



Municipalidad de Crespo

2026

Nota

Número:

Referencia: Decreto promulgacion Ord 47-2026 Aprueba proyecto de obra
Organizacion Avanzar SRL Centro Comercial a Cielo Abierto

A: Silvina Elvira Muller (AAFT#SEHP), Pablo Gaston Ghirardi (FC#SEHP), Claudia Noemi Gartner (SA), Carlos Oscar Holzheuer (SP), Maria Jacinta Eberle (CD), Jacqueline Noelia Gotte (SA), Monica Silvina Erbes (IR#SEHP), Adriana Beatriz Weinbinder (IR#SEHP), Gaston Lopez (IR#SEHP), Marta Noemi Karst (OC#SEHP), Cesar Ezequiel Franz (SDPOP#SIA), Jose Hernan Hernandez (OH#SEHP),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

VISTO:

La Ordenanza N° 47/2026 sancionada por el Concejo Deliberante, y

CONSIDERANDO:

Que la mencionada Ordenanza fue aprobada por el Concejo Deliberante, según consta en el Acta N° 55 de la Sesión Ordinaria, celebrada el 10 de junio de 2026.

Que el presente se dicta en uso de las facultades que la Constitución de Entre Ríos y la Ley 10.027, y sus modificatorias, otorgan al Departamento Ejecutivo Municipal.

Por ello y en uso de sus facultades

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

Art.1º.- Promúlgase la Ordenanza N° 47/2026, sancionada por el Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria, aprobando por vía de excepción el proyecto de obra presentado por Organización Avanzar SRL, y regulando las condiciones de implementación del proyecto de Centro Comercial a Cielo Abierto, ubicado en Distrito Comercial Norte de la Ciudad de Crespo.

Art.2º.- Pásese copia del presente Decreto al Concejo Deliberante, al Área de Informática y Redes, a la Subdirección de Planeamiento y Obras Privadas, a Habilitaciones, a Catastro, a la Administración Fiscal y Tributaria, a sus efectos.

Art.3º.- Dispónese que el presente será refrendado por la Secretaria de Infraestructura y Ambiente.

Art. 4º.- Comuníquese, publíquese, etc.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by HOFER Bettina
Date: 2026.06.18 07:39:25 ART
Location: Crespo

Digitally signed by PUSINERI Vanesa Alejandra
Date: 2026.06.18 08:02:08 ART
Location: Crespo

Digitally signed by GDE Municipalidad de Crespo
Date: 2026.06.18 08:02:24 -03:00



Municipalidad de Crespo
2026

Ordenanza

Número:

Referencia: REGULANDO CENTRO COMERCIAL A CIELO ABIERTO Org.Avanzar SRL

ORDENANZA

Sesión Ordinaria, 10 de Junio de 2026.-

VISTO:

El proyecto de Centro Comercial a Cielo Abierto a desarrollar por Organización Avanzar S.R.L. en el acceso a la ciudad, y

CONSIDERANDO:

Que la presente tiene carácter de iniciativa del Departamento Ejecutivo Municipal, conforme las facultades previstas en el artículo 107, inciso k) de la Ley Provincial N.º 10.027 (Régimen de Municipios) y concordantes, y las atribuciones propias de este Cuerpo establecidas en el artículo 95 de la misma ley.

Que la propuesta tiene por objeto declarar de interés municipal y aprobar bajo condiciones la implantación del Centro Comercial a Cielo Abierto a desarrollar por Organización Avanzar S.R.L. en el acceso a la ciudad; establecer el régimen de circulación interna como vías privadas de uso público, mediante servidumbres administrativas inscribibles; fijar condiciones técnicas, de seguridad y tránsito, habilitaciones y mantenimiento.

Que la iniciativa, compatible con el ordenamiento urbanístico vigente, impulsa la actividad económica, amplía la oferta de bienes y servicios y favorece el empleo formal, constituyendo un aporte objetivo al interés de la comunidad en términos de seguridad, ordenamiento y calidad de vida —criterios que la práctica normativa local reconoce para las declaraciones de interés—; en virtud de su relevancia económica y social y de las garantías operativas previstas para la adecuada tutela del interés público, corresponde declarar el interés municipal del

proyecto y aprobarlo bajo las condiciones y cargas establecidas en la presente.

Que atento que del análisis del proyecto de colectoras de las Rutas Nacionales N° 131 y 12, elaborado por la consultora INCOCIV, a solicitud de la Dirección Nacional de Vialidad en el año 2012, se ha determinado que la traza proyectada para las colectoras se implanta dentro de los 70 metros hoy disponibles y que obra en el Municipio como antecedente, la Ordenanza N° 21/1998, se autorice la ocupación total del inmueble por parte de la firma Organización Avanzar SRL, exceptuando lo establecido en Anexo B - Sección 8 - Art. 8.1 de la Ordenanza N° 106/25, que dispone la restricción al dominio de 15 metros de ancho a ambos lados de rutas nacionales y provinciales, previstos para calle colectoras.

