



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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

ORDENANZA

VISTO:

El Expediente Municipal 65695-M-2011; y

CONSIDERANDO:

Que a través del Expediente Municipal del Visto se dio curso a la solicitud presentada por la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A., en relación a la autorización para el desarrollo del Proyecto de Urbanización denominado La Colina.

Que esta solicitud se encuadra dentro de lo contemplado en la Sección V- AMPLIACIÓN AREAS URBANAS Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO, Artículo 4º de la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 Plan de Desarrollo Urbanístico Siglo XXI, respecto a la Promoción ó Iniciativa Privada en la Urbanización.

Que la parcela a afectar al citado Proyecto de Urbanización, identificada catastralmente como Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal, es del dominio privado.

Que dicho inmueble es propiedad de la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A. conforme surge de la Escritura Traslativa de Dominio Nº 183 de fecha 16 de septiembre de 2010, registrada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut en la Matrícula (03-29) 90.773, cuya copia obra en el citado expediente municipal a fojas 37 a 43.

Que este emprendimiento privado contemplaba la urbanización de noventa y tres (93) parcelas, conforme el Proyecto de Mensura Particular con Deslinde y Fraccionamiento, obrante a fojas 248 del citado expediente municipal.

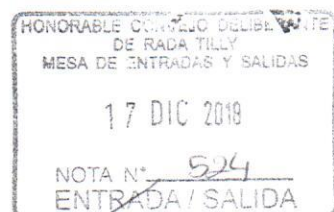
Que la urbanización de dichas parcelas comprendía la ejecución de todos los servicios (agua, energía eléctrica, cloacas y gas), cordón cuneta, construcción de los espacios verdes, apertura y consolidación de las vías vehiculares de circulación internas y de acceso, incluyendo la pavimentación de las calles internas, gaviones y muros de contención, en un todo de acuerdo a la documentación presentada correspondiente al proyecto definitivo, obrante en el expediente municipal 65695-M-2011.

CAROLINA VIVIANA BARQUIN
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut





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



Nº 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

Que al evaluarse el proyecto presentado, se consideraron pautas de planificación urbana dirigidas a la consolidación del perfil urbanístico buscado para nuestra ciudad.

Que dicho proyecto de urbanización fue analizado por la Secretaría de Obras Públicas y la Dirección de Planeamiento Urbano, las que evaluaron favorablemente la factibilidad de su ejecución.

Que atento a ello, en fecha 29 de septiembre de 2016 el Expediente Municipal 65695-M-2011, con un total de 254 fojas fue elevado al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y consideración.

Que ingresado en dicho Cuerpo Deliberativo fue remitido a la Comisión de Obras Públicas, Seguridad y Planeamiento para su evaluación y dictamen.

Que dicha Comisión le requirió, por escrito, mediante Nota Nº 462 de fecha 18 de noviembre de 2016 a la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A. la conformación actual de la empresa, con la inscripción en la Inspección General de Justicia, plan de obras y plazo de ejecución, acreditación de la solvencia económica para llevar adelante las obras comprendidas en la urbanización a autorizar, como también una garantía formal de ejecución de obra.

Que ninguno de los requerimientos solicitados fue cumplimentado por la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A. quedando el expediente en reserva en dicho Cuerpo Deliberativo.

Que en fecha 10 de julio de 2018, mediante nota 185/18-MEyS-SPI, suscripta por la empresa LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE se ingresa la Escritura 512, del 14 de junio de 2018, pasada al Folio 1380 por ante el Escribano Alejo Pires adscripto al Registro Nº 39 de la Provincia del Chubut, por la cual se constituye el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA y el Contrato Constitutivo de LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE. Que dicha presentación tiene por finalidad avanzar en la reformulación del Proyecto Urbanístico presentado por la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A.

Que surge de la Escritura 512, antes citada, en el artículo PRIMERO - II - Antecedentes que ..., MINERA NUEVA LEÓN S.A. sin reconocer hecho ni derecho ofrece y al solo efecto conciliatorio y transaccional de pago, ofrece como única opción la constitución de un Fideicomiso entre ellos y los adjudicatarios, con la finalidad de concretar a través de este Fideicomiso,

CLAUDIA OLGUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

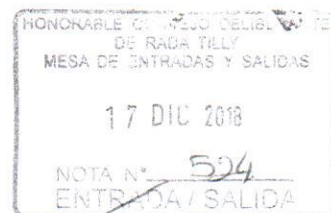
CAROLINA VIVIANA BARQUIN
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



Nº 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

la urbanización que MINERA NUEVA LEÓN S.A. no podrá realizar y que los adjudicatarios recuperen la inversión realizada o parte de ella...

Que el objeto de dicho Fideicomiso es la urbanización de la Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal, con la finalidad de que una vez concluida la misma, y debidamente fraccionada, transmitir el dominio de las parcelas resultantes a quien le corresponda.

