



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



Nº 2822/25
11 de Septiembre de 2025.-

ORDENANZA

Carolina Viviana Barquin
CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

VISTO:

La solicitud de autorización presentada por el Jockey Club de Comodoro Rivadavia, para desarrollar a través del denominado FIDEICOMISO JC un Proyecto Privado de Urbanización en la Parcela 83 del Macizo 85, Sector 1, Circunscripción 1 Expediente Municipal Nº 84971-J-2024, de este ejido municipal; y

CONSIDERANDO:

Que a través de Nota Nº 202/23-E el Jockey Club de Comodoro Rivadavia solicita autorización para desarrollar a través del denominado FIDEICOMISO JC un Proyecto Privado de Urbanización en la Parcela 83 del Macizo 85, Sector 1, Circunscripción 1 Expediente Municipal Nº 84971-J-2024, de este ejido municipal.

Que acompaña documentación específica de constitución, dada por Contrato de Fideicomiso Protocolo Notarial 1.195 de la Esc. Mickela POLITO (Adsc. Reg. 62) de donde surge que el mismo se encuentra constituido como un Fideicomiso donde los Fiduciantes (y sus cesionarios) asumen los costos en especie o en dinero que directa o indirectamente genere la urbanización de los lotes comprendidos en el inmueble; siendo a todo efecto Fiduciantes el mencionado Jockey Club de Comodoro Rivadavia y la firma VALPI S.A., Fiduciaria la firma CATTO S.C.I. y Beneficiarios o Fideicomisarios los mismos Fiduciantes antes nombrados.

Que dicha solicitud se enmarca en lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI" respecto a la Promoción ó Iniciativa Privada en la Urbanización.

Que la parcela afectada por el Proyecto de Urbanización, según nuestro sistema y al día de la fecha es propiedad del JOCKEY CLUB DE COMODORO RIVADAVIA conforme a la Escritura de fraccionamiento instrumentada bajo el Nº 217 de fecha 20 de Septiembre de 2011 pasada al folio 393 ante el Escribano Gonzalo Altuna, registro notarial Nº 30 de Chubut, registrada bajo la matrícula (03-29) 124.789 ante el Registro de la propiedad inmueble de esta provincia, cuyos datos se encuentran en el expediente municipal Nº 66465-J-11.

Que este Proyecto prevé la urbanización de 62 parcelas más un espacio verde, conforme al último plano de proyecto de fraccionamiento presentado.

Que el FIDEICOMISO JC será responsable de la ejecución total de las obras proyectadas para la urbanización y del espacio verde, las cuales incluyen la provisión de todos los servicios, la construcción de cordón cuneta, la apertura y consolidación de vías vehiculares internas y de acceso, así como la pavimentación de sus calles y la instalación de estructuras de contención si fuera necesario.

Maria Vanesa Cardenas
MARIA VANESA CARDENAS
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



N° 2822/25
11 de Septiembre de 2025.-


CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

Que en el marco de la reunión mantenida con Concejales, los desarrolladores responsables del proyecto de urbanización manifestaron su compromiso de que, en caso de concretarse futuras construcciones en el área, las mismas se desarrollarán bajo lineamientos de sustentabilidad, garantizando prácticas respetuosas con el entorno y orientadas a un uso eficiente de los recursos naturales.

Que es fundamental destacar la relevancia de la inversión privada en el desarrollo de nuestra ciudad.

Que en la evaluación del proyecto se ha considerado el alineamiento con pautas de planificación urbana orientadas a consolidar el perfil urbanístico deseado para Rada Tilly.

Que nuestra ciudad, joven y en crecimiento, está definiendo su identidad conforme a los proyectos y actividades que en ella se desarrollan, con una orientación hacia el esparcimiento, la recreación y el deporte al aire libre, respetando el entorno natural.

Que el soporte urbano que planificamos y construimos será clave para consolidar este perfil de ciudad.

Que la planificación de accesos y vías de circulación vehicular y peatonal es fundamental para cualquier nueva urbanización, la cual debe integrarse al tejido urbano existente, facilitando la movilidad y optimizando los tiempos de desplazamiento, tanto públicos como privados.

Que es esencial que todas las esquinas cuenten con vados peatonales, garantizando la accesibilidad universal para todas las personas, independientemente de su edad o capacidades.

