



MUNICIPALIDAD  
DE CRESPO  
Concejo  
Deliberante



Capital  
Nacional  
de la  
avicultura

## **ORDENANZA N° 70/2021.-**

Crespo - E. Ríos, 17 de Noviembre de 2021.-

### **VISTO:**

La necesidad de modificar la Ordenanza N° 22/13, y

### **CONSIDERANDO:**

Que la ampliación del denominado “Distrito Área Industrial” ha involucrado a propietarios particulares de terrenos que se encuentran en el mismo.

Que debido al constante crecimiento del Área Industrial es necesario prever la disponibilidad de tierras para ofrecer a empresarios interesados en radicarse en el lugar.

Que la experiencia de permitir que particulares realicen amezanamientos en diversos sectores de la ciudad ha sido exitosa y permite el crecimiento constante y ordenado.

Que dicha experiencia puede adaptarse y aplicarse al Área Industrial de Crespo para que las inversiones futuras sean realizadas por los propietarios de los loteos, y de esta forma incorporar tierras sin que el Municipio tenga que afrontar importantes desembolsos de dinero.

Que resulta necesario modificar y actualizar la ordenanza N° 22/13 por las razones expuestas desde la Dirección de desarrollo local y producción.

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CRESPO,  
SANCIONA CON FUERZA DE

## **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º.-** Modifíquese el Artículo 1º de la Ordenanza N° 22/13, el que quedará redactado de la siguiente manera: “**Artículo 1º:** Dispónese el amezanamiento por parte de privados que posean lotes ubicados dentro del “Distrito Área Industrial de Crespo”, el cual deberá regirse por la Ordenanza N° 65/20, el cual se refiere estrictamente al ordenamiento de la mencionada área”.

**ARTÍCULO 2º.-** Modifíquese el Anexo C de la Ordenanza N° 22/13, que anexo forma parte de la presente.-

**ARTICULO 3º.-** Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-



## **ANEXO C**

### **CAPITULO I**

#### **SECCION 1: DE LAS AREAS DE APLICACIÓN**

**Artículo 1º.-** Será área de aplicación del presente **Anexo C** el **Distrito Parque Industrial**.

#### **SECCIÓN 2: DE LAS PARCELAS**

**Artículo 2º.-** Las parcelas deberán tener forma rectangular con dos de sus lados perpendiculares a su frente. Si la línea de frente fuera curva, por lo menos uno de sus lados deberá ser perpendicular a la tangente a la curva en su punto de intersección. Si la línea de frente fuese en poligonal quebrada, por lo menos uno de sus lados deberá ser perpendicular a una de las líneas.

**Artículo 3º.-** Se permitirá para un lado, una tolerancia de hasta 1º (un grado sexagesimal), en más o en menos, en la medida del ángulo de 90º que determina la perpendicularidad obligatoria de la parcela con la línea del frente.

#### **SECCIÓN 3: DE LOS FRACCIONAMIENTOS MENORES**

**Artículo 4º.-** El fraccionamiento de terrenos no amanzanados deberá presentarse mediante la presentación de loteo, conforme a las disposiciones de la Ordenanza N° 65/20 o la que la remplace en su futuro.

Quedan incluidos en esta disposición, los terrenos sin amanzanamientos previos que tuvieran algunos de sus límites sobre calles públicas.

A fin de garantizar el cumplimiento de este Artículo, se establecen las siguientes prescripciones:

a) La Sección Catastro no podrá visar ni autorizar mensuras de parcelas cuyo fraccionamiento violare la presente Ordenanza y comunicará a los interesados que, previo a lo solicitado, deberá adecuarse a la normativa vigente. Tampoco podrán inscribirse escrituras traslativas de dominio, lo cual se notificará a las partes y al Escribano actuante.

b) Comuníquese la presente en forma personal a los escribanos públicos, empresas inmobiliarias, corredores inmobiliarios, tasadores y martilleros públicos con domicilio en la ciudad.

c) El presente régimen no se aplicará cuando la compra o adquisición por cualquier título lo realicen titulares de inmuebles linderos o personas de derecho público o sean destinadas a obras públicas o de interés público o social.



**Artículo 5°.-** Se permitirá anexar una parte de una parcela a otra lindera, aunque la superficie dividida no configure una, con las formas y dimensiones mínimas establecidas, siempre y cuando la parcela de la cual procede el desglose, conserve las medidas reglamentarias para el Distrito.

**Artículo 6°.-** Podrán unificarse dos parcelas linderas, que individualmente no cumplan con las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para el Distrito, siempre y cuando la parcela resultante se ajuste a lo establecido en el presente Anexo.

#### **SECCION 4: DE LAS VIAS DE CIRCULACIÓN**

**Artículo 7°.-** El trazado de las vías de circulación será acorde a las funciones y jerarquías que le asigne la oficina de Planeamiento Urbano Municipal o la que la remplace en su futuro debiendo, en tal caso, ser los anchos los siguientes:

AREA	DISTRITO	TIPO DE VIA	ANCHO
DISTRITO AREA INDUSTRIAL	AREA INDUSTRIAL	PRINCIPALES	20

**Artículo 8°.-** Las ochavas se trazarán por medio de un triángulo isósceles con vértice en las esquinas de los bloques, cuyos lados tendrán 4,24 mts. en el caso de ser recto al ángulo de intercepción de las líneas de las calles. Si así no fuera, se seguirá de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁNGULO EN EL VERTICE Y QUE FORMAN LAS DOS LINEAS MUNICIPALES DE CALLES	LONGITUD DEL LADO OPUESTO (en metros)
HASTA 30°	2,50
DE 30° A 35°	3,00
DE 35° A 40°	3,50
DE 40° A 45°	4,00
DE 45° A 50°	4,50
DE 50° A 60°	5,00
DE 60° A 70°	5,50



DE 70° A 100°	6,00
DE 100° A 110°	6,50
DE 110° A 180°	0,00

## **SECCION 5: DE LAS RESERVAS DE USO PÚBLICO EN AMANZANAMIENTOS.**

**Artículo 9°.-** En todo amanzanamiento deberá cederse gratuitamente al Municipio, superficies de tierra, libre de calles y ochavas, las que se destinarán a equipamiento comunitario y/o espacios verdes de acuerdo al siguiente cuadro:

<b>MANZANAS DEL PROYECTO</b>	<b>TOTAL A DONAR</b>
HASTA 3	20% DE 1 Mz. TIPO
DE 4 A 6	40% DE 1 Mz. TIPO
DE 7 A 10	70% DE 1 Mz. TIPO
DE 11 A 20	1 Mz. TIPO 50% DE 1 Mz. TIPO
CADA 15 NUEVAS Mzs.	1 Mz. TIPO MAS Y 50 % MAS DE 1 Mz. TIPO

**Artículo 10°.-** Se entiende por manzana tipo, la predominante en el amanzanamiento, es decir, la que es numéricamente mayoritaria. Si por razones de topografía o trazado, se plantearan dudas al respecto, se considerará como manzana tipo, la que resulta de determinar su superficie como el promedio de la superficie total de manzanas, dividido el número total de ellas.

**Artículo 11°.-** La donación que el propietario haga al Municipio, se hará sin cargo para este y por acta de donación, certificada por Escribano Público y será la Comisión Municipal de Desarrollo quien definirá el uso que se le dará a la mencionada parcela.

**Artículo 12°.-** Las parcelas que resulten de la donación, nunca podrán ser de menor superficie que una parcela mínima, y deberán ubicarse en el baricentro o centro geográfico del amanzanamiento.



**Artículo 13°.-** La Municipalidad podrá destinar la parcela para equipamiento del área, para espacios verdes o un fin específico que se determine por necesidad pública.

**Artículo 14°.-** Las parcelas destinadas a reservas para equipamiento comunitario, podrán dedicarse a la construcción de edificios públicos y/o estacionamientos para vehículos, no para viviendas privadas ni planes oficiales.

## **SECCIÓN 6: DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

**Artículo 15°.-** Los nuevos amezanamientos, deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

- a) Apertura, abovedado y alcantarillado de la calle con broza calcárea en todo el ancho (según proyecto) y con un espesor de 15 cm. como mínimo de 90% de densidad; alcantarillado de calles, el cual será en calles que lo requieran, espacialmente en los cruces de esquinas, a sugerencia de la oficina de Planeamiento, Obras e Infraestructura del Municipio.
- b) Red de agua corriente indicada para actividad industrial en todos los frentes de las manzanas.
- c) Red de energía eléctrica en los frentes de todas las manzanas, con potencia suficiente para la totalidad del amezanamiento, previendo consumos industriales.
- d) Arbolado público de calles.
- e) Alumbrado público en todo el amezanamiento.
- f) Servicio de red de cloacas construido en todos los frentes de las manzanas.
- g) Alambrado perimetral del tipo olímpico sobre sus respectivos terrenos, que tengan frentes hacia calles Democracia y Brigadier Juan Manuel de Rosas. En el caso de los frentes hacia calle Alemanes del Volga, el alambrado perimetral será construido trazando una paralela a 35 Mts. de la mencionada calle.

**Artículo 16°.-** Los proyectos de loteos presentados en el Municipio, cualquiera sea su estado administrativo, tendrán un plazo de dieciocho (18) meses, para la ejecución de las obras establecidas en esta modificación, a partir de la aprobación de la correspondiente Ordenanza de autorización de dicho loteo

## **SECCION 7: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS PARA SUBDIVISIONES BLOQUES (MANZANAS)**



### **Artículo 17°.- CONSULTA PREVIA:**

La Oficina de Planeamiento Urbano o la que la reemplace en su futuro evacuará toda consulta u orientación sobre el proyecto y todo aquello concerniente a la presentación requerida.

### **Artículo 18°.- ESTUDIO PREVIO:**

El profesional de la agrimensura habilitado a tal fin presentará un estudio previo y con solicitud al Departamento Ejecutivo, el que girará a la Oficina de Planeamiento Urbano o la que la reemplace en su futuro, con lo siguiente:

- a) Original transparente y dos copias del proyecto, donde consten, el croquis de ubicación, relacionamientos a calles y caminos y/o rutas, distancias a los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y agua corriente, dimensiones y forma de bloques y lotes.
- b) Orden de trabajo profesional, firmada por el propietario.
- c) Una copia del título de propiedad, certificada por Escribano Público.
- d) Una copia del plano de mensura.
- e) Memoria descriptiva del proyecto.
- f) Plancheta con volcado de calles existentes hasta una distancia de 300 mts. de los límites de la parcela afectada al proyecto.

### **Artículo 19°.-** Cuando las características del inmueble a fraccionar lo justifiquen,

la Oficina de Planeamiento Urbano o la que la reemplace en su futuro podrá exigir un plano de altimetría con curvas de nivel a equidistancia 0.50 mts. y relacionado a, por lo menos, dos puntos de caminos o calles más cercanos, uno de ellos pavimentado, para el caso de amezanamientos.

**Artículo 20°.-** La Subdirección de Catastro completará y/o corregirá los estudios de planchetas y títulos presentados ante ella, y elevará el correspondiente informe técnico a la Secretaría de Planeamiento, Obras e Infraestructura, dictaminando sobre la prefactibilidad o no del proyecto presentado.

**Artículo 21°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras e Infraestructura, podrá declarar o no factible el fraccionamiento, en tanto se encuentre o no en el presente Código, pudiendo rechazarlo además, cuando medie interés superior, lo que deberá ser argumentado por este y avalado por Ordenanza Municipal.



**Artículo 22°.-** Si el Departamento Ejecutivo considera factible el fraccionamiento, dictará Resolución en tal sentido y declarará, a través de la Subdirección de Catastro, al profesional de la agrimensura, la siguiente documentación:

- a) Original en papel reproducible y cuatro copias heliográficas en fondo blanco, del proyecto de amanzamiento (o división de bloque) y sus lotes o parcelas en líneas de trazos, de acuerdo a las normas vigentes en la Dirección de Catastro Provincial, para mensura y sub división en lotes.
- b) Acta por duplicado de cesión de tierras destinadas a calles, ochavas, espacios verdes, y reservas para uso comunitario que correspondan, firmadas por el propietario y certificadas por escribano público.
- c) Planos de Proyectos de Obras de Infraestructura y Certificados de Prefactibilidad de Organismos Competentes.

**Artículo 23°.-** La Subdirección de Catastro Municipal girará a la Secretaría de Planeamiento Obras e Infraestructura y Asesoría Letrada, la documentación pertinente, las que emitirán su dictamen técnico y jurídico y devolverán a dicha repartición.

**Artículo 24°.-** La Subdirección de Catastro dará el visto conforme y girará al Departamento Ejecutivo para que dicte el proyecto de ordenanza respectivo y posteriormente, hará entrega al profesional de la agrimensura una copia visada del plano de subdivisión y de los planos de obra con la correspondiente ordenanza aprobatoria del Concejo Deliberante.

## **SECCION 8: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

**Artículo 25°.-** El profesional: ingeniero civil, ingeniero en construcciones, arquitecto habilitados por el colegio provincial correspondiente de la provincia de Entre Ríos, deberá presentar los certificados finales de obra, emitidos por organismos competentes, llámese: Secretaría de Planificación, Obras e Infraestructura y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio de Crespo, donde conste que se ha finalizado y se encuentran en condiciones de ser utilizados los servicios de infraestructura requeridos en el Art. 15°.

**Artículo 26°.-** La Subdirección de Catastro autorizará al profesional a presentar las



mensuras de las manzanas, calles y ochavas y reservas de acuerdo a las normas.

**Artículo 27º.-** La Subdirección de Catastro Municipal no visará ni girará a la Dirección de Catastro Provincial para su registración, los planos de mensura de lotes ubicados en manzanas en las que no se hubiere cumplimentado con la totalidad de la infraestructura requerida en el Art. 15º, por lo tanto los adquirentes de estos no podrán gestionar su escritura pública hasta que el impedimento fuera superado.

**Artículo 28º.-** Si los plazos parciales o totales estipulados para la ejecución de la infraestructura no se cumplieran, la Municipalidad demandará al propietario por la vía judicial correspondiente, no autorizando en más, y hasta tanto las obras se hubiesen cumplimentado, la visación de mensura de lote alguno.

**Artículo 29º.-** Presentados los Certificados Finales de estas obras, se eliminará la restricción y dará curso a los planos de mensura de los lotes individuales.

**Artículo 30º.-** Respecto a la apertura de calles, la misma deberá tener en cuenta el normal escurrimiento de las aguas superficiales, debiendo el propietario a su coste, retirar todo alambrado u otros obstáculos que impiden la libre circulación.

**Artículo 31º.-** Los vértices de las manzanas, deberán amojonarse con mojones de hierro; de sección circular de 10 mm. de diámetro, adheridos al suelo con hormigón, con un largo total de 60 cm.; de igual manera se amojonará los terrenos a ceder a la Municipalidad.

## **SECCION 9: DE LA PUBLICIDAD PARA NUEVOS BLOQUES.**

### **(Amanzanamientos)**

**Artículo 32º.-** La publicidad a realizar por el propietario, rematador martillero, intermediario, etc. en cualquiera de las formas: oral, escrita y/o televisiva, deberá ser clara y no dar lugar a confusión al adquirente. Se establecerán las características de los lotes, su ubicación, los servicios con que cuentan y toda





restricción que corresponda. Deberá llevar además el número de la Ordenanza aprobatoria.

## **SECCION 10: DE LA VENTA**

**Artículo 33º.-** Las ventas públicas o privadas de las parcelas, deberán realizarse mediante boleto de compra-venta sujeto al proyecto autorizado por Ordenanza.

**Artículo 34º.-** La venta de terrenos realizadas por los privados, titulares de los amezanamientos, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante, de acuerdo a lo establecido en el Art. 10º de la Ordenanza N° 17/86. No podrá iniciarse trámite de venta sin la presentación del correspondiente proyecto y solicitud de radicación, que será presentado a la Dirección de Desarrollo Local y Producción o la que la reemplace en su futuro; quien convocará a la Comisión Municipal de Desarrollo, para que evalúe la factibilidad de radicación de dicho proyecto en el Distrito Área Industrial.

**Artículo 35º.-** Establécese que la Dirección de Desarrollo Local y Producción o la que la reemplace en su futuro deberá arbitrar los medios para que el análisis y aprobación del proyecto se realice en un plazo que no podrá superar los 20 días hábiles, desde la fecha de ingreso del expediente por mesa de entradas del municipio, a fin que el titular del amezanamiento informe al interesado sobre la viabilidad de radicación del proyecto y ejecute la venta del predio.