Que la empresa MINERA NUEVA LEÓN S.A. pese a no contar con la autorización del Honorable Concejo Deliberante, único estamento competente para ello, conforme lo establece la Ordenanza Municipal Nº 1312/98, suscribió 94 (noventa y cuatro) contratos de compra-venta, conforme se expresa en la citada Escritura.

Que surge también de la Escritura de que se trata que MINERA NUEVA LEÓN S.A., en cumplimiento del contrato de fideicomiso transmite a título de dominio fiduciario, a favor de LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE y/o la Fiduciaria, el inmueble donde se desarrollará la urbanización.

Que, en fecha 10 de julio de 2018, por nota Nº 132/18 MEyS-SG, la empresa LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE presenta para su evaluación el nuevo Proyecto de Fraccionamiento de la Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3, objeto de la urbanización.

Que dicho proyecto contempla la urbanización de ciento cincuenta y seis (156) parcelas, las que surgen en mayor proporción, por la redistribución y disminución de la superficie de las parcelas del primer proyecto de fraccionamiento visado.

Que en fecha 31 de Octubre de 2018 la empresa LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE ha presentado toda la documentación requerida por la Ordenanza Municipal Nº 1312/98, y cumplimentado con los requerimientos solicitados oportunamente desde el Municipio.

Que en fecha 5 de noviembre de 2018 ha emitido Dictamen Asesoría letrada del Municipio dictaminando que puede LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE, fiduciaria del FIDEICOMISO URBANISTICO LA COLINA, continuar los trámites de urbanización iniciados por MINERA NUEVA LEÓN S.A. con los alcances detallados en el instrumento de constitución celebrado el 14 de junio de 2018 mediante Escritura Pública Nº 512.

Que atento a ello puede autorizarse el cambio de destino de la Parcela 31, donde se desarrollará la urbanización denominada LA COLINA.

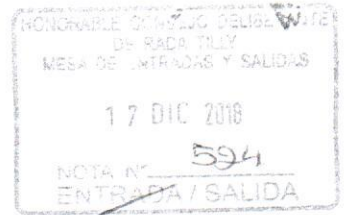
GILDA CLAUDIA OLGUÍN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
RADA TILLY - CHUBUT

CAROLINA VIVIANA BARQUIN
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut





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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

Que este proyecto de Urbanización deberá además ejecutarse en un todo de acuerdo a las particularidades que esta Ordenanza establece.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA

Art. 1º) AUTORIZAR al FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA la realización del Proyecto Privado de Urbanización denominado "LA COLINA" el cual se desarrollará en la Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal. Dicho Proyecto de Urbanización se ejecutará conforme la documentación aprobada y contenida en el Expediente Municipal Nº 65695-M-2011, a fojas 279 a 328, con más las condiciones establecidas en las Condiciones Particulares de la presente Ordenanza y las disposiciones de la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI".

Art. 2º) Disponer el cambio de uso del suelo de la Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal, la que actualmente forma parte del Sector ExU (Suelo Extra Urbano), pasando a partir de la sanción de la presente Ordenanza a integrar el Sector SUD (Suelo Urbano en Consolidación ó Desarrollo), siendo por lo tanto a partir de allí válidas todas las disposiciones y reglamentaciones generales vigentes para el Sector SUD definidas en la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 como así también las obligaciones y requerimientos fijadas en las Condiciones Particulares de la presente Ordenanza.

Art. 3º) Autorizar al DEM a suscribir con el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA un Acta Acuerdo a los fines de asegurar la vinculación entre las urbanizaciones existentes y futuras en relación a la trama vial de conexión, como a obras de infraestructura, entre otras.

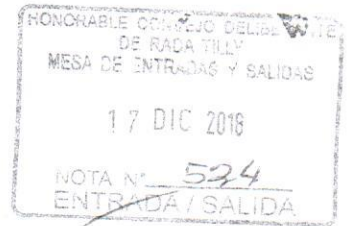
Art. 4º) Las obligaciones del FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA y la empresa LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE, - que a todos los efectos de la presente Ordenanza resultan solidariamente responsables - y demás condiciones se hallan establecidas en las Condiciones Particulares, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



N° 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

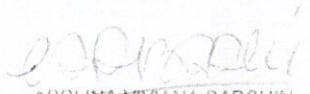
rt. 5º) El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el Anexo I de esta Ordenanza de parte del FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA conllevará de pleno derecho la caducidad de la presente autorización de cambio de uso del suelo, restituyéndose el destino que hasta la fecha ostentaba dicha parcela (EXU), siendo la Municipalidad de Rada Tilly ajena al emprendimiento privado, por lo que las relaciones, obligaciones y derechos entre fiduciario, fiduciante, fiduciario adherente, terceros beneficiarios o adquirentes se regirán por los convenios particulares que celebren las partes.

t. 6º) 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 la presente Ordenanza y su Anexo con la consecuente conformidad.

