



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

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 DE RADA TILLY  
 MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS  
 02 ENE 2013  
 NOTA N° 448  
 ENTRADA / SALIDA

N° 2151/12  
 28 de Diciembre de 2012.-

**ORDENANZA**

**VISTO:**

La solicitud de autorización realizada por la empresa RIGEL S.R.L. para realizar un Proyecto Privado de Urbanización denominado "DEL MARQUES" en la Parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2 de este ejido municipal, (nomenclatura anterior: Lote 1 de la Fracción Q), presentación con la cual se inició el Expediente Municipal N° 60684-R-2008; y

GILDA CLAUDIA O'GAVIN  
 PRESIDENTE  
 Honorable Concejo Deliberante  
 RADA TILLY - CHUBUT

**CONSIDERANDO:**

Que la presente solicitud se encuadra dentro de lo contemplado en la Ordenanza Municipal N° 1312/98 respecto a la Promoción ó Iniciativa Privada en la Urbanización.

Que la parcela a afectar al citado Proyecto de Urbanización es del dominio privado.

Que la misma fue adquirida por la empresa RIGEL S.R.L., a la Sra. Hebe Edith VENTURUZZI conforme surge de la Escritura Traslativa de Dominio N° 188 de fecha 18 de mayo de 2010 registrada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut en la Matrícula (03-29) 66.314, cuya copia obra en el citado expediente municipal.

Que la propiedad le corresponde a la vendedora, conforme surge de la citada Escritura Traslativa de Dominio por herencia y adjudicación en autos caratulados "PADROS, Agustín Nicolás S/Sucesión" tramitados por ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2, Secretaría N° 3 de la Circunscripción Judicial de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

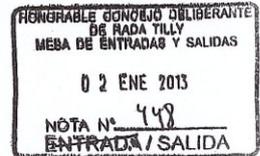
Que surge también de dicha Escritura el reconocimiento por parte de la empresa compradora de todos los compromisos asumidos por el causante Agustín Nicolás PADROS con la Municipalidad en relación a las tierras que se transmiten, obligándose a respetarlos en su integridad, formas y condiciones en que hubieran sido pactados.

Que dichos compromisos surgen de la Cláusula Primera - Cláusulas Particulares del CONVENIO DE CESIONES RECÍPROCAS suscripto el 10 de mayo de 2002 ratificado por la Ordenanza Municipal N° 1525/02 sancionada el 27 de junio de 2002, en la cual se establece: "El Sr. Agustín Nicolás PADROS, dona a favor de LA MUNICIPALIDAD y ésta acepta, todos los derechos y acciones que le corresponden con relación a: 1. Una fracción de tierra de 1,7ha ubicadas dentro del lote 1 de la Fracción Q (parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2) del ejido de Rada Tilly, con el fin específico de dar solución por parte de LA MUNICIPALIDