 Ninguna construcción podrá ser hecha a una distancia inferior a cinco (5) metros de los linderos de cualquiera de sus lados, con excepción de los linderos con frente a calles públicas o privadas, donde la distancia no deberá ser inferior a diez (10) metros

4.2 Las áreas formadas por los retiros obligatorios citados en el Ítem 4.1, serán destinados a parques y jardines, y solamente podrá ser construida en ellas la portería, que tendrá su proyección sobre el terreno una superficie máxima edificada de 30 m2 en una sola planta.

No podrán utilizarse dichas áreas para caminos de circulación interna de vehículos, estacionamiento y playa de carga y descarga.

4.3 La suma de las áreas de las construcciones no podrá exceder en proyección al nivel del terreno el 60% del área total del inmueble.

4.4 Ningún lote podrá ser fraccionado en áreas menores de 5.000 m2

4.5 En el caso de adquisición de 2 o más lotes formando un área única, las restricciones se aplicarán al total del área.

4.6 Todo propietario está obligado a permitir en su predio la ejecución y mantenimiento de obras de canalización de agua tratada o no, aguas pluviales, cloacas y canalizaciones eléctricas y telefónicas, a solicitud de P.I.S.A. o de otros propietarios de lotes del Parque Industrial Avay. En todos los casos las obras de que se trate deberán ser construidas en las zonas de retiros de los inmuebles, indicados en el Ítem 4.1. Correrá por cuenta de P.I.S.A. o en su caso del propietario que haya ejecutado la obra todo o cualquier gasto inherente a la misma, así como su manutención.

#### **5. AREAS PARA ESTACIONAMIENTOS, PLAYAS DE CARGA, CERCADOS**

5.1 Cada propietario deberá prever dentro de su predio las áreas de estacionamiento para automóviles. Las mismas deberán ser calculadas de acuerdo a los siguientes índices mínimos:

- a) Área para un vehículo por cada 60 m2 de edificio de oficina
- b) Área para un vehículo por cada 150 m2 de edificio de depósito
- c) Área para un vehículo por cada 200 m2 de edificio de uso industrial

5.2 El espacio para estacionamiento de un vehículo debe tener como mínimo 3 metros de ancho y 7.5 metros de largo. Estas medidas excluyen pasajes y lugares para maniobras.

5.3 Deberán ser previstas independientemente de lo indicado en el Ítem 5.1, las playas de carga y descarga de camiones.

5.4 Deberán ser determinados en el proyecto de cada fábrica los lugares de acceso a las vías públicas, con el fin de no perturbar el flujo de a vehículos, los accesos serán de las siguientes características:

- a) En los lotes de superficie igual o inferior de 10.000 m2, podrá construirse un acceso con ancho máximo de 7 metros o dos accesos con ancho no superior a 4,5 metros cada uno
- b) En el caso de áreas, superiores a 10.000 m2 se podrá construir un acceso de 7 metros de ancho por cada 10.000 m2 o fracción.

5.5 Los cercos divisorios, serán de construcción obligatoria y tendrán una altura uniforme de 2,50 metros; los cercos de frente serán optativas y de una altura máxima de hasta 2, 50 metros.

Tanto los cercos divisorios como los de frente serán normalizados de malla de alambre, estando expresamente prohibida la construcción de murallas de material. Por detrás de estos cercados normalizados podrán colocarse plantas de modo a transformarlas en un cercado vivo.

## **6. CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO**

6.1 Los proyectos arquitectónicos y las obras civiles resultantes de ellos, deberán contribuir a crear un medio ambiente armonioso y agradable para todos los propietarios y usuarios del Parque Industrial Avay.

6.2 Se evitará la polución visual de depósito o stock al aire libre, utilizando árboles, jardines, cercos vivos u otros medios armónicos con esta reglamentación.

6.3 De cualquier manera, dichos stock de materiales, materias primas o residuos no deberán ser colocados en lugares frente a las vías públicas, de modo a evitar vistas desagradables.

Las propietarios de los lotes a los que tengan el uso o goce de ellos, están obligados a mantener sus construcciones y sus terrenos siempre limpios y seguros, de acuerdo con la buena técnica y cumpliendo todas las disposiciones legales sobre limpieza e higiene.

## **7. SEÑALIZACIÓN, AVISOS Y CARTELES**

7.1 Los carteles de señalización, identificación o propaganda deberán ceñirse a las siguientes normas:

a) Las placas de identificación del propietario del inmueble o del que tenga su uso o goce y las que se refieran al producto fabricado u otro motivo, no podrán tener en su conjunto más de 10 m<sup>2</sup>.

Individualmente no podrán tener alturas superiores a 2 metros sobre el nivel del suelo.

b) Los carteles fijados en el cuerpo de cualquier edificio no podrán sobrepasar la altura del mismo.

c) No serán permitidos carteles de propagandas en las calles.

## **8. APROBACION DE PLANOS**

8.1 Todos los planos de construcciones y modificaciones deberán ser presentados a P.I.S.A., o a su sucesora y aprobados por ella, la que verificará el cumplimiento de los retiros, uso adecuado del área, área ocupada, contaminación ambiental y el aspecto general arquitectónico, para que tengan un uso conforme a las finalidades del Parque Industrial Avay. Después a la aprobación de los planos por P.I.S.A., o su sucesora, éstos deberán ser sometidos por el interesado a consideración de las autoridades competentes.

8.2 Para la aprobación por P.I.S.A., o su sucesora, le serán presentados los respectivos planos en cuatro (4) copias, acompañados de todos los elementos de juicio necesarios para la perfecta comprensión del proyecto. Dicha presentación deberá incluir por lo menos los siguientes planos y elementos:

a) Planos arquitectónicos para el edificio o edificios propuestos, incluyendo especificaciones sobre los materiales a ser empleados.

b) Un plano de situación mostrando la localización de los edificios, caminos internos, accesos a las vías públicas, áreas de estacionamiento y maniobras y playas de carga y descarga.

c) Planos de las señales, avisos, propagandas, etc., a ser instalados con detalles tales como materiales a ser empleados, localización, dimensiones, colores e iluminación.

d) Descripción de las operaciones industriales y anexas que serán ejecutadas dentro del predio, con detalles suficientes para evaluar niveles de ruidos, vibraciones, olores, humos y gases, radioactividad y tratamiento de desagües cloacales industriales.

-

## **9. DERECHO A LA FISCALIZACIÓN Y FACULTADES PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**

9.1 Corresponderá a P.I.S.A., o a su sucesora el derecho de fiscalizar el cumplimiento de este Reglamento por parte de los adquirientes de los inmuebles o de las personas que por cualquier título tengan el uso o goce de ellos.

9.2 P.I.S.A., o su sucesora podrán exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas a impedir la ejecución de actos, construcciones u obras que no se ciñan estrictamente a las normas de este Reglamento, pudiendo promover si fuera necesario las acciones pertinentes ante los tribunales ordinarios competentes.

En su caso podrá demandar la suspensión inmediata de tales construcciones u obras, ínterin se cumplan los requisitos exigidos, como también la demolición por cuenta del adquiriente de las que se hayan ejecutado sin tener en cuenta los retiros obligatorios o excediendo los límites permitidos o que estén expresamente prohibidas.

## **10. CONSTITUCIÓN POR LOS PROPIETARIOS DE UNA ASOCIACIÓN CIVIL PARA LA FISCALIZACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**

10.1 En cualquier momento y a más tardar cuando P.I.S.A. haya vendido ya el 75% (setenta y cinco por ciento) de los lotes afectados a todos los sectores de la zona industrial del Parque Industrial Avay, a propuesta de P.I.S.A. se construirá una Asociación Civil que en el lugar de aquella, se encargará de fiscalizar y exigir el cumplimiento de este Reglamento con los mismos derechos, facultades y obligaciones.