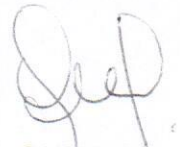
t. 7º) Queda establecido que la presente autorización y cambio de uso del suelo de la Parcela 31 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido Municipal se otorga en función de la existencia y vigencia del FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA y empresa LA COLINA SOCIEDAD SIMPLE, por lo que la suspensión, 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, retomando vigencia el uso del suelo preexistente.

Art. 8º) 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 DE RADA TILLY, EL DIA CATORCE DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.


CAROLINA VIVIANA BARQUIN
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut




GILDA CLAUDIA OLGUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
RADA TILLY - CHUBUT



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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

ANEXO I

CLÁUSULAS PARTICULARES

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA

Art.1º) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA deberá realizar bajo su exclusivo cargo y responsabilidad la EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL en relación al Proyecto de Urbanización a realizarse. Dicha Evaluación deberá ser aprobada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia del Chubut, en un todo de acuerdo a la Ley 5439 (Libro 2 - Capítulo I – Artículo 30º).

Una vez aprobada la EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL la misma será presentada en la Secretaría de Obras Públicas de este Municipio, siendo incorporada al expediente municipal 65695-M-2011.

No se autorizará el Inicio de Obra sin la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada.

Art.2º) PLANO DE MENSURA DE FRACCIONAMIENTO.

El Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento deberá ser presentado para el visado municipal, una vez aprobada la Evaluación de Impacto Ambiental. Sin embargo se podrá otorgar, por expreso pedido y de ser necesario, un visado municipal válido únicamente para ser presentado ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia del Chubut, a los fines de la aprobación de la EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

La afectación de espacios verdes deberá estar indicada en el Plano de Mensura.

El Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento deberá contener la totalidad de las parcelas comprendidas en esta urbanización, en un todo de acuerdo al proyecto de fraccionamiento (Plano Nº 1) obrante a fojas 281 del expediente municipal 65695-M-2011.

Dicha mensura no podrá ser modificada posteriormente.

Art.3º) CESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.





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



N° 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

Tal lo establecido en el artículo 8° de la Ordenanza N° 1312/98, el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA, deberá, una vez concluida la urbanización en su totalidad, ceder gratuitamente al Municipio las parcelas destinadas a espacios circulatorios públicos (peatonales, bicisendas, vehiculares) y espacios verdes, estando a exclusivo cargo del FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA todos los gastos que demanden las Escrituras Traslativas de Dominio que correspondan a esos efectos.

Art.4°) ACCESIBILIDAD AL SECTOR URBANIZADO.

El acceso al Sector donde se desarrollará la urbanización de que se trata se efectuará únicamente a través del lugar habilitado desde el Barrio denominado Altos de la Villa, en un todo de acuerdo al Proyecto de Fraccionamiento.

Art.5°) CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

La urbanización que a través de esta Ordenanza se autoriza, se debe ejecutar respetando el Proyecto presentado, obrante a fojas 279 a 328 del Expediente municipal N° 65695-M-2011, con más las condiciones que en este Anexo I se establecen.

Deben incluirse 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.

Se enumeran a continuación los trabajos que debe abarcar esta urbanización:

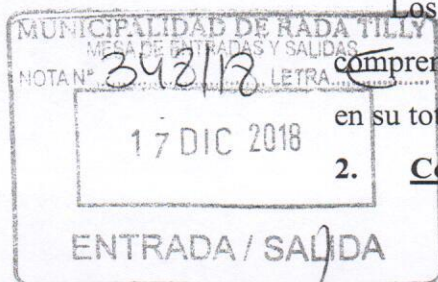
1. Vías de Circulación:

La conexión al tejido de la urbanización vecina existente (Urbanización Altos de la Villa) se realizará a través de la Colectora de la Ruta Nacional N° 3, debiendo ejecutarse las prolongaciones de calles que sean necesarias a fin de integrar la nueva urbanización a la trama urbana existente.

En todas las vías de circulación de la urbanización deberá asegurarse el correcto escurrimiento pluvial.

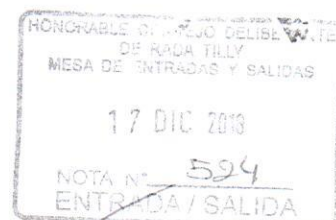
Los trabajos de apertura de todas y cada una de las calles de circulación comprenderá: relleno, compactación, tratamiento de consolidación y pavimentación, en su totalidad.

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





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



Nº 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

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, contención, cordón cuneta y pavimentación deberán ser presentadas para su aprobación en la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rada Tilly, previo al inicio de cada trabajo.

Todas las obras deberán ser ejecutadas dentro de los plazos indicados en el Plan de Trabajos Actualizado a que se hace en el artículo 6º.

Toda la documentación deberá estar suscripta por un profesional competente y de ser requerido se deberán presentar los cálculos de diseño y estudios complementarios.