Que las nuevas urbanizaciones no pueden ser ajenas a ello por lo que deben integrarse a la planta urbana bajo estas características.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RADA TILLY SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

Art.1º) Hacer lugar a la solicitud de autorización efectuada por el Jockey Club de Comodoro Rivadavia, para desarrollar a través del denominado FIDEICOMISO JC un Proyecto Privado de Urbanización conforme al proyecto presentado y obrante en el Expediente Municipal N° 84971-J-2024, a desarrollarse en la Parcela 83 (ex parcela 81) del macizo 85 Sector 1 de la Circunscripción 1 de este ejido municipal, el cual contempla el parcelamiento de 62 (sesenta y dos) lotes y un espacio verde; en un todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal N°1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI" y a las Condiciones Particulares establecidas en la presente Ordenanza.


MARIANA SAGARDEVAS
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RADA TILLY MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS	
12 SEP 2025	
NOTA N°	355.
ENTRADA	SALIDA

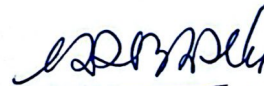
N° 2822/25

11 de Septiembre de 2025.-

- Art.2°)** Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) a suscribir un Acta Acuerdo con el FIDEICOMISO JC a los fines de garantizar la integración entre las urbanizaciones existentes y futuras.
- Art.3°)** Las obligaciones del FIDEICOMISO JC y demás condiciones, se hallan establecidas en las Condiciones Particulares, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.
- Art.4°)** La Municipalidad de Rada Tilly no asumirá responsabilidad alguna sobre el emprendimiento privado, por lo que las relaciones, obligaciones y derechos entre el propietario y terceros se regirán por los acuerdos particulares que celebren las partes.
- Art.5°)** En toda Escritura Traslativa de Dominio por cualquier concepto respecto de las parcelas que integran el presente proyecto urbanístico, deberá constar la notificación al adquirente o destinatario del inmueble, del texto íntegro de esta Ordenanza y su Anexo, con la consecuente conformidad.
- Art.6°)** Queda establecido que la presente autorización se otorga en función de la existencia y vigencia del FIDEICOMISO JC, por lo que la suspensión, disolución, interrupción de actividades, y en general cualquier hecho que implique la imposibilidad total o parcial de la concreción del proyecto producirá de pleno derecho y sin necesidad de notificación o interpelación previa, la caducidad de la autorización otorgada.
- Art. 7°)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese en el Boletín Oficial Municipal, Regístrese y Cumplido, ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE "DR. RAÚL RICARDO ALFONSÍN" DE RADA TILLY, EL DÍA ONCE DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.


MARIA VANEZA CARDENAS
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut


CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS	
NOTA N°	137/25
LETRA	E
12 SEP 2025	
ENTRADA / SALIDA	

ANEXO I



CLÁUSULAS PARTICULARES

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES

DEL PROYECTO PRIVADO DE URBANIZACIÓN

EN LA PARCELA 83 DEL SECTOR 1 DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN 1

Art.1º) INFORME AMBIENTAL DEL PROYECTO

El FIDEICOMISO JC deberá llevar a cabo, bajo su exclusiva responsabilidad y a su cargo, un Informe Ambiental del Proyecto en relación al proyecto de urbanización. Dicho informe deberá ser aprobado por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia del Chubut, conforme lo establecido en la Ley 5439 (Libro 2 - Capítulo I - Artículo 30º).

Una vez aprobado, se deberá presentar ante la Secretaría de Obras Públicas de este Municipio, para su incorporación al expediente municipal N° 84971-J-2024.

No se autorizará el inicio de las obras sin la presentación del Informe Ambiental del Proyecto debidamente aprobado y del Plan de Gestión Ambiental correspondiente, el cual deberá ser evaluado y aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Rada Tilly.

Art.2º) PLANO DE MENSURA DE FRACCIONAMIENTO.

El Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento deberá ser presentado para su visado municipal e incluir la totalidad de las parcelas comprendidas en la urbanización, así como la parcela destinada a Espacio Verde. Dicho plano no podrá ser modificado, salvo en casos de fuerza mayor, tales como aludes, desmoronamientos u otras circunstancias similares.

Una vez registrado el Plano de Mensura en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia del Chubut, el desarrollador/promotor deberá presentar ante la Secretaría de Obras Públicas la escritura correspondiente al fraccionamiento.

Art.3º) CESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

De acuerdo a lo establecido en la Sección V - Artículo 8º de la Ordenanza N° 1312/98, el FIDEICOMISO JC deberá ceder gratuitamente al Municipio las parcelas destinadas a espacios verdes, espacios circulatorios públicos (peatonales, vehiculares), estando a su exclusivo cargo las Escrituras Traslativas de Dominio que correspondan a esos efectos.

Art.4º) CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

La urbanización que a través de esta Ordenanza se autoriza, deberá ejecutarse respetando el proyecto presentado, así como las condiciones establecidas en este Anexo I.

Se deberán incluir todas aquellas tareas que, sin estar expresamente aquí establecidas, sean necesarias para efectuar las obras correctamente de acuerdo con su fin y conforme con las reglas del arte de la construcción para cada tipo de obra civil de que se trata.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas por este artículo y/o por el Anexo I producirá, de pleno derecho, la caducidad de la autorización conferida por la presente Ordenanza, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieren corresponder.

Los trabajos requeridos incluyen:

1. Vías de Circulación:

La conexión al tejido de la urbanización se realizará a través de la Av. Tierra del Fuego, calle Patagones, calle Punta Indios y calle Guerrico. Se ejecutarán las prolongaciones de calles necesarias para integrar la nueva urbanización a la trama urbana existente.

Las vías de circulación deberán garantizar el correcto escurrimiento pluvial.

La apertura de vías comprenderá relleno (en caso de corresponder), acondicionamiento de subrasante, ejecución de base granular, y pavimentación.

2. Construcción de la totalidad de las redes de servicio:

ANEXO
2822 25

Todas las redes de servicio se efectuarán en forma subterránea, debiendo presentarse por escrito y antes del inicio de cada una de las obras, la solicitud de inicio de trabajo, conjuntamente con el respectivo proyecto aprobado por el Ente Prestador del Servicio Público competente en cada caso. Los proyectos de obra correspondientes a niveles, escurrimientos, estructuras de contención en caso de corresponder, cordón cuneta y pavimentación deberán ser presentadas para su aprobación en la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rada Tilly.

Todas las obras deberán ser ejecutadas dentro de los plazos indicados en el Plan de Trabajos Actualizado al que se hace referencia en el artículo 5°.

Se enumeran a continuación las obras de redes de infraestructura que debe incluir esta urbanización:

- a. **Red de Agua potable:** Se construirá de acuerdo a las normas vigentes, con los materiales debidamente aprobados por el ente prestador del servicio, debiendo dejarse previsto, como mínimo, en el frente de cada uno de los lotes una caja con llave de paso para la conexión del servicio domiciliario e instalación de medidor.
- b. **Red de gas:** Se proyectará la red de distribución de gas de acuerdo a las normas establecidas por la empresa encargada de la distribución domiciliaria en la zona y a las propias del ente regulador. Las obras correspondientes a los tendidos de redes serán realizadas por empresa habilitadas para ello.
- c. **Red de energía domiciliaria:** Se construirá de acuerdo a las normas vigentes, construida con los materiales aprobados por el ente prestador del servicio, debiendo dejarse previsto, como mínimo, en el frente de cada uno de los lotes un gabinete para la conexión del servicio domiciliario y la instalación del medidor.
- d. **Red de cloacas:** La red se construirá conforme al proyecto elaborado y aprobado por el ente prestador del servicio, teniendo en cuenta en el diseño, las pendientes y ubicación de la red existente y su punto de enlace. Se construirán las cámaras de registro según proyecto. Se utilizarán materiales aprobados y certificados por los organismos correspondientes. Se dejará previsto el servicio de conexión domiciliaria con cañería que se dejará a 80cm de la Línea Municipal, debiendo dejarse colocada tapa de cierre de igual diámetro que dicha cañería. Se analizarán métodos para el mejor aprovechamiento del recurso hídrico.
- e. **Alumbrado público:** El alumbrado público se desarrollará en la forma tradicional, con columnas y artefactos, cuyas características constructivas y técnicas serán especificadas en el proyecto definitivo. La red de energía que alimente al alumbrado público será totalmente subterránea.
- f. **Previsión para futuros servicios:** Se dejarán colocados en forma subterránea ductos adecuados y de diámetro suficiente para el tendido de redes de servicios futuros (telefonía, internet, etc.)

3. Espacio verde:

El proyecto del Espacio Verde deberá ser confeccionado por un profesional competente (Paisajista/Arquitecto/Ing.Agronomo) y presentado para su aprobación en la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rada Tilly.

Deberán contar indefectiblemente con los sectores que se detallan a continuación:

- a. **Área de juegos:** Estará ubicada en un lugar seguro, protegido y deberá contar como mínimo con el siguiente equipamiento:
 - 1 (un) juego integrador,
 - 1 (un) pórtico de hamacas que contenga cinchas, hamacas de seguridad para bebés y al menos un botón accesible,
 - 1 (un) tobogán mediano,
 - 1 (un) sube y baja,
 - 2 (dos) trepadores,
 - 6 (seis) bancos amplios con respaldo y apoyabrazos (deben poder sentarse cómodamente ancianos y embarazadas),
 - 4 (cuatro) cestos de basura reforzados, en un todo de acuerdo al modelo que esté utilizando la Municipalidad en sus espacios públicos.



Los solados debajo de los juegos deberán ser de caucho de seguridad.

- b. **Área de uso deportivo:** Ubicada en un sector de fácil acceso, con solado adecuado para la práctica deportiva. En caso de incorporar arcos de fútbol y/o aros de básquet, deberán instalarse mallas de contención (parapelotas).
- c. **Área de descanso:** Se dispondrán sectores de descanso, preferentemente alejados de las áreas de juegos y deportivas, con arbolado de copa alta y follaje caduco (para permitir asoleamiento en invierno). Deberán contar con bancos con respaldo y apoyabrazos, acorde al modelo vigente de la Municipalidad.
- d. **Área forestada:** Deberá contemplar la plantación de árboles y arbustos, considerando que aproximadamente el 25% de las especies arbóreas sean de follaje perenne y el resto caducas. Las especies deberán ser aptas para el clima local y el ámbito urbano (raíces no invasivas, ramas seguras, hojas y frutos no tóxicos, etc.). El proyecto de forestación deberá presentarse para análisis y aprobación ante la Secretaría de Obras Públicas.
- e. **Sistema de Riego:** Se ejecutará un sistema de riego integral automático, que incluya detalles completos del sistema (circuitos, aspersores, goteros, conexiones, tanques, automatizador, con sistema de aspersión para sectores con césped y goteo para árboles y arbustos).
- f. **Iluminación:** Todos los sectores deberán contar con iluminación adecuada, mediante luminarias de seguridad anti-vandalicas. La disposición deberá garantizar cobertura uniforme y evitar interferencias futuras con el desarrollo de la copa de los árboles.
- g. **Cartelería:** Se instalará 1 (un) cartel conforme a las características, diseño, dimensiones e información que indique la Secretaría de Obras Públicas.
- h. **Accesibilidad:** Todas las áreas del espacio verde deberán estar conectadas por senderos de superficie lisa, continua e impermeable, sin desniveles, con un ancho mínimo de 1,50 m. Cada área deberá tener un ingreso accesible desde la vía pública mediante vados en esquinas, de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cordón cuneta.

Se presentará para su aprobación en la Secretaría de Obras Públicas el proyecto de obra en el que se deberán especificar características constructivas del mismo, estableciéndose como dimensiones estándar un ancho de 50cm en la cuneta y una sección de 15cm x 15cm correspondiente al cordón. La base se conformará con suelo seleccionado y compactado. Se respetarán las pendientes mínimas para el escurrimiento de las aguas.

5. Pavimento flexible.

La urbanización deberá incluir la ejecución de una carpeta de rodamiento asfáltico de espesor no inferior a cinco centímetros (5cm), colocada sobre un paquete estructural consolidado de espesor mínimo de quince centímetros (15cm), conformado por suelo seleccionado y sellado mediante imprimación asfáltica.

La totalidad de la obra deberá ejecutarse conforme a los cálculos y ensayos que correspondan, cumpliendo con las especificaciones técnicas vigentes.

Previo al inicio de los trabajos, el desarrollador deberá presentar el proyecto ejecutivo de pavimentación ante la Secretaría de Obras Públicas para su análisis y aprobación.

6. Muros de contención.

En caso que la topografía lo requiera, se deberán proyectar y ejecutar las obras de contención necesarias. Los movimientos de suelos, aterrazamientos y rellenos deberán estar respaldados por un informe técnico avalado por un profesional competente en la materia (Geólogo, Ingeniero responsable).