Que, atento a la naturaleza del emprendimiento como centro comercial a cielo abierto, integrado por distintos sectores comerciales, locales con frente propio, espacios de circulación interna y galerías comerciales, y en virtud de la finalidad de promover una nueva centralidad comercial y de servicios en el Distrito Comercial Norte, resulta razonable admitir, con carácter singular y excepcional, únicamente respecto de los locales internos ubicados dentro de las galerías comerciales del proyecto, la mensura, subdivisión y/o individualización catastral o dominial con una superficie mínima no inferior a veintitrés metros cuadrados (23 m²), aun cuando dicha superficie resulte inferior a la prevista con carácter general por el Código de Planeamiento Urbano, Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo para el Distrito Comercial Norte. Sin que ello importe modificación general del régimen de superficies mínimas del distrito, ni autorización extensiva a los demás locales o sectores del emprendimiento, ni garantía municipal de registrabilidad, quedando la eventual mensura, fraccionamiento, inscripción y enajenación de dichos espacios sujeta a la intervención de los organismos catastrales y registrales competentes, bajo exclusiva responsabilidad del titular y de los profesionales intervinientes.

Como fundamentos, destacamos que el emprendimiento prevé calles internas y veredas dentro de un predio que ya se encuentra cercado perimetralmente, con servicios de agua, cloacas y energía, por lo que corresponde regular su funcionamiento como vías privadas de uso público mediante servidumbres administrativas de adecuada publicidad registral. La excepción urbanística relativa a la franja para colectoras se propone de modo puntual, no constitutivo de precedente, y supeditada al cumplimiento integral de las obligaciones técnicas y registrales previstas.

Que la habilitación del conjunto quedará condicionada a la presentación y aprobación de los planos conforme a obra (as built), del Reglamento de Uso, Seguridad y Convivencia y del Plan de Seguridad y Tránsito, con recepción provisoria de las obras por la autoridad técnica competente. En materia de habilitaciones comerciales y promoción, los eventuales beneficios se registrarán por la Ordenanza N° 83/2024 y sus modificatorias, dejando expresamente establecido que no son automáticos y requieren acto expreso de la autoridad de aplicación.

Que entendiendo que la iniciativa contribuye al desarrollo comercial ordenado de la ciudad, con adecuada tutela del interés público, es que se sanciona la presente norma.-

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CRESPO,

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Declárase de interés municipal el proyecto de Centro Comercial a Cielo Abierto de Organización Avanzar S.R.L. en el inmueble individualizado en el Registro Municipal N°4983, partida provincial N°135.908,

ubicado en Distrito Comercial Norte - Ordenanza N° 106/25 o la que lo reemplace en un futuro -, apta para usos comerciales y de servicios.

ARTICULO 2°.- Apruébase el proyecto de obra presentado por Organización Avanzar S.R.L. por vía de excepción, bajo Expediente N° 14644/26. Se exceptúa al mismo de lo dispuesto en el Anexo B, Sección 8, art. 8.1 de la Ord. 106/25, exclusivamente para el presente emprendimiento.

ARTICULO 3°.- Las calles internas, veredas, galerías y áreas comunes de circulación permanecerán en dominio privado, constituyéndose calles de servidumbre de paso funcionales según los planos presentados, a los fines de garantizar la circulación interna. Las servidumbres serán perpetuas, gratuitas, indivisibles e irrevocables, e incluirán acceso general según los horarios vigentes, acceso 24/7 para emergencias, bomberos, fuerza de seguridad, poder de policía municipal (inspección, adecuaciones, señalización homologada, clausuras preventivas por riesgo); obligación real de mantenimiento a cargo del titular.

ARTICULO 4°.- Autorízase, exclusivamente para el proyecto aprobado por la presente Ordenanza, y con carácter singular y excepcional, la mensura, subdivisión y/o individualización catastral o dominial de locales, módulos o unidades comerciales internas ubicadas dentro de las galerías comerciales del Centro Comercial a Cielo Abierto, con una superficie mínima excepcional no inferior a veintitrés metros cuadrados (23 m²), aun cuando dicha superficie resulte inferior a la prevista con carácter general por el Código de Planeamiento Urbano, Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo para el Distrito Comercial Norte.

Dichos locales, módulos o unidades comerciales internas deberán destinarse exclusivamente a actividades comerciales y de servicios compatibles con el Distrito Comercial Norte, quedando sujetos al cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, accesibilidad, ventilación, evacuación, instalaciones sanitarias, eléctricas y contra incendio, y a la obtención de la correspondiente habilitación municipal individual, cuando correspondiere.

La mensura, subdivisión y/o individualización que se autoriza deberá prever, cuando corresponda, la constitución de las servidumbres de paso necesarias sobre las calles internas, galerías y áreas comunes de circulación, con determinación precisa de los inmuebles o fracciones dominantes y sirvientes, régimen de mantenimiento, administración, seguros, accesibilidad, emergencias y responsabilidad civil.

La autorización conferida por el presente artículo tiene alcance exclusivamente urbanístico municipal; la aprobación, registración o inscripción de las mensuras, fraccionamientos, servidumbres, planos o instrumentos dominiales que se pretendan otorgar quedará sujeta a la intervención y aprobación de los organismos competentes, en especial Catastro de la Provincia de Entre Ríos y el Registro de la Propiedad Inmueble, siendo ello de exclusiva responsabilidad del titular y de los profesionales intervinientes.

La Municipalidad de Crespo no garantiza la registrabilidad del esquema dominial propuesto ni asumirá responsabilidad ulterior por la eventual observación, rechazo o imposibilidad de inscripción de los planos, mensuras, servidumbres o actos traslativos de dominio, salvo supuesto de culpa o dolo propio debidamente acreditado.

ARTICULO 5°.- Cada local/comercio deberá obtener habilitación municipal, cumpliendo la Tasa por Inspección Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad y demás tributos vigentes. Los beneficios promocionales, si correspondieran, se registrarán por la Ord. 83/2024 y sus modificatorias, no son automáticos, requieren solicitud y acto expreso de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 6°.- Establécese que Organización Avanzar S.R.L. dotará de tanques de reserva de agua individuales

para cada módulo gastronómico y sanitarios públicos.

ARTICULO 7º.- El titular asumirá el mantenimiento integral de calzadas, veredas, redes de agua y cloaca, desagües, alumbrado, arbolado y señalética; mantendrá seguros de responsabilidad civil adecuados; y mantendrá indemne a la Municipalidad por hechos ocurridos dentro de las áreas afectadas, salvo culpa o dolo exclusivo municipal.

ARTICULO 8º.- El incumplimiento de la presente Ordenanza facultará al Departamento Ejecutivo a suspender habilitaciones, clausurar preventivamente y promover las acciones pertinentes.

ARTICULO 9º.- La autoridad de aplicación deberá expedirse sobre el Reglamento de Uso, Seguridad y Convivencia y del Plan de Seguridad y Tránsito en un plazo de veinte (20) días hábiles desde la presentación completa; vencido el plazo sin pronunciamiento, el interesado podrá intimar a resolver en cinco (5) días hábiles.

ARTICULO 10º.- Forman parte de esta ordenanza: Anexo I (Reglamento de Uso, Seguridad y Convivencia), Anexo II (Contenido mínimo del Plan de Seguridad y Tránsito).

ARTICULO 11º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

ANEXO I — Reglamento de Uso, Seguridad y Convivencia

1. **Ámbito.** Vías internas vehiculares, veredas y espacios de circulación del centro comercial.
2. **Horarios.** Los fija el titular; notificación previa de 10 días hábiles a la Secretaría de Infraestructura y Ambiente; objeción/ajuste municipal fundada (seguridad, convivencia, tránsito, ambiente, emergencias). Acceso de emergencias 24/7.
3. **Velocidades y circulación.** Límite general 20 km/h; prioridad peatonal; sentidos señalizados; prohibición de maniobras peligrosas.
4. **Estacionamiento.** Playas demarcadas; cupos PMR (mínimo 2%); ciclistas; dársenas de carga/descarga interna.
5. **Accesibilidad.** Itinerarios accesibles, vados normados, pasamanos, pisos antideslizantes.
6. **Señalización.** Horizontal/vertical homologada; mantenimiento permanente.
7. **Evacuación y emergencias.** Plan, puntos de encuentro, iluminación de emergencia, hidrantes/extintores según normas.
8. **Prohibiciones.** Obstaculizar veredas; almacenar mercaderías en circulación; publicidad no autorizada en calzadas.
9. **Publicidad y oponibilidad.** Horarios y normas publicados en accesos y medios digitales del emprendimiento.

ANEXO II — Contenido mínimo del Plan de Seguridad y Tránsito

Memoria de funcionamiento y cargas de ocupación;

Matriz de riesgos (peatonal/vehicular/servicios);

Trazas y secciones tipo (ancho de calzada, radios, pendientes);

Señalización (planos y cartelería); Estacionamiento (PMR, motos, bicis, carga/descarga);

Accesibilidad (itinerarios, rampas, señalética táctil);

Evacuación y emergencias (rutas, puntos de encuentro, accesos 24/7; coordinación con bomberos, salud y policía);

Plan de mantenimiento (calzadas, luminarias, drenajes, instalaciones sanitarias, señalización);

Protocolos de cierres temporales, obras y eventos;

Indicadores y auditorías periódicas.

Digitally signed by HOLZHEUER Carlos Oscar
Date: 2026.06.12 08:59:45 ART
Location: Crespo

Digitally signed by EBERLE Maria Jacinta
Date: 2026.06.12 09:13:37 ART
Location: Crespo