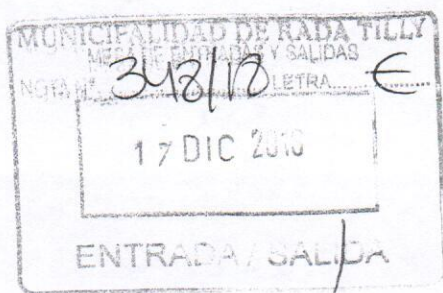
Se enumeran a continuación las obras de servicio que debe incluir esta urbanización:

- a. **Red de Agua potable:** se construirá de acuerdo a las normas vigentes, con los materiales usuales, 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, en un todo de acuerdo al proyecto visado por el prestador del servicio, teniéndose presente las consideraciones establecidas en la factibilidad de servicio emitida.

Atendiendo que el proyecto presentado, visado por el prestador del servicio, requiere la instalación de una reserva de agua de 100m³, deberá presentarse antes del inicio de la obra de la red de agua, plano de implantación de dicha reserva, con cotas y niveles definitivos, fundación, debiendo cumplimentarse con la normativa aplicable en seguridad, todo ello aprobado por el prestador del servicio.

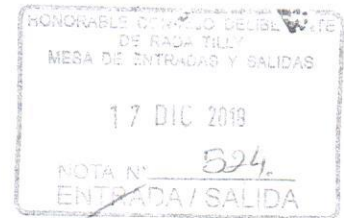
- b. **Red de gas:** se proyectará la red de distribución de gas de acuerdo a las normas establecidas por la empresa encargada de la distribución domiciliaria en la zona y a las propias del ente regulador. Las obras correspondientes a los tendidos de redes serán realizadas por empresa habilitadas para ello.

- c. **Red de energía domiciliaria:** se construirá de acuerdo a las normas vigentes, construida con los materiales usuales, 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.





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



N° 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

- d. Red de cloacas:** La red se construirá con las pendientes de diseño que marquen las colectoras ya existentes y/o aquellas definidas por el ente prestador del servicio. Se construirán las cámaras de registro en las esquinas de las calles principales. 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.
- e. Alumbrado público:** El alumbrado público se desarrollará en la forma tradicional, con columnas y farolas, cuyas características constructivas y técnicas serán fijadas 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 diámetro suficiente para el tendido de redes de servicios futuros (telefonía, internet, etc.) en los cruces de calles. Previo al inicio deberá presentarse en el Municipio el proyecto para su aprobación.

3. Espacios Verdes y Plan de Arbolado Urbano.

Tanto el proyecto del Espacio Verde como el Plan de Arbolado Urbano integran el proyecto de urbanización, debiendo ser proyectados por un profesional competente (Paisajista/Arquitecto/Ing. Agrónomo) y presentados para su aprobación en la Municipalidad de Rada Tilly, a través del área competente.

Dichos proyectos deberán considerar todas las indicaciones que se mencionan a continuación:

3.1. Espacios Verdes.

Los espacios verdes deberán contar indefectiblemente con los sectores que se detallan a continuación:

a) Área de juegos:

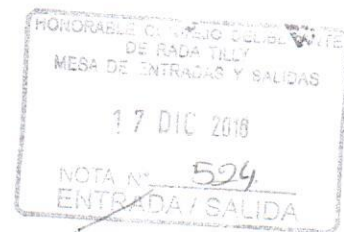
Dentro de la parcela destinada a espacio verde se incluirá un área de juego, la cual estará ubicada en un lugar seguro, protegido y deberá contar como mínimo con el siguiente equipamiento:

- 1 (una) torre integradora,
- 4 (cuatro) hamacas de seguridad para escolares (cinchas),
- 2 (dos) hamacas de seguridad para bebés,
- 1 (un) tobogán mediano,
- 1 (un) sube y baja,





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



Nº 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

- 1 (un) trepador,
- 1 (una) calesita,
- 4 (cuatro) juegos para adultos mayores o “de la salud”,
- 4 (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:

Se deberá incluir además en dicha parcela un área de uso deportivo, la que estará ubicada en un lugar de fácil acceso y contará con solado adecuado para uso deportivo.

Los playones deportivos deberán contar con mallas de contención, arcos y aros con sus respectivas redes.

También deberá tener como mínimo 4 (cuatro) bancos amplios y 2 (dos) cestos de basura reforzados, en un todo de acuerdo al modelo que esté utilizando la Municipalidad en sus espacios públicos.

En el caso de instalación de pistas de skate deberán preverse las barandas y elementos de seguridad correspondientes. El proyecto presentado deberá estar avalado por la Asociación Argentina de Skate.

c) Área de descanso a la sombra:

Se incluirá también en dicha parcela un área de descanso la que se ubicará en un lugar alejado de las áreas de juego y deportiva, reparado, con árboles de copa alta y follaje caduco (para permitir asoleamiento en invierno). Se instalarán como mínimo 3 (tres) bancos con respaldo y apoyabrazos y 1 (un) cesto de basura reforzado, en un todo de acuerdo al modelo que esté utilizando la Municipalidad en sus espacios públicos.

d) Área de Forestación:

La plaza deberá contener árboles y arbustos.

Un 25% (veinticinco por ciento) aproximadamente de las especies arbóreas deberán ser de follaje perenne y las restantes caducas.

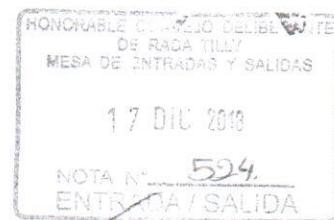
Las especies a colocar deberán ser de excelente adaptación al clima local y adecuadas para el ámbito urbano (raíces no agresivas, ramas sin riesgo de desgaje o caída, las hojas y frutos no deben ser tóxicos, etc.)

e) Sistema de Riego:





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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

Se deberá ejecutar un sistema de riego integral automático, con aspersión para el césped y goteo para árboles y arbustos.

Si bien dicho sector no se halla aún conectado a la red de agua tratada municipal, tanto el sistema de riego de espacios verdes como el riego del arbolado urbano (conforme el Plan de Arbolado Urbano que debe presentarse), incluyendo redes, deberá ejecutarse desde el acceso, por la vía principal, hacia las plazas y áreas verdes.

f) Iluminación:

Todos los sectores de la plaza deberán poseer una iluminación adecuada, con luminarias de seguridad y antivandálicas. Se procurará que la distribución de las mismas asegure una iluminación suficiente en todos los sectores y que no existan en el futuro interferencias entre las luminarias y las copas de los árboles en su desarrollo final.

g) Cartelería:

Una vez concluidas la totalidad de las obras en la parcela correspondiente al espacio público se dejará instalado 1 (un) cartel indicativo de "plaza pública" con asignación del nombre de la misma, el que será informado oportunamente por la Secretaría de Obras Públicas y el logo del municipio. Dicha cartelería deberá respetar las características, dimensiones, información complementaria, colores, etc., que la Secretaría de Obras Públicas informe al emprendedor.

h) Accesibilidad:

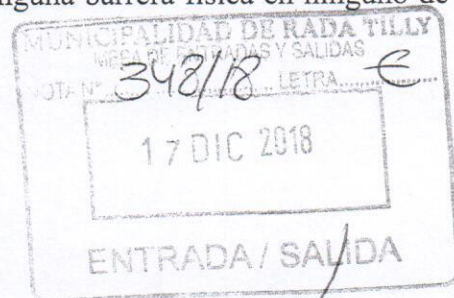
Todas las áreas del espacio verde deberán estar conectadas por senderos de material liso, continuo e impermeable, lisos y sin sobresaltos, de manera que permitan una continuidad rodada a todos los usuarios y no tener menos de 1,50m de ancho.

Cada área del espacio verde deberá tener un ingreso accesible desde la vía pública, mediante una rampa de acceso peatonal, conforme las leyes vigentes en la materia.

En particular y respecto al anteproyecto de espacio verde obrante en el expediente se deberá considerar que la longitud máxima de tramo escalera es de 6m, superando dicho valor se deberá dejar un descanso horizontal de 1,50 m de longitud por el ancho de la misma, dicho ancho no podrá ser inferior a 2m.

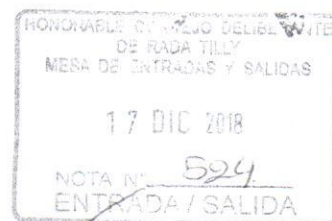
Este espacio verde no deberá contener ninguna barrera física en ninguno de sus lados.

3.2. Plan de Arbolado Urbano.





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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

Se deberá presentar un Plan de Arbolado Urbano para veredas, el cual contemplara las siguientes consideraciones:

- Deben ser árboles de segunda o tercera magnitud, de copa alta y fuste despejado y adaptadas al ámbito urbano y clima local.
- Se tendrá en cuenta la uniformidad de especies por cuadras y/o calles, facilitando el manejo general del arbolado de alineación.
- La distancia de plantación entre ejemplares y la disposición en esquina deberá realizarse en un todo de acuerdo a la normativa municipal vigente.
- Queda prohibida, dentro del Plan de Arbolado Urbano, la inclusión de las siguientes especies: Eucaliptus, Álamo, Olmo, Pino, Ciprés, Sauce, Cedro, como así también cualquier otra comprendida dentro de la normativa municipal vigente en la materia.

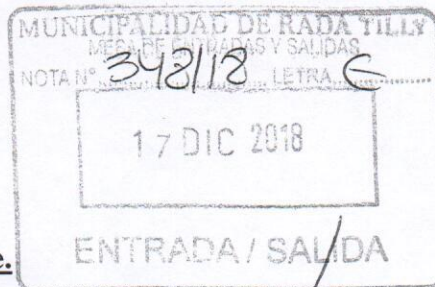
5. Cordón cuneta.

Se proyectará y construirá el cordón cuneta en toda la urbanización.

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

6. Veredas.

En cada una de las parcelas de esquina deberán materializarse los vados de accesos peatonales a fin de garantizar la igualdad en el uso o disfrute de cada lugar y el desarrollo con normalidad de la vida cotidiana de todas las personas, independientemente de su edad, movilidad, capacidad visual auditiva o mental, en un todo de acuerdo a las especificaciones que imparta el Departamento de Obras Particulares.



7. Pavimento flexible.

La urbanización deberá contemplar la ejecución de una carpeta de rodamiento asfáltico no menor de 5cm de espesor, sobre un paquete estructural consolidado de espesor mínimo de 15cm, formado por suelo seleccionado y sellado con imprimación asfáltica, todo de acuerdo al cálculo y ensayos correspondientes. Podrá optarse por



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



N° 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

otro material en la carpeta de rodamiento, en cuyo caso se deberá presentar el proyecto de la obra, con las especificaciones técnicas que correspondan, suscripto por profesional competente.

Previo al inicio de los trabajos se deberá presentar el proyecto de obra, avalado por los estudios y cálculos correspondientes, suscriptos por profesional competente, para su aprobación.

8. Muros de contención.

Dadas las diferencias de nivel existentes, los aterrazamientos deben asegurar que no se generen desmoronamientos ni desprendimientos, debiendo proyectarse y ejecutarse las obras de contención necesarias. Los movimientos de suelo, aterrazamientos y rellenos deberán estar respaldados por un informe técnico avalado por un geólogo responsable.

Previo al inicio de los trabajos se deberá presentar el proyecto de obra, avalado por los estudios y cálculos correspondientes, suscriptos por profesional competente, para su aprobación.

9. Escurrimientos.

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

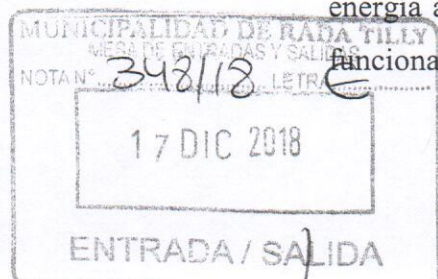
El Municipio indicará el punto de emisión de los escurrimientos pluviales.

Previo al inicio de los trabajos se deberá presentar el proyecto de obra, avalado por los estudios y cálculos correspondientes, suscriptos por profesional competente, para su aprobación.

Deberá tenerse presente las recomendaciones efectuadas en el Análisis geológico – geotécnico obrante en el expediente a fojas 283 a 311.

10. Sistema cámaras de seguridad.

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA deberá proveer, a su exclusivo costo la totalidad del equipamiento y de los accesorios para la instalación de un sistema de dos cámaras de seguridad del tipo IPen, que se instalarán en los sectores de acceso a la urbanización, como así también realizar la instalación de la infraestructura necesaria (Pilar para anclaje para cámara y accesorios), provisión de energía al sector y toda otra tarea que sea necesaria para la habilitación y puesta en funcionamiento del sistema de captación y transmisión de imagen.





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



N° 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

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

El proyecto de este sistema de cámaras deberá ser aprobado por la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad quien verificará las características de los equipos y accesorios a instalar, y su ubicación.

A los fines de la elaboración por parte del Fideicomiso de este proyecto se detallan a continuación las especificaciones técnicas a tenerse en cuenta:

Cámara domo para exterior: Capacidad para controlar y monitorizar video a través de redes IP, control y video analógicos e IP simultáneos, zoom óptico de 35X, digital de 12X, Velocidad de zoom 3,2/4,6/6,6 segundos, Control de iris automático con control manual, Sensibilidad de hasta 0,00018 Lux, Protocolos compatibles: TCP/IP, UDP/IP (IGMP de transmisión múltiple o simple), UPnP, DNS, DHCP, RTP, NTP, Solución de software para los domos.

Adaptador de montaje en poste: material aluminio, diámetro mínimo de poste a adaptarse 3 pulgadas, carga máxima a soportar no menos de 32kgs, deberá poseer orificio de alimentación de cables.

Soporte de pared para domos: para usar con domos colgantes, fabricados en aluminio, deberá poseer orificio de alimentación de cables, carga máxima a soportar no menos de 32kgs.

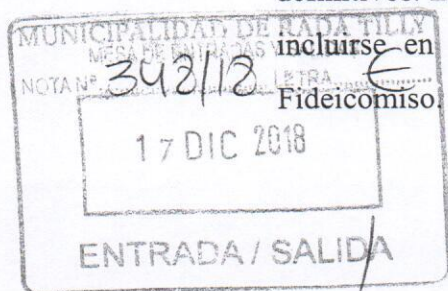
11. Nomencladores Urbanos:

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA deberá instalar todos los nomencladores urbanos de esta urbanización, con nombre, sentido y altura de las calles, información que será oportunamente suministrada por la Secretaría de Obras Públicas. Dichos nomencladores deberán respetar las características, dimensiones, información complementaria, colores, etc., que la Secretaría de Obras Públicas indique al emprendedor.

