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

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
NOTA Nº 514/06 LETRA E
15 SEP 2006
ENTRADA / SALIDA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
15 SEP 2006
NOTA Nº 321
ENTRADA / SALIDA

Nº 1769/06
14 de Septiembre de 2006.-

ORDENANZA

VISTO:

La solicitud presentada por la Empresa ALTOS DE LA VILLA S.A., registrada bajo el Nº 168/05 de fecha 02 de Junio, presentación con la cual se inició el Expediente Municipal Nº 52919-A-2005; y

CONSIDERANDO:

MARIA SUSANA ESPIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

Que mediante la mencionada presentación dicha empresa solicita autorización para la realización de un Proyecto Privado de Urbanización en las Parcelas 29 y 30 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal, el cual contempla el parcelamiento de 250 (doscientos cincuenta) lotes, todo ello de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI".

Que las tierras afectadas al Proyecto son del dominio privado.

Que obran en el correspondiente Expediente Municipal la documentación que acredita la conformación de la Sociedad y las constancias de tramitación de la Escritura Traslativa de Dominio de las parcelas 29 y 30 a favor de Altos de la Villa S.A.

Que la presente solicitud se encuadra dentro de lo contemplado en la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 respecto a la Promoción ó Iniciativa Privada en la Urbanización.

Que debe destacarse la importancia de que capitales privados inviertan en el desarrollo de nuestra ciudad.

PABLO MALDONADO
Secretaria Legislativa
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

Que en fecha 31 de Julio de 2006 la Comisión de Adjudicación, Venta y Concesión de Tierras Fiscales emitió dictamen favorable al respecto.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RADA TILLY
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Art. 1º) Hacer lugar a la solicitud de autorización efectuada por la Empresa ALTOS DE LA VILLA S.A. para la realización del Proyecto de Urbanización oportunamente presentado y obrante en el Expediente Municipal Nº 052819 - Año 2005 a desarrollarse en las Parcelas 29 y 30 del Sector 2 de la Circunscripción 3 de este ejido municipal, el cual contempla el parcelamiento de 250 (doscientos cincuenta) lotes. El Proyecto de Urbanización autorizado se ejecutará en un todo conforme a la Ordenanza Municipal Nº 1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI" y a las Condiciones Particulares establecidas en la presente Ordenanza.

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

N° 1769/06
14 de Septiembre de 2006.-

Art. 2°) Disponer el cambio de uso del suelo de las parcelas 29 y 30, las que actualmente forman parte del Sector ExU (Suelo Extra Urbano) y pasarán a conformar un Sector SUD (Suelo Urbano en Consolidación ó Desarrollo), en el que serán válidas todas las disposiciones y reglamentaciones vigentes para el Sector SUD, definidas en la Ordenanza Municipal N° 1312/98 y en las Condiciones Particulares de la presente Ordenanza.

Art. 3°) Las obligaciones de la Empresa y demás condiciones se hallan establecidas en las Condiciones Particulares, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 4°) 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 SEPTIEMBRE DE DOS MIL SEIS.

PAULA VALDEVENITO
Secretaria Legislativa
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

MARIA SUSANA ESPINA
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
NOTA Nº 5406 LETRA E
15 SEP 2006
ENTRADA / SALIDA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
15 SEP 2006
NOTA Nº 321
ENTRADA / SALIDA
FOLIO Nº 01

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

Nº 1769/06
14 de Septiembre de 2006.-

ANEXO I

CLÁUSULAS PARTICULARES

OBLIGACIONES DE LA EMPRESA

Art.1º) Presentación de la Escritura Traslativa de Dominio.

La Empresa ALTOS DE LA VILLA S.A. deberá presentar la Escritura Traslativa de Dominio registrada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia y cumplimentar los requerimientos municipales a fin de formalizar el cambio de titularidad de las parcelas 29 y 30 en las que se realizará la urbanización autorizada.

Art.2º) Del Plano de Mensura de Fraccionamiento.

El Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento deberá ser registrado en la Dirección de Catastro e Información Territorial de la Provincia dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Art.3º) Cesión de Espacios Públicos.

Tal lo establece el artículo 8º de la Ordenanza Nº 1312/98 la Empresa ALTOS DE LA VILLA S.A., una vez concluida la urbanización, deberá ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público que surgirán del Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento de las tierras a urbanizar, estando a su exclusivo cargo todos los gastos que demanden las Escrituras Traslativas de dominio que correspondan a esos efectos.

Art.4º) Accesibilidad al Sector Urbanizado.

El acceso al Sector Urbanizado se efectuará únicamente a través del lugar habilitado, el cual se halla establecido en el Proyecto de Autovía de la Ruta Nacional Nº 3 tramo Comodoro Rivadavia-Caleta Olivia de la Dirección Nacional de Vialidad

Art.5º) La EMPRESA deberá presentar dentro del plazo indicado en el Plan de Trabajos la siguiente documentación:

1. Relevamiento topográfico y curvas de nivel del sector.
2. Proyecto definitivo de urbanización y subdivisión del suelo.

N° 1769/06
14 de Septiembre de 2006.-

- **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.
- **Red de teléfono**: Se dejarán colocados en forma subterránea ductos para el tendido de dicha red y se solicitará a las empresas telefónicas que dejen colocado el cableado desde cada uno de los lotes hasta una caja central (ubicada en las esquinas o lugar a designar).
- **Red de televisión por cable**: Al igual que en el caso anterior se tendrá como premisa que ningún tipo de cables genere impacto negativo sobre la vista. Se colocarán ductos plásticos para que las empresas operadoras de la televisión por cable, coloquen el cableado hasta cada uno de los lotes.

b) **Apertura de calles:** incluyendo el relleno, compactación y el tratamiento de consolidación en todo el sector.

c) **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.

d) **Forestación y construcción de espacios verdes y recreativos:** Abarcará dos aspectos, uno la forestación de las veredas con colocación de árboles en el frente y contrafrente de los lotes, se prestará especial cuidado de que las especies a colocar en este último caso se adapten bien a la zona y que no desarrollen gran altura; y el otro aspecto abarca la forestación de los espacios verdes y recreativos, los que una vez concluidos serán cedidos a la Municipalidad. En todos los casos se construirá la red de riego la que será por goteo a fin de lograr una optimización de los recursos.

e) **Cordón cuneta**: Se construirá cordón cuneta en todas las calles principales y en las secundarias. Se detallarán las características constructivas del mismo, estableciéndose como dimensiones estándar un ancho de 50 cm en la cuneta y un alto de 15 cm en el cordón. La base se conformará con suelo seleccionado y compactado. Se respetarán las pendientes mínimas para el escurrimiento de las aguas.

f) **Pavimento flexible**: La urbanización deberá contemplar la ejecución de una carpeta de rodamiento asfáltico no menor de 5 cm de espesor, sobre un paquete estructural consolidado de espesor mínimo de 15 cm, formado por suelo

FOLIO Nº: 02

Nº 1769/06
14 de Septiembre de 2006.-

3. Proyectos de niveles de cordón cuneta y escurrimientos y Proyectos de servicios aprobado por el respectivo ente prestador.
4. Plan de trabajos y Curva de Inversiones Actualizado, con plazo calendario, tomándose como día 0 (cero) la fecha de notificación de la Ordenanza de autorización y como plazo máximo el indicado en la propuesta presentada por la Empresa.
5. Detalle correspondiente a las vías de acceso, ingreso y egreso al sector.
6. Antecedentes que acrediten la capacidad económico financiera para la realización de las obligaciones a su cargo.

Art.6º) Características de la Urbanización.

No obstante que la urbanización del Sector se debe realizar en un todo de acuerdo al Proyecto presentado, se definen a continuación las condiciones que deben respetarse:

a) **Construcción de la totalidad de las redes de servicio:** se efectuarán en forma subterránea, debiendo presentarse antes del inicio de las obras los proyectos aprobados por el Ente Prestador de Servicios Públicos competente, debiendo ser ejecutados dentro de los plazos indicados en el Plan de Trabajos Actualizado a que se hace referencia en el punto 4 del artículo anterior.

- **Red de Agua potable**: se construirá de acuerdo a las normas, estará totalmente enterrada, 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.

- **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. El tendido de redes será realizado por una empresa habilitada al efecto.

- **Red de energía domiciliaria**: La red de energía eléctrica domiciliaria estará totalmente enterrada de manera de eliminar la contaminación visual que representa el tendido de cables aéreos.

- **Red de cloacas**: La red se construirá en el frente de cada uno de los lotes enterrada suficientemente, 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 en las esquinas de las calles principales. Se utilizará materiales aprobados y certificados por los organismos correspondientes.

seleccionado y sellado con imprimación asfáltica, todo de acuerdo al cálculo y ensayos correspondientes.

g) **Inicio de las obras:** Previo al comienzo de los trabajos se solicitará a la Secretaría de Obras Públicas 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).

La totalidad de los proyectos contarán con la visación de los respectivos entes prestadores de servicios.

h) Será obligación de la Empresa ejecutar, a su exclusivo cargo, los trabajos de remoción, adecuación, reemplazo y/o traslado de las cañerías existentes y/o de cualquier otro elemento que pudieran verse afectados durante la ejecución de los trabajos de urbanización y mensura, estos trabajos se efectuarán bajo la supervisión e indicación de la Municipalidad, a través del área correspondiente.

DE LA TRANSFERENCIA A TERCEROS

Art.7º) 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 la Empresa ALTOS DE LA VILLA S.A. con relación a la urbanización de dichos lotes.

DE LA VALUACIÓN DE LA TIERRA Y LOS TRIBUTOS MUNICIPALES

Art.8º) Tal lo establece el artículo 4º de la Ordenanza Municipal Nº 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 Nº 1746/05 (SECCIÓN "H") de acuerdo a la siguiente escala:

1. Desde la fecha de la sanción de la presente Ordenanza que autoriza al promotor privado a la realización del Proyecto de Urbanización la valuación fiscal de las parcelas 29 y 30 será la establecida para el SECTOR 2-G de la norma mencionada anteriormente.
2. El cambio de destino del sector a urbanizar (de ExU a SUD) y al solo fin de la aplicación de la Ordenanza Municipal Nº 1424/00, entrará en plena vigencia a partir de los 180 (ciento ochenta) días de la sanción de la presente Ordenanza de autorización o de la fecha de registro en la Dirección de

Catastro e Información Territorial de la Provincia del Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento si la misma es menor al primer plazo indicado.

3. Desde la fecha de extensión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas la valuación fiscal de los lotes será la establecida para el SECTOR 1-G de la norma mencionada anteriormente.

HABILITACIÓN DEL SECTOR URBANIZADO

Art.9º) 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 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 se deberán presentar los Planos Conforme a Obra aprobados por los respectivos entes prestadores de servicio y/o organismos competentes.

DEL LOTEO Y LAS EDIFICACIONES

Art.10º) Los lotes resultantes del fraccionamiento de las parcelas 29 y 30, comprendidos en este Proyecto de Urbanización no podrán ser subdivididos, ni afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, sin excepción.

Art.11º) Las construcciones edilicias que se efectúen en los lotes comprendidos en la presente urbanización, serán regidas por particularidades en cuanto a tipología constructiva, no admitiéndose construcciones no incluidas en la denominación CAT, ni aquellas con carácter semi-permanente (trailers, casillas rodantes, viviendas sobre trineo o sin anclaje permanente al suelo).

No se permitirán construcciones precarias ni de madera.

Las viviendas a construirse en los lotes no podrán realizarse en forma apareada.

Art.12º) El Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Departamento competente, no aprobará ninguna documentación técnica particular ni autorizará el inicio de cualquier tipo de edificación en los lotes surgidos del fraccionamiento que no posean el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas.