

ORDENANZA N° 22/13.-

Crespo - E. Ríos, 24 de Mayo de 2013.-

VISTO:

La necesidad de permitir que propietarios particulares de terrenos ubicados dentro del “Distrito Área Industrial de Crespo” puedan realizar la venta por fracciones de los mismos, 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 amanzanamientos 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 por las razones expuestas el Área de Producción, Desarrollo y Turismo elaboró un proyecto de modificación del actual Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación, y Subdivisión del suelo, contemplando la Ampliación del Área Industrial e incorporando una nueva área denominada “Distrito de Servicios para el Área Industrial”.

Por ello,

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Dispónese el amanzanamiento por parte de privados que posean lotes ubicados dentro del “Distrito Área Industrial de Crespo” y del “Distrito de Servicios para el Área Industrial”, los cuales deberán

regirse por el Anexo C que se incorpora a la Ordenanza N° 46/09, el cual se refiere estrictamente al ordenamiento de las mencionadas áreas.

ARTÍCULO 2º.- 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 las demás disposiciones del Anexo B del Plan de Ordenamiento Urbano y Perfeccionamiento Catastral. 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 5º.- 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 6º.- Podrán unificarse dos parcelas linderas, que individualmente no cumplen 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 7º.- El trazado de las vías de circulación será acorde a las funciones y jerarquías que le asigne la oficina de Planeamiento Urbano Municipal debiendo, en tal caso, ser los anchos los siguientes:

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

Artículo 8º.- 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 30º	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:

MANZANAS DEL PROYECTO	TOTAL A DONAR
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 11º.- 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 12º.- 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 13º.- La Municipalidad podrá destinar la parcela para equipamiento del área, para espacios verdes o un fin específico que se determine por necesidad pública.

Artículo 14º.- 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 15º.- Los nuevos amanzanamientos, 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 amanzanamiento, previendo consumos industriales.
- d) Arbolado público de calles.
- e) Alumbrado público en todo el amanzanamiento.
- 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 6: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS PARA SUBDIVISIONES BLOQUES (MANZANAS)

Artículo 17°.- CONSULTA PREVIA:

La Oficina de Planeamiento Urbano 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, 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 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 amanzanamientos.

Artículo 20º.- 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 21º.- 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 22º.- 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 amanzanamiento (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 23º.- 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 24º.- 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 Honorable Concejo Deliberante.

SECCION 7: 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. 17°.

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 27°.- 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. 17°, por lo tanto los adquirentes de estos no podrán gestionar su escritura pública hasta que el impedimento fuera superado.

Artículo 28°.- 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 29°.- Presentados los Certificados Finales de estas obras, se eliminará la restricción y dará curso a los planos de mensura de los lotes individuales.

Artículo 30°.- 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 31°.- 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 8: DE LA PUBLICIDAD PARA NUEVOS BLOQUES.

(Amazanamientos)

Artículo 32°.- 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 9: DE LA VENTA

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

Artículo 34°.- La venta de terrenos realizadas por los privados, titulares de los amazanamientos, deberá ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante, de acuerdo a lo establecido en el Art. 10° 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 al Área de Producción, Desarrollo y Turismo; quien convocará a la Comisión Municipal de Desarrollo, para que evalúe la factibilidad de radicación de dicho proyecto en el Distrito Área Industrial, o Distrito Área de Servicios.

Artículo 35°.- Establécese que el Área de la Producción, Desarrollo y Turismo 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 amazanamiento informe al interesado sobre la viabilidad de radicación del proyecto y ejecute la venta del predio.

Artículo 36°.- Los particulares adquirentes de parcelas en cualquiera de los dos distritos 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 37°.- El propietario del amanzamiento dispondrá de un plazo de 10 años para ejecutar la venta, contados a partir de la aprobación del amanzamiento. 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 10: 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 el Área de Producción, Desarrollo y Turismo. 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 10: 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. 19 de la Ley N° 10.027.

SECCION 11: 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 12: 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 13: 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 Honorable 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 Metalmeccánicas.
- 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.

CAPITULO II

SECCION 1: DE LAS AREAS DE APLICACIÓN

Artículo 46°.- Será área de aplicación del presente el **Distrito Zona de Servicios para el Área Industrial.**

Artículo 47°.- El mismo está destinado a la radicación de prestadores de servicios, siempre y cuando, las mismas resulten funcionales, contribuyan y colaboren con las empresas radicadas en el Distrito Área Industrial, y de manera directa o indirecta coadyuven al mejor funcionamiento y desarrollo industrial de las mismas, a criterio de la “Comisión Municipal de Desarrollo”.

Artículo 48°.- Será la “Comisión Municipal de Desarrollo” quien brinde la pre aprobación del proyecto a desarrollar en el lugar, quien a su vez girará el proyecto para su aprobación final al Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 49°.- Las medidas de los lotes resultantes en el amanzanamiento deberán contar con un frente mínimo de 15 metros y una superficie total mínima de 450 metros cuadrados.

Artículo 50°.- Las dimensiones determinadas para las parcelas contarán con una tolerancia lineal máxima en los frentes del 5 % y en un máximo de 2 (dos) lotes por amanzanamiento. Podrán contar con una tolerancia en las superficies del 10 %, y en un máximo de 2 (dos) lotes por amanzanamiento.