Art.6°) PLAN DE TRABAJOS:

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA presentará dentro de los 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de esta Ordenanza, el Plan de Trabajos con plazo calendario y Curva de Inversiones definitivos. Esta documentación deberá contener la totalidad de las obras que deben

incluirse en la urbanización y estar firmada por los representantes legales del





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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

Se graficará la curva de inversiones sobre el mismo Plan de Trabajos, como referencia para aquélla se ubicará una columna de porcentaje en el margen derecho de la lámina.

Conjuntamente con el Plan de Trabajos el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA deberá presentar dentro del mismo plazo la siguiente documentación:

1. Proyecto definitivo de urbanización y subdivisión del suelo.
2. Relevamiento topográfico y curvas de nivel del sector.
3. Proyectos de niveles de cordón cuneta y escurrimientos
4. Proyectos de servicios aprobados por el respectivo ente prestador (red de agua, red de gas, red cloacal, red energía eléctrica y alumbrado público).
5. Proyecto de Espacio Verde y Plan de Forestación.
6. Proyecto de sistema de cámaras de seguridad.

En el Plan de Trabajos se tomará como día 0 (cero) la fecha de otorgamiento del Inicio de Obra y como plazo máximo el indicado en la propuesta presentada por el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA.

Art. 7º) REPRESENTANTE TÉCNICO:

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA deberá designar un Representante Técnico, quien será ante la Municipalidad, responsable de la ejecución de todas y cada una de las obras comprendidas en esta urbanización.

Dicho Representante debe ser un profesional con título competente y estar matriculado en la Municipalidad de Rada Tilly.

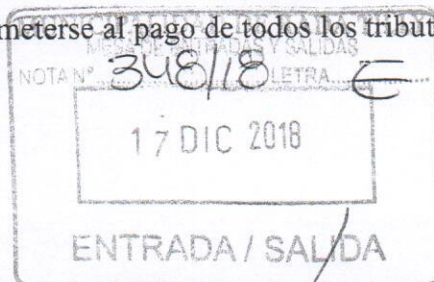
Toda notificación hecha al Representante Técnico tendrá el mismo valor que si se la hubiera hecho al FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA.

Art. 8º) DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS:

El Representante Técnico deberá informar a la Municipalidad el nombre, domicilio, numero de inscripción ante AFIP, 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 inscriptas 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. 9º) INICIO DE LAS OBRAS:





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



N° 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

Previo al comienzo de los trabajos se solicitará a la Secretaría de Obras Públicas, por escrito, la autorización para el inicio de las obras, debiendo en la misma especificarse la metodología de movimiento de suelos a utilizar, la cual deberá efectuarse en un todo de acuerdo a la normativa en vigencia (Ordenanza Municipal 1194/97).

Para el otorgamiento del inicio de las obras será obligatorio haber cumplimentado con toda la documentación y requerimientos establecidos en el artículo 6° del presente Anexo y tener el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento en un todo de acuerdo con el Art. 2° de este Anexo.

Está terminantemente prohibido realizar movimientos de suelo que no estén autorizados, decapitar, alterar la flora existente en las superficies reservadas para áreas verdes y plazas, como así también queda prohibido utilizarlas de escombrera o relleno sanitario.

Art.10°) MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA OBRA:

El FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA será exclusivo responsable de mantener la higiene de todas y cada una de las obras a ejecutarse antes hasta la presentación de los 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 la jornada.

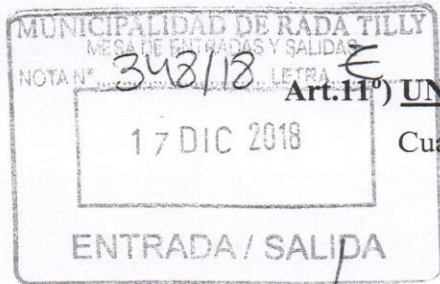
Los materiales empleados en la obra deberán mantenerse ordenados, evitando por todos los medios, acumulaciones que entorpezcan el tránsito de personas y vehículos o dificulten la viabilidad de los trabajos.

La limpieza de la obra incluye el correcto mantenimiento en condiciones de tránsito del acceso a la obra.

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 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.11°) UNIÓN DE OBRA NUEVA CON EXISTENTES:

Cuando alguna de las obras a ejecutar debiera ser unida o afectara en



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



N° 2435/18

14 de Diciembre de 2018.-

cualquier forma a obras existentes, el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA 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.

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 asume el FIDEICOMISO URBANÍSTICO LA COLINA con relación a la urbanización de dichos lotes.

