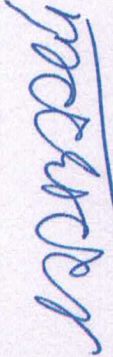


Nº 2882/26
13 de Agosto de 2026.-


CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

ORDENANZA

VISTO:

El Código de Edificación; las Ordenanzas N°1312/98, 2321/15, N°2540/20, N°2544/20 y la Resolución D.E.M. N°185/2025; y

CONSIDERANDO:

Que en el ejido municipal tenemos terrenos con características geomorfológicas y geotécnicas particulares que requieren un tratamiento específico al momento para la implantación de edificaciones e infraestructura.

Que los terrenos con fuerte pendiente implican riesgos estructurales, geotécnicos y urbanos que deben ser evaluados antes del inicio de cualquier intervención.

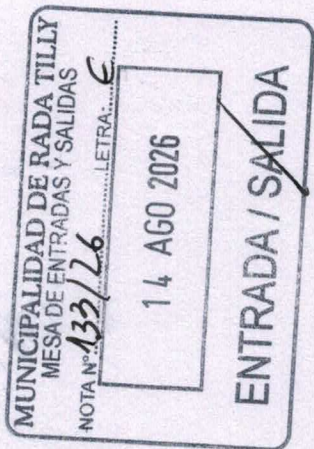
Que resulta necesario establecer criterios claros para la presentación de documentación técnica en lotes cuya topografía presente características especiales o pendientes significativas, a fin de preservar la seguridad de las construcciones y su entorno.

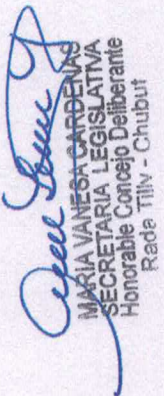
Que es responsabilidad del Municipio velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, sin asumir responsabilidades técnicas que son propias de los profesionales particulares.

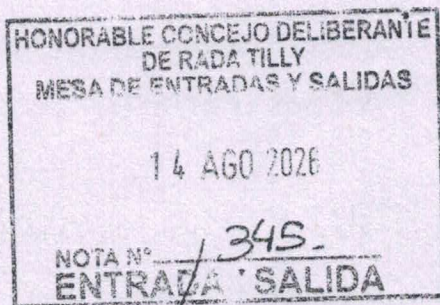
Que la documentación requerida debe analizar la estabilidad del terreno, el escurrimiento pluvial, el impacto sobre predios vecinos y la adecuada implantación del proyecto arquitectónico.

Que la exigencia de información técnica precisa y profesionalmente respaldada responde a la necesidad de garantizar un desarrollo urbano seguro y ordenado.

Que la finalidad de la presente Ordenanza no consiste en incrementar los derechos edificatorios reconocidos por la normativa urbanística vigente, sino en posibilitar su




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



Nº 2882/26

13 de Agosto de 2026.-

ejercicio mediante soluciones de implantación compatibles con las condiciones geotécnicas particulares del terreno.

Que lo establecido por la presente constituye una herramienta de adaptación urbanística destinada a compatibilizar la implantación edilicia con las condiciones geotécnicas particulares del ejido, sin modificar la capacidad edificatoria máxima reconocida por la normativa vigente ni generar mayores derechos urbanísticos para los propietarios alcanzados.

Que las conclusiones y recomendaciones formuladas en estudios realizados en el ejido indican que se debe preservar la configuración natural del terreno, minimizar movimientos de suelo y evitar desmontes, excavaciones, cortes de talud, terraplenamientos, rellenos y alteraciones de drenaje susceptibles de modificar las condiciones de estabilidad del sector.

Que el régimen especial establecido por la presente constituye una herramienta de adaptación urbanística destinada a compatibilizar la implantación edilicia con las condiciones geotécnicas particulares del sector, sin modificar la capacidad edificatoria máxima reconocida por la normativa vigente ni generar mayores derechos urbanísticos para los propietarios alcanzados.

Que, en tal sentido, corresponde mantener plenamente vigentes los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza Nº 1312/98, evitando que las adecuaciones previstas en la presente sean utilizadas para incrementar la intensidad edificatoria autorizada.

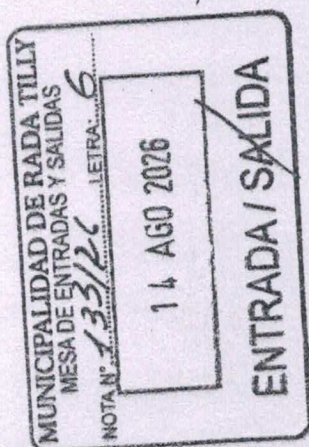
Que resulta necesario compatibilizar los parámetros urbanísticos vigentes con las condiciones geotécnicas, privilegiando la seguridad de las personas, la estabilidad de las laderas y la preservación de la morfología natural del terreno.

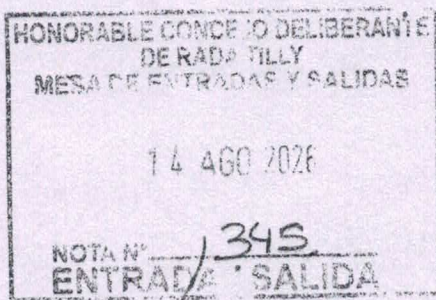
Que, en consecuencia, resulta más apropiado definir qué se entiende por -lote con características especiales- que permita identificar, caso por caso o sector por sector, aquellas situaciones excepcionales que ameriten un tratamiento diferenciado, sin alterar el régimen general vigente.

Que la determinación concreta de cuales lotes o sectores reúnen estas características especiales requiere de evaluación técnica particularizada (relevamiento topográfico, informes técnicos), por lo que corresponde que dicha determinación se efectúe por

CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

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





N° 2882/26

13 de Agosto de 2026.-

la Secretaría de Obras Públicas vía Disposición, dentro de los parámetros y el procedimiento que fija la presente Ordenanza.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RADA TILLY
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

Art. 1º) DETERMINAR que se entiende por características especiales, conforme dispone el art. 247 del Código de Edificación, la presencia de alguna de las siguientes condiciones:

- El terreno presente una pendiente media natural mayor al 15 % (quince por ciento);
- Existan taludes naturales o artificiales en el lote con pendiente superior al 30% (treinta por ciento), que superen la altura de 1.50 mts de desnivel.
- Cualquier otra que a criterio de la D.O.P. presente condiciones de topografía que ameriten la solicitud de la documentación abajo detallada.

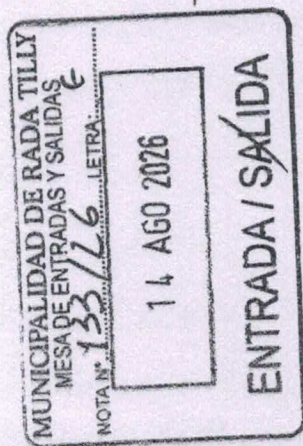
Art. 2º) La implantación de edificaciones e infraestructura en lotes con características especiales deberá priorizar la preservación de la morfología natural del terreno, minimizando los movimientos de suelo, excavaciones, cortes de talud, terraplenamientos, rellenos y toda alteración de las condiciones naturales de escurrimiento, debiendo adoptarse soluciones técnicas que garanticen la estabilidad del terreno, la seguridad de las construcciones propias y vecinas y el adecuado comportamiento hidráulico del predio.

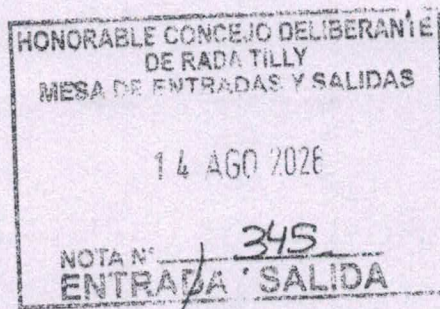
Art. 3º) ESTABLECER que para la tramitación de permisos de obra en curso, aprobados o pendientes, y nuevos permisos en terrenos con características especiales, conforme lo indicado en el artículo anterior, será obligatoria la presentación de la siguiente documentación técnica de acuerdo a las normas arriba citadas:

- Amojonamiento del lote con indicación de niveles y cotas debidamente georreferenciadas;
- Proyecto de desagües pluviales que garantice la correcta conducción de las aguas superficiales evitando el escurrimiento a distancias menores de 60 cm de los lotes linderos y Ejecución de los mismos hasta el desagüe en cordón cuneta;

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

Maria Vanesa Carbenas
MARIA VANESA CARBENAS
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut





N° 2882/26

13 de Agosto de 2026.-

- c) Memoria descriptiva del sistema de contención y nivelación propuesto;
- d) Cálculo estructural del sistema de contención, cuando corresponda, con su respectivo plano técnico;
- e) Estudio de suelos o geotecnia firmado por profesional habilitado.

Art. 4º) La documentación detallada deberá presentarse firmada por profesionales matriculados en los colegios provinciales y la M.R.T. con incumbencia en la materia, y será evaluada por el área técnica correspondiente como condición previa e indispensable para el otorgamiento del permiso de obra.

Art. 5º) La evaluación de la documentación por parte de la Municipalidad tendrá por objeto exclusivamente verificar el cumplimiento de las exigencias establecidas en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable, sin sustituir las responsabilidades técnicas propias de los profesionales intervinientes ni del propietario respecto del proyecto, cálculo, ejecución y estabilidad de la obra.

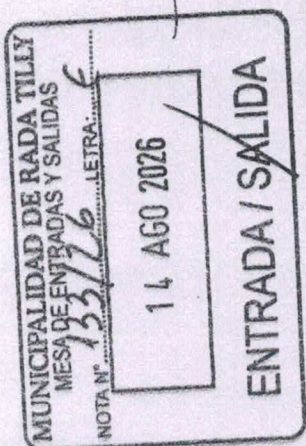
Art. 6º) Los propietarios y/o responsables de los lotes que, conforme a la presente, se consideren con características especiales, deberán firmar un Acta según el Anexo I de la presente Ordenanza, de forma presencial, ante el funcionario público de Dirección de Obras Particulares mediante la cual asumen la plena responsabilidad por las decisiones técnicas adoptadas en el proyecto y liberan expresamente a la Municipalidad de Rada Tilly de cualquier tipo de responsabilidad civil, técnica o estructural derivada de la ejecución de la obra, asumiendo asimismo la responsabilidad exclusiva por cualquier afectación que su obra pudiera ocasionar a terceros, ya sea durante la ejecución o como consecuencia del desarrollo de la misma. En caso de imposibilidad de firma en forma presencial el Acta deberá contener firma certificada por Escribano Público o entidad bancaria. Se adjunta modelo en Anexo I.

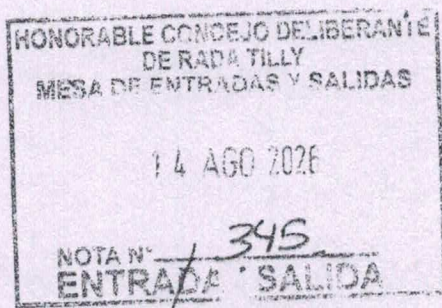
Art. 7º) La declaración de un lote o sector como Lote Características Especiales será efectuada por Disposición de la Secretaría de Obras Públicas, la cual deberá fundarse en:

- a) Informe técnico que acredite la existencia de las características especiales invocadas (relevamiento topográfico, estudio de suelos u otro elemento técnico pertinente).
- b) Plano o documentación gráfica que individualice con precisión la parcela o sector alcanzado.

[Firma]
CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

[Firma]
MARIA VANESA GARDENAS
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut





Nº 2882/26

13 de Agosto de 2026.-

- c) Encuadre de la situación dentro de los supuestos previstos en el Artículo 1º de la presente.

La declaración podrá tramitarse de oficio o a solicitud de parte interesada (titular registral, profesional actuante u otro legitimado), debiendo en este último caso acompañarse la documentación técnica de respaldo, a costa del solicitante.