10.2 En dicha Asociación Civil serán asociados datos de todos los adquirientes de inmuebles situados en los distintos sectores de la zona industrial del Parque Industrial Avay como también P.I.S.A. en su calidad de vendedora. La entidad será dirigida por un Consejo de Administración que se encargará de hacer respetar este Reglamento y ejecutar otras decisiones aprobados por los asociados.

En esta Asociación los votos serán proporcionales al área de los inmuebles al área de los inmuebles y las áreas construidas en ellas. Cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción de terreno dará derecho a un voto y cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción de área construida también dará derecho a un voto. Los votos de P.I.S.A. se determinarán conforme al área de los lotes de la zona industrial comprendidos todos los sectores, que aún no hubieran sido vendidos.

10.3 Los Estatutos que regirán esta Asociación Civil serán elaborados por P.I.S.A. quien los someterá a la aprobación de los propietarios de los inmuebles citados en el párrafo anterior en una Asamblea General Constitutiva que será convocada por medio de anuncios publicitarios por tres veces y con quince días de anticipación por lo menos, en un diario de la Capital. En dicha asamblea los adquirientes de lotes y P.I.S.A. tendrán voz y voto, conforme a lo establecido en el Ítem 10.2.

## **11. PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

11.1 Hasta que sea constituida y funcione efectivamente la Asociación Civil mencionada en el ítem 10.1, P.I.S.A. prestará los servicios mencionados abajo, entendiéndose que todo adquiriente de lotes de la zona industrial del Parque acepta esos servicios al ser habilitados y se obliga a abonar el importe respectivo desde la fecha de adquisición. Cuando el adquiriente concediera a un tercero el uso o goce del inmueble de su propiedad, deberá comunicarlo a P.I.S.A. con la conformidad expresa del tercero mencionando claramente su nombre y domicilio. En tal caso, este quedará obligado a abonar el

importe de los servicios y efectuar los depósitos aludidos en el Ítem 11.6, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del propietario.

11.2 Los servicios referidos en el Ítem 11.1 son los siguientes:

- a) Conservación y mantenimiento de los pavimentos, de desagües cloacales y pluviales y de cunetas.
- b) Vigilancia y control.
- c) Servicio contra incendios.
- d) Limpieza del predio hasta su ocupación por el adquiriente.

De común acuerdo con la mayoría de los adquirientes de lotes de P.I.S.A. podrá prestar otros servicios que considerase necesario o beneficioso para el Parque Industrial, en la misma forma establecida para los servicios mencionados arriba.

11.3 Los precios de los servicios prestados por P.I.S.A. serán determinados estableciendo el costo de los mismos y adicionando a dichos costos el 25% (veinte y cinco por ciento) en concepto de gastos de administración. Dicho importe será distribuido a prorratas entre los propietarios y/o usuarios. El usuario tendrá derecho a verificar el costo de los servicios prestados.

11.4 Los servicios prestados por P.I.S.A. serán facturados trimestralmente, en los meses' de marzo, junio, septiembre y diciembre. P.I.S.A. presentará al usuario las liquidaciones respectivas en dos ejemplares y éste le devolverá uno de ellos debidamente firmado en prueba de haberlo recibido. En caso de negativa P.I.S.A. podrá enviarlas a aquel por telegrama colacionado o hacer constatar la entrega por otros medios, siendo en tales casos por cuenta del usuario los gastos que se originen.

11.5 El usuario deberá abonar a P.I.S.A el importe de los servicios prestados dentro del plazo de diez días, contados desde la fecha de presentación de la liquidación. Cualquier atraso en el pago obligará al usuario a abonar una multa del 20% (veinte por ciento) del importe de la liquidación, más el interés moratorio del 12% (doce por ciento) anual. La mora se constituirá de pleno derecho por el solo transcurso del plazo sin necesidad de intimación o impelación judicial o extrajudicial.