**Artículo 36º.-** Los particulares adquirentes de parcelas en el distrito que desistan de ejecutar, o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de parcelas a su favor, podrán transferir en venta la titularidad del predio previa aprobación por parte de la “Comisión Municipal de Desarrollo”, y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a la mencionada comisión, el proyecto a desarrollar en dicha parcela, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente reglamentación.

**Artículo 37º.-** El propietario del amezanamiento dispondrá de un plazo de 10 años para ejecutar la venta, contados a partir de la aprobación del amezanamiento. Si en el plazo otorgado no se produce la venta de las parcelas, el municipio podrá arbitrar los medios para su adquisición al valor corriente de plaza.



## **SECCION 11: DE LA ESCRITURACION**

**Artículo 38°.-** No se podrá suscribir escritura traslativa de dominio de la parcela, hasta tanto el adjudicatario no haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, lo cual será verificado por la Dirección de Desarrollo Local y Producción o la que la reemplace en su futuro. Si la venta fuera realizada en terrenos que no fueran de Propiedad Municipal, se extenderá la correspondiente escritura una vez concretada la presentación del proyecto a instalar y tendrán un plazo máximo de 2 años para la realización completa del mismo, vencido ese plazo no podrán contar con los beneficios tributarios correspondientes a la instalación de empresas en el Área Industrial.

## **SECCION 12: DE LAS SANCIONES.**

**Artículo 39°.-** Si transcurridos 12 meses desde la notificación de la aprobación del fraccionamiento por Ordenanza, y el propietario no ejecutara las obras de infraestructura que corresponda, se archivará el expediente y caducarán los dictámenes técnicos. En tal caso, si se decidiera reiniciarlo, deberán requerirse estos nuevamente y dictarse nueva Ordenanza.

**Artículo 40°.-** Todo propietario, rematador, comisionista, intermediario o cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros publique, venda o remate, al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados, o aprobado cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado, será pasible de una multa cuyo monto mínimo se establece en el 10% del valor de la venta o de mercado de la totalidad de lotes ofrecidos y/o vendidos, y hasta un monto máximo según la Ordenanza correspondiente que se dicte en virtud del Art. 17 de la Ley N° 10.027.

## **SECCION 13: DEL PAGO DE DERECHOS.**

**Artículo 41°.-** Por concepto de estudio previo y aprobación de planos, se abonará el derecho establecido en la Ordenanza Tributaria.

## **SECCION 14: PLANILLA A INCORPORAR EN LOS PLANOS DE MENSURA.**



**Artículo 42°.-** En todo plano de mensura de la totalidad de un título o subdivisión en general, deberá agregarse en ubicación: el Área y el Distrito a que pertenece la parcela, precedido por la ciudad y seguido del número de manzanas y lote.

DISTRITO	FOS Coef.	FOT Coef.	RETIROS			
			Frente	Lateral	Lateral	Fondo

### **SECCION 15: DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 43°.-** Si frente a consulta previa realizada, se presentara dificultad en el encuadramiento de la gestión de Subdivisión, Uso y Ocupación, en alguno de los Artículos de los Códigos respectivos, el interesado podrá solicitar al Presidente Municipal que se gire el trámite a la Comisión de Desarrollo Municipal.

**Artículo 44°.-** La Comisión de Desarrollo Municipal, girará su dictamen a través del Presidente Municipal al Concejo Deliberante, quien ratificará o no el mismo mediante Ordenanza, lo que posibilitará la continuación del trámite.

**Artículo 45°.-** Para un mejor ordenamiento y funcionamiento de las industrias a radicarse en el área industrial, corresponde sectorizar el mismo de acuerdo a las actividades industriales de cada una. La sectorización industrial estará delimita desde calle Micieslao Trembecki hasta el final del Distrito Parque Industrial de la siguiente manera:

- Entre calle Democracia y Marcelo Fontana: Área de Industrias Metalmecánicas.
- Entre calle Marcelo Fontana y Alejandro Mohor: Área de Industrias Manufactureras
- Entre calle Alejandro Mohor y Brigadier Juan Manuel de Rosas: Área de Industrias Alimenticias.