7. Vados Peatonales en esquinas y estacionamientos:

En todas las esquinas del espacio verde deberán proyectarse y ejecutarse vados peatonales de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

Asimismo, en cada lote deberán preverse rebajes en cordones cuneta destinados a estacionamientos vehiculares y cruces peatonales, en cumplimiento de lo establecido en el Código de Edificación, la Ordenanza modificatoria N° 2805/25 y demás normativa aplicable.

8. Escurrimientos.

Comprenderá el proyecto, estudio y ejecución de desagües pluviales del sector, lo que se realizará desde la recepción hasta la emisión de las aguas.

El Municipio indicará el punto de emisión de los escurrimientos pluviales.



9. Sistema cámaras de seguridad.

El FIDEICOMISO JC deberá proveer, a su exclusivo costo, la totalidad del equipamiento y accesorios necesarios para la instalación de una cámara de seguridad, la cual será instalada en el lugar que indique la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Rada Tilly.

Asimismo, deberá realizar la instalación de la infraestructura necesaria, incluyendo el pilar de anclaje para la cámara y sus accesorios, la provisión de energía al sector y todas las tareas complementarias necesarias para la habilitación y puesta en funcionamiento del sistema de captación y transmisión de imágenes.

La instalación, puesta en servicio y monitoreo del sistema estarán a cargo de la Municipalidad.

El proyecto del sistema de cámaras deberá ser aprobado previamente por la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad, que verificará las características de los equipos, accesorios y su ubicación.

10. Nomencladores Urbanos:

El propietario deberá instalar nomencladores urbanos que indiquen el nombre, sentido y altura de las calles, conforme a la información que oportunamente suministre la Secretaría de Obras Públicas.

Los nomencladores deberán cumplir con las características constructivas, dimensiones, información complementaria, colores y demás especificaciones técnicas que determine dicha Secretaría.

Art.5º) PLAN DE TRABAJOS:

Previo al inicio de la obra, el propietario deberá presentar el Plan de Trabajos con plazo calendario y Curva de Inversiones definitivos. Esta documentación deberá incluir la totalidad de las obras contempladas en la urbanización y estar firmada por el representante técnico.

Junto con el Plan de Trabajos, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

1. Proyecto definitivo de urbanización y subdivisión del suelo, incluyendo cotas, veredas, lotes numerados y superficies.
2. Relevamiento topográfico y curvas de nivel del sector.
3. Proyecto de niveles de cordón cuneta y escurrimientos, acotados entre cada punto (mínimo tres cotas de nivel por cuadra), indicando las pendientes con flechas y porcentajes.
4. Proyecto de pavimentación, incluyendo esquema de diseño estructural, superficie a pavimentar, gálibos y pendientes proyectadas.
5. Proyectos de servicios, aprobados por el respectivo ente prestador: red de agua potable, red de gas, red cloacal, red de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Plan de Trabajos se tomará como Día 0 (cero) la fecha de otorgamiento del Inicio de Obra, y el plazo máximo será el indicado en la propuesta presentada por el propietario.

Toda la documentación deberá estar firmada y sellada por el representante técnico.).

Art. 6º) REPRESENTANTE TÉCNICO:

El propietario deberá designar un Representante Técnico, quien será, ante la Municipalidad, el responsable de la ejecución de todas y cada una de las obras comprendidas en la presente urbanización.

El Representante Técnico deberá ser un profesional con título universitario habilitante, matriculado en la Municipalidad de Rada Tilly, y acreditar experiencia previa en trabajos e instalaciones de infraestructura similares a las que se ejecutarán. La Municipalidad podrá exigir su reemplazo en caso de no acreditar la experiencia requerida.

Toda notificación cursada al Representante Técnico tendrá idéntico valor legal que si se efectuara directamente al propietario.

El profesional designado deberá presentar:

- a) Certificado de matriculación vigente emitido por el colegio profesional correspondiente.
- b) Encomienda profesional específica para la urbanización a ejecutar.

Art. 7º) DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS:

El Representante Técnico deberá informar a la Municipalidad el nombre, domicilio, de inscripción ante ARCA, de la o las empresas contratistas que intervengan en la ejecución de todos o algunos de los trabajos comprendidos en la presente urbanización.



9. Sistema cámaras de seguridad.

El FIDEICOMISO JC deberá proveer, a su exclusivo costo, la totalidad del equipamiento y accesorios necesarios para la instalación de una cámara de seguridad, la cual será instalada en el lugar que indique la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Rada Tilly.