No se podrá asignar, ceder, vender, o transferir por ningún concepto lote alguno, sin que se encuentre, todos los servicios y toda la infraestructura urbana, instalados, aprobados y habilitados 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 consignado o el 10% del valor fiscal del lote, el que resulte mayor. Quedan exentos del pago de esta tasa la transferencia de dominio a favor de los 94 Beneficiarios Originales, los cuales se hallan nominados en la Escritura 512, del 14 de junio de 2018, pasada al Folio 1380 por ante el Escribano Alejo Pires adscripto al Registro N° 39 de la Provincia del Chubut.

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.13º) DE LA VALUACIÓN DE LA TIERRA.

Tal lo establece el artículo 4º de la Ordenanza Municipal N° 1312/98 y a fin de fijar el proceso de categorización del suelo será de aplicación lo dispuesto en el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 1854/07 en su apartado SECCIÓN "H" - SECTOR 2-H, o modificatoria vigente en la materia, tomándose como fecha de autorización de urbanización la fecha de la sanción de la presente Ordenanza.

Desde la fecha de extensión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas por parte de la Municipalidad, el valor de la tierra será el





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



Nº 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

establecido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal Nº 1854/07 en su apartado SECCIÓN "H" - SECTOR 1-H o su modificatoria vigente en la materia a la fecha de su aplicación.

Art. 14º) ALTA DEL PARCELAMIENTO.

El alta catastral del parcelamiento de los inmuebles a urbanizar en el Departamento de Catastro Municipal se realizará a partir de la fecha del registro del Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento o a partir de los 18 (dieciocho) meses de otorgado el Inicio de Obra conforme al Art.9º, lo que suceda primero, tomándose para ello el Plano de Mensura con visado municipal.

Art.15º) DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES.

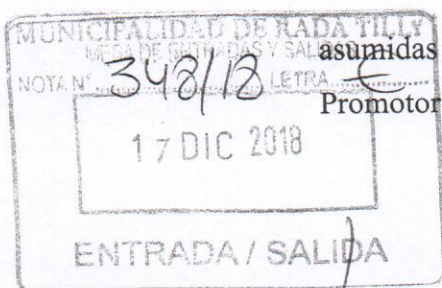
La Parcela 31 estará exenta del pago de la Tasa por Servicio y del Impuesto al Adicional Baldío, tributando únicamente el impuesto Inmobiliario, en un todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal 2393/17 o su modificatoria vigente a la fecha de su aplicación, con el valor de la tierra de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 13º del presente Anexo.

Dadas de altas las parcelas, las mismas estarán exentas del pago de la Tasa por Servicio y del Impuesto al Adicional Baldío, tributando únicamente el impuesto Inmobiliario, en un todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal 2393/17 o su modificatoria vigente a la fecha de su aplicación, hasta TRES (3) años contados desde la fecha de su alta catastral o hasta la fecha de extensión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas, tomándose como válida la que suceda primero en el tiempo. Siendo aplicable a partir de allí lo establecido en el Código Tributario Municipal y la Ordenanza Municipal 2393/17 o su modificatoria vigente a la fecha de su aplicación, con un valor de la tierra de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 13º del presente Anexo.

HABILITACIÓN DEL SECTOR URBANIZADO

Art.16º) CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ASUMIDAS.

El Departamento Ejecutivo Municipal, 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





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



N° 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

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 obligatorio la presentación de los Planos Conforme a Obra aprobados por los respectivos entes prestadores de servicio y/u organismos competentes.

DEL LOTE Y LAS EDIFICACIONES

Art.17º) PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN O AFECTACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Las parcelas resultantes del fraccionamiento de la Fracción J, comprendidas en el Proyecto de Urbanización que aquí se autoriza, no podrán ser subdivididas, ni afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, sin excepción.

Art.18º) INDICADORES URBANÍSTICOS.

FOS: 0.6

FOT: 2.00

Hmáx: 9 metros

Superficie mínima: 450 m²

Frente mínimo de parcela: 12.50 metros

Art.19º) DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones edilicias que se efectúen en las parcelas comprendidas en la presente urbanización, serán regidas por particularidades en cuanto a tipología constructiva, no admitiéndose construcciones que no cuenten con el CAT (Certificado de Aptitud Técnica) vigente y registrado ante este Municipio., ni construcciones de carácter semi-permanente (trailers, casillas rodantes, viviendas sobre trineo o sin anclaje permanente al suelo).

No se permitirán construcciones precarias de ningún tipo.

De conformidad al proyecto urbanístico presentado y autorizado solo se permitirá la construcción de una (1) vivienda unifamiliar por parcela, sin excepción.

Está prohibida la construcción de tinglados, galpones, depósitos y/o edificaciones similares.

Art.20º) OBRAS PARTICULARES.





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



N° 2435/18
14 de Diciembre de 2018.-

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Departamento competente, no recibirá ni aprobará ninguna documentación técnica particular ni autorizará el inicio de cualquier tipo de edificación en los lotes surgidos de la presente urbanización que no posean el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas.