Art. 8º) En la declaración de un lote en los términos del artículo 1º por Disposición, podrá la Secretaría de Obras Públicas exceptuar del cumplimiento de las exigencias de retiro de frente y/o de retiro de fondo establecidas con carácter general, manteniéndose plenamente vigentes para dicha parcela todos los demás parámetros urbanísticos aplicables (FOS, FOT, altura máxima, retiros laterales, usos permitidos y demás disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y normativa complementaria), salvo que la Disposición de declaración disponga expresamente, y de modo fundado, una adecuación parcial de alguno de dichos parámetros cuando ello resulte indispensable para la correcta implantación de la edificación.

Art. 9º) La Secretaría de Obras Públicas llevará un Registro de Lotes con Características Especiales, en el que se asentarán todas las declaraciones efectuadas, debiendo procederse a su anotación en los legajos catastrales y parcelarios correspondientes.

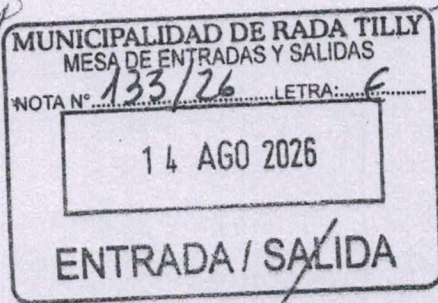
Art.10º) Las disposiciones de la presente resultan aplicables en todo el ejido Municipal.

Art.11º) La presente Ordenanza no modifica ni deroga las disposiciones generales del Código de Edificación y Ordenanza Nº2544/20 en materia de retiros, las cuales mantienen plena vigencia para la totalidad de las parcelas que no hayan sido declaradas LCE conforme el procedimiento aquí establecido.

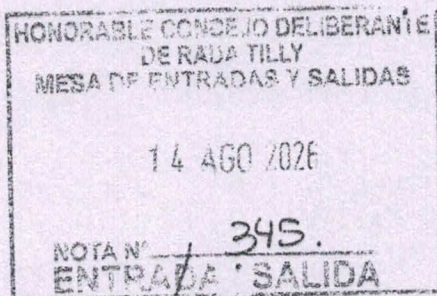
Art.12º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese en el Boletín Oficial Municipal, Regístrese y Cumplido, ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE "DR. RAÚL RICARDO ALFONSÍN" DE RADA TILLY, EL DIA TRECE DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISEIS.

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



CAROLINA VIVIANA BARQUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut



N° 2882/26
13 de Agosto de 2026.-

ANEXO I
ACTA DE CONOCIMIENTO Y ASUNCIÓN DE
RESPONSABILIDADES

En la ciudad de Rada Tilly, a los ____ días del mes de ____ de ____, comparece el/la Sr./Sra. _____, DNI N° _____, en su carácter de propietario/a del inmueble identificado catastralmente como _____, quien manifiesta:

PRIMERO: Que conoce las características geomorfológicas, topográficas y geotécnicas del inmueble.

SEGUNDO: Que ha sido informado de las exigencias establecidas por la Ordenanza sobre Lotes con Características Especiales y de la documentación técnica presentada para la tramitación del permiso de obra.

TERCERO: Que la obra será ejecutada conforme a la documentación técnica suscripta por los profesionales habilitados intervinientes.

CUARTO: Que asume las responsabilidades que le corresponden como propietario respecto de la ejecución de la obra, comprometiéndose a adoptar todas las medidas necesarias para preservar la estabilidad del terreno, garantizar el adecuado escurrimiento de las aguas superficiales y evitar daños a inmuebles linderos, bienes públicos e infraestructura existente; asumiendo asimismo la responsabilidad exclusiva por cualquier afectación que su obra pudiera ocasionar a terceros, ya sea durante la ejecución o como consecuencia del desarrollo de la misma.

QUINTO: Que toma conocimiento de que la intervención de la Municipalidad tiene por finalidad verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y administrativa aplicable, sin sustituir las responsabilidades técnicas que corresponden a los profesionales actuantes.

SEXTO: Que se compromete a comunicar a la Municipalidad cualquier modificación sustancial del proyecto que pudiera alterar las condiciones técnicas consideradas para el otorgamiento del permiso de obra antes de ejecutar dichas modificaciones al proyecto.

* Firman al pie en prueba de conformidad.

