

Roldán Honorable Concejo Municipal

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 - hcm@roldan.gov.ar

ORDENANZA N° 1005/18

VISTO:

La necesidad de ampliar El Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani para la implantación de nuevas actividades industriales que estimulen el desarrollo económico local y regional de la ciudad de Roldán.

Y CONSIDERANDO:

Que el poder Ejecutivo Municipal solicita dictar normas sobre uso, edificación, instalaciones, etc. y necesarias para el cumplimiento de los fines establecidos.

Que se hace necesario establecer la planificación, procedimientos, especificaciones y requisitos que se deberán cumplimentar a los fines de la radicación y/o relocalización de las actividades industriales, y/o de producción.

Que la determinación de áreas para uso industrial puede provocar un impacto tal que debe tenerse en cuenta en la conformación de la estructura urbanizada a la que puede afectar por el nuevo uso y lograr un proyecto urbano y territorial.

Que hoy el Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani, formalmente constituido, y con su Consorcio de Administración legalmente en funcionamiento, prácticamente no cuenta con más lotes para la venta.

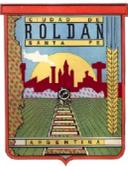
Por todo ello, en uso de sus atribuciones de la Ley 2.756 el CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDAN, sanciona la presente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Desaféctese el uso residencial y determínese como la "AMPLIACION DEL PARQUE TECNO AGRO ALIMENTARIO JORGE LUIS OLDANI", la fracción de la mensura, urbanización y loteo denominado Eduardo Ernesto Mackey y Kehoe afectando las siguientes manzanas: MANZANA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, y 36 con todos sus lotes, espacios verdes y con todas las calles públicas existentes, y toda otra zona aledaña que en virtud del futuro crecimiento sea necesario anexas.

ARTICULO 2º: Autorícese la ampliación del PARQUE TECNO AGRO ALIMENTARIO JORGE LUIS OLDANI en dos etapas: La primera que se realizará respecto de los lotes 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 36 y la segunda se llevará a cabo respecto de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12. La segunda etapa comenzará a desarrollarse una vez que se hayan vendido todos los lotes de la primera, salvo que por razones de interés Municipal deba comercializar un lote de la segunda etapa independientemente de la finalización de la primera.-

ARTICULO 3º: Desaféctese el uso residencial y establecer un Área de Protección donde no se podrán efectuar loteos residenciales de carácter permanente o transitorio en un radio de 500 metros alrededor del área



Roldán Honorable Concejo Municipal

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 - hcm@roldan.gov.ar

industrial, que pueda comprometer la calidad de vida de los futuros habitantes en función a las características y condiciones del Área Industrial determinada.-

ARTICULO 4º: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer las superficies que comprenderán las anexiones mencionadas precedentemente, como así también a gestionar la sanción de una ley que califique la utilidad pública y la sujeción a expropiación o ejecución fiscal de los terrenos a anexar.-

ARTICULO 5º: Determínase como radicaciones permitidas dentro del **ÁREA INDUSTRIAL** a todos aquellos establecimientos industriales limpios, no contaminantes con estricto control destinados a la transformación física, química o fisicoquímica de productos naturales, materia prima y artículos de toda índole requeridos por la sociedad, mediante la utilización de métodos industriales partiendo de la base que deberán ser empresas de transformación o manufactureras, que utilicen procesos de eficacia, rendimiento y calidad, que obtengan un producto de consistencia, aspecto y/o utilización distinto al de sus elementos constitutivos. También están permitidas las radicaciones para desarrollo de un Polo Tecnológico. -

Queda prohibida la instalación de plantas que produzcan o utilicen materiales explosivos, las fraccionadora y depósitos de gas y las plantas para el tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Industrias que fabriquen o manipulen productos cuya peligrosidad no pueda ser solucionada mediante medidas de seguridad, auditadas y aprobadas por organismos nacionales o provinciales técnicos en la materia.

En el Área industrial deberá darse cumplimiento, por parte de las empresas que allí se radiquen a toda la normativa legal vigente en materia de higiene y seguridad industrial, medio ambiente y particular de la actividad, tanto sea en el orden nacional, provincial y municipal por lo que no se permitirá el establecimiento de industrias, que en su proceso productivo o de almacenamiento de materias primas y/o productos terminados, no respeten estas condiciones.

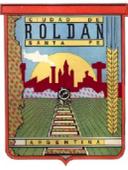
Solo se autorizara la radicación en el Parque Industrial a aquellas instalaciones acordes a lo previsto en esta ordenanza y en la Ley Provincial N° 11525, sus modificatorias, o la norma que la reemplace.-

ARTICULO 6º: La autoridad de aplicación no autorizará la construcción de viviendas de carácter permanente ni transitoria, ni en las áreas de uso común ni en las asignadas al uso industrial exclusivo, excepto las que se destinen para el personal de vigilancia, conservación y seguridad o para el Gerente o Funcionario similar del Parque Industrial, en la medida de la estricta necesidad.

La construcción de garajes se limitará a las necesidades para alojar a los vehículos de las empresas y de las personas directamente vinculadas al área Industrial.

La habilitación para la radicación de comercios, servicios y otras actividades solo podrá ser otorgada en la medida que tenga por objeto satisfacer las necesidades funcionales del Área Industrial. La autorización será dada por la Autoridad de Aplicación o por la Asamblea de Propietarios que prevé el artículo 21 de la Ley Provincial 11.525 en caso de encontrarse constituida.

ARTICULO 7º: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a planificar la utilización del área establecida en el artículo 2º de la presente, determinando



Roldán Honorable Concejo Municipal

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 - hcm@roldan.gov.ar

los sectores para uso industrial, calles, espacios verdes, reservas, equipamiento comunitario y otros destinos. Asimismo podrá dictar normas de uso, edificación, instalaciones y demás necesarias para el cumplimiento de los fines de esta Ordenanza.

ARTICULO 8º: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta y posteriormente transferir el dominio, de las parcelas que para tal fin fueron establecidas en virtud de la aplicación del artículo 6º de la presente.

ARTICULO 9º: El Departamento Ejecutivo Municipal fijará el precio básico para la adjudicación y venta de las parcelas a las que refiere el artículo anterior. El importe será establecido por metro cuadrado e incluirá, además del valor del lote, la mensura correspondiente, la apertura de calles y la red de baja tensión.

La incorporación de las mejoras que hacen al resto de los servicios e infraestructura se abonará por el sistema de Contribución por Mejoras en función del costo de realización de las mismas, y se cobrará según el tipo de prorrateo que determine para cada caso en particular el Departamento Ejecutivo Municipal.-

ARTICULO 10º: La forma de pago del monto resultante de las ventas de parcelas del Área Industrial será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal en función de su incidencia en el proyecto y el atractivo que el mismo genere para el desarrollo local.

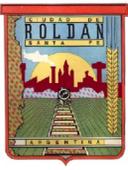
El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá también una tasa de interés promocional para el caso de pago financiado, la cual podrá ser variable, y las modalidades de contratación.-

ARTICULO 11º: El precio será abonado en dinero. Excepcionalmente se podrá admitir la dación en pago de inmuebles debiendo encontrarse los mismos ubicados en el ejido urbano de la Ciudad de Roldán. En ningún caso el monto a abonarse en dinero podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del valor total de los lotes a vender.

ARTICULO 12º: El Departamento Ejecutivo Municipal ejercerá las facultades dadas en el primer párrafo del artículo 10º y en el artículo 11º mediante el dictado de decretos ad-referéndum del Concejo Municipal, debiendo constar la determinación del precio de la parcela y la tasa de interés, conforme a las antes mencionadas. La Secretaría de Producción, Empleo y Medio Ambiente y la Secretaría de Hacienda y Finanzas efectuarán una constante evaluación del valor de venta de los lotes y de la tasa de interés conforme la evolución que presente el mercado inmobiliario local y el mercado financiero.

ARTICULO 13º: La adjudicación y venta de las parcelas según lo determinado por el artículo 6º de la presente, se otorgará sujeta a las siguientes condiciones: Las solicitantes deberán reunir los requisitos que se establezcan en la reglamentación respectiva.

La edificación deberá comenzarse dentro de los CUATRO (4) meses de la toma de posesión de la parcela, la que se verificará una vez suscripta el acta respectiva.



Roldán Honorable Concejo Municipal

E.López 643 - (2134) Roldán, Santa Fe - Tel. (0341) 4961766 - hcm@roldan.gov.ar

La planta industrial deberá entrar en funcionamiento (previa habilitación municipal), en un plazo no mayor de DICIOCHO (18) meses a partir de la toma de posesión de la parcela, debiéndose suscribir el acta correspondiente.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ampliar los plazos establecidos en los incisos b) y c) del presente, hasta un máximo de SEIS (6) meses; y cuando razones de fuerza mayor lo justifiquen.

El proyecto productivo deberá contemplar que dentro de la planta de personal, el SETENTA POR CIENTO (70%) deberá estar afincado en la ciudad de Roldán. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá modificar excepcionalmente el mencionado porcentaje cuando razones de índole técnico lo hagan necesario.

ARTICULO 14°: Será requisito fundamental para la realización de la escritura traslativa de dominio, que el adquirente del predio haya abonado la totalidad del precio pactado y de las contribuciones por mejoras que pudieron existir, y se haya cumplido con la totalidad de lo establecido en el artículo 13° de la presente, excepto situaciones especialmente autorizadas por la Municipalidad de Roldán. Que la nueva planta industrial se encuentre en pleno funcionamiento.

ARTICULO 15°: Los terrenos adquiridos según el procedimiento establecidos en la presente Ordenanza no podrán ser transferidos, excepto a la Municipalidad de Roldán, bajo ningún título, modo y/o contrato, dentro de un plazo de CINCO (5) años, contados a partir de la fecha de la escritura traslativa de dominio otorgada por dicho Ente.

ARTICULO 16°: Facúltese al D.E.M a reglamentar la presente ordenanza a efectos de determinar el destino y utilidad de los lotes.

ARTICULO 17°: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y oportunamente archívese.-

Sala de Sesiones, Roldán 27 de Noviembre de 2.018.-