Asimismo, deberá realizar la instalación de la infraestructura necesaria, incluyendo el pilar de anclaje para la cámara y sus accesorios, la provisión de energía al sector y todas las tareas complementarias necesarias para la habilitación y puesta en funcionamiento del sistema de captación y transmisión de imágenes.

La instalación, puesta en servicio y monitoreo del sistema estarán a cargo de la Municipalidad.

El proyecto del sistema de cámaras deberá ser aprobado previamente por la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad, que verificará las características de los equipos, accesorios y su ubicación.

10. Nomencladores Urbanos:

El propietario deberá instalar nomencladores urbanos que indiquen el nombre, sentido y altura de las calles, conforme a la información que oportunamente suministre la Secretaría de Obras Públicas.

Los nomencladores deberán cumplir con las características constructivas, dimensiones, información complementaria, colores y demás especificaciones técnicas que determine dicha Secretaría.

Art.5º) PLAN DE TRABAJOS:

Previo al inicio de la obra, el propietario deberá presentar el Plan de Trabajos con plazo calendario y Curva de Inversiones definitivos. Esta documentación deberá incluir la totalidad de las obras contempladas en la urbanización y estar firmada por el representante técnico.

Junto con el Plan de Trabajos, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

1. Proyecto definitivo de urbanización y subdivisión del suelo, incluyendo cotas, veredas, loteos numerados y superficies.
2. Relevamiento topográfico y curvas de nivel del sector.
3. Proyecto de niveles de cordón cuneta y escurrimientos, acotados entre cada punto (mínimo tres cotas de nivel por cuadra), indicando las pendientes con flechas y porcentajes.
4. Proyecto de pavimentación, incluyendo esquema de diseño estructural, superficie a pavimentar, gálibos y pendientes proyectadas.
5. Proyectos de servicios, aprobados por el respectivo ente prestador: red de agua potable, red de gas, red cloacal, red de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Plan de Trabajos se tomará como Día 0 (cero) la fecha de otorgamiento del Inicio de Obra, y el plazo máximo será el indicado en la propuesta presentada por el propietario.

Toda la documentación deberá estar firmada y sellada por el representante técnico.).

Art. 6º) REPRESENTANTE TÉCNICO:

El propietario deberá designar un Representante Técnico, quien será, ante la Municipalidad, el responsable de la ejecución de todas y cada una de las obras comprendidas en la presente urbanización.

El Representante Técnico deberá ser un profesional con título universitario habilitante, matriculado en la Municipalidad de Rada Tilly, y acreditar experiencia previa en trabajos e instalaciones de infraestructura similares a las que se ejecutarán. La Municipalidad podrá exigir su reemplazo en caso de no acreditar la experiencia requerida.

Toda notificación cursada al Representante Técnico tendrá idéntico valor legal que si se efectuara directamente al propietario.

El profesional designado deberá presentar:

- a) Certificado de matriculación vigente emitido por el colegio profesional correspondiente.
- b) Encomienda profesional específica para la urbanización a ejecutar.

Art. 7º) DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS:

El Representante Técnico deberá informar a la Municipalidad el nombre, domicilio, de inscripción ante ARCA, de la o las empresas contratistas que intervengan en la ejecución de todos o algunos de los trabajos comprendidos en la presente urbanización.



Dichas empresas deberán estar inscritas ante la Municipalidad de Rada Tilly con antelación al inicio de sus trabajos y someterse al pago de todos los tributos o tasas municipales vigentes.

Art. 8º) INICIO DE LAS OBRAS:

Previo al inicio de los trabajos, el desarrollador deberá solicitar por escrito a la Secretaría de Obras Públicas la autorización correspondiente, indicando la metodología de movimiento de suelos a emplear, la cual deberá ajustarse en todos sus términos a la normativa vigente, en particular a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 1194/97.

La autorización para el inicio de las obras solo será otorgada una vez presentada, ante la Secretaría de Obras Públicas, la totalidad de la documentación y cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 5º del presente Anexo.

Art. 9º) MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA OBRA:

El propietario será el exclusivo responsable de mantener la higiene de todas y cada una de las obras a ejecutarse hasta la presentación de los Planos Conforme a Obra aprobados.

Durante la ejecución de las obras el Contratista deberá mantener limpio y despejado de residuos, el sitio de los trabajos, igual exigencia se tendrá al término de cada jornada laboral.