1 A fin de asegurar el cumplimiento de los servicios se constituirá un Fondo de Garantía a cuyo efecto en el acto de la transferencia del dominio del inmueble o al firmarse el Boleto de Compraventa, en su caso el adquiriente depositará en poder de P.I.S.A. una suma igual al valor de cuatro (4) meses de servicios a ser prestados en beneficio del inmueble objeto del contrato. El monto de dicho depósito será estimado por P.I.S.A. y será ajustado por ésta más o menos en los meses de junio y diciembre de cada año. En caso de aumento el usuario deberá depositar la diferencia dentro de plazo de diez (10) días, contando desde la fecha de la comunicación de P.I.S.A., siendo aplicable al respecto todo lo establecido en los Ítem 11. 4 y 11. 5 en cuanto a procedimiento, mora, multa e intereses. Si correspondiera la disminución del depósito la diferencia será acreditada en la cuenta del usuario.

1. En caso que el adquiriente de un lote transfiera el dominio del mismo a un tercero, deberá transferirle también los fondos que hubiera depositado para constituir el Fondo de Garantía.

11.7 P.I.S.A. presentará las liquidaciones y comunicaciones relacionadas con servicios y efectuará las notificaciones, intimaciones y citaciones que puedan en el domicilio señalado por el adquiriente en la escritura pública de transferencia del inmueble o en el Boleto de Compraventa y en el domicilio señalado por el mismo en su comunicación en el caso previsto en el Ítem 11.1. Dichos documentos se consideraran subsistentes aunque el adquiriente o aquel a quien se hubiera concedido el uso o goce del inmueble se encuentre ausente, salvo que los mismos comuniquen por escrito a P.I.S.A. el cambio del domicilio.

11. 8 En caso de mora P.I.S.A podrá utilizar todos los medios admitidos por la ley para obtener el pago de las sumas que se le adeuden promoviendo ejecución contra el adquiriente o sus sucesores y/o contra el que por cualquier título tenga el uso o goce del inmueble. Será suficiente título ejecutivo la liquidación y/o comunicación de P.I.S.A. expedida conforme a lo establecido en los Ítems 11.4 y 11.6, renunciando el propietario o usuario al aceptar este Reglamento, a toda excepción que tienda a desconocer la habilidad de tales instrumentos como título ejecutivo.

11.9 Para la transferencia del dominio de inmuebles sujetos a este Reglamento, será indispensable que a la respectiva escritura pública se agregue en el certificado de P.I.S.A. sobre inexistencia de deudas correspondientes a Fondo de Garantía y a servicios prestados. La formalización de la escritura se hará previa cancelación de tales deudas, si hubieren.

11.10 Constituida la Asociación Civil citada en el Ítem 10.1, la prestación de servicios le corresponderá a ella o a la persona que designe en la misma forma establecida en este Reglamento. En esa oportunidad, la suma correspondiente al Fondo de Garantía será transferida por P.I.S.A. a dicha entidad.

## **12. BIENES Y DERECHOS DE P.I.S.A AL CONSTITUIRSE LA ASOCIACIÓN CIVIL**

12.1 La constitución de la Asociación u que se refiere el Ítem 10.1 no afectará los derechos de propiedad de P.I.S.A. sobre los elementos que haya adquirido y utilizado para la prestación de servicios, ni el derecho de la misma para vender lotes situados en la zona industrial o ampliar esta zona para vender nuevos lotes. Tampoco afectará el derecho de P.I.S.A. a seguir administrando y explotando libremente los bienes de su propiedad situados dentro del Parque Industrial Avay.

**NOTA:** Este Reglamento figura íntegramente transcrito en la Escritura Pública de fecha 25 de Julio de 1978, pasa ante el Escribano Dr. Lorenzo N. Livieres, al folio 45o y siguientes del Registro de Contratos a su cargo.