Los materiales empleados en la obra deberán mantenerse ordenados, evitando por todos los medios, acumulaciones que entorpezcan el tránsito de personas y vehículos o dificulten la viabilidad de los trabajos. Se utilizarán vallas en buen estado para delimitar las áreas intervenidas.

La Municipalidad podrá fijar plazos perentorios para que se proceda a efectuar limpiezas parciales o totales en la obra o en el obrador.

El incumplimiento de estos plazos hará pasible al FIDEICOMISO JC de la multa que corresponda.

Deberá tenerse especialmente en cuenta que la limpieza final de la obra incluye el retiro y demolición del obrador y cualquier otra construcción provisional o complementaria para la ejecución de la obra.

Art. 10º) UNIÓN DE OBRA NUEVA CON EXISTENTES:

Cuando alguna de las obras a ejecutar debiera ser unida o afectara en cualquier forma a obras existentes, el propietario estará obligado en estos casos a realizar, a su exclusivo cargo:

a) La reconstrucción de todas las partes removidas y la reparación de todos los desperfectos que, como consecuencia de los trabajos de urbanización, se produzcan en las partes existentes;

b) La provisión de todos los materiales y la ejecución de todos los trabajos necesarios para unir la obra a ejecutar con las existentes.

HABILITACIÓN DEL SECTOR URBANIZADO

Art. 11º) CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ASUMIDAS.

El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), una vez cumplidas las obligaciones asumidas en el Proyecto de Urbanización y en la presente Ordenanza, extenderá al Promotor Privado un Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas pudiendo el mismo ser otorgado en forma parcial y sobre un sector en particular si se verifica el cumplimiento en el mismo de las obligaciones requeridas.

Para el otorgamiento del Certificado de que se trata es obligatoria la presentación de los Planos Conforme a Obra aprobados por los respectivos entes prestadores de servicio y/u organismos competentes.

Art. 12º) DE LA TRANSFERENCIA A TERCEROS.

En las Escrituras Traslativas de Dominio, por las cuales el promotor privado efectúe la venta de los lotes resultantes del fraccionamiento a terceros, deberán transcribirse las obligaciones que asumió el propietario con relación a la urbanización de dichos lotes.

No se podrá asignar, ceder, vender o transferir por ningún concepto, lote alguno, que no incluya y tenga ejecutadas todas las obras de infraestructura básica instaladas, aprobadas y habilitadas por la autoridad competente.

Toda transferencia traslativa de dominio deberá pagar por única vez y en la primera transferencia por cada lote, una tasa por cambio de destino equivalente al 1,5% del valor nominal del lote o el 10% del valor fiscal del lote, el que resulte mayor.



La Municipalidad de Rada Tilly no extenderá Certificado de Libre Deuda hasta que se verifique el pago de tales conceptos. Asimismo, el texto de este artículo deberá transcribirse en todas las Escrituras Traslativas de Dominio respecto de los lotes que integran este proyecto de urbanización.

Art.13°) DE LA VALUACIÓN DE LA TIERRA.

El valor de la tierra será el establecido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 1854/07 en su apartado SECCIÓN "B" y su modificatoria vigente en la materia desde la fecha de extensión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas emitido por la Municipalidad al promotor/autorizado, (el cual podrá ser emitido en forma total y/o parcial).

Art. 14°) ALTA DEL PARCELAMIENTO.

Para la liquidación de los tributos municipales correspondientes (impuesto inmobiliario, adicional por baldío y tasa por servicios), el alta de los lotes resultantes del fraccionamiento se efectuará a partir de la fecha de emisión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas.

DEL LOTE Y LAS EDIFICACIONES

Art.16°) INDICADORES URBANÍSTICOS.

- FOS: 0.6
- FOT: 2.00
- Hmáx: 9 metros
- Superficie mínima de lote: 300 m²
- Frente mínimo de parcela: 12.50 metros

Art.17°) DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones edilicias realizadas en las parcelas comprendidas en la presente urbanización estarán sujetas al cumplimiento del Código de Edificación y demás normativas vigentes aplicables.

Art.18°) OBRAS PARTICULARES.

El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), a través del área competente, no recibirá ni aprobará documentación técnica particular ni autorizará el inicio de ninguna edificación en los lotes resultantes del fraccionamiento que no cuenten con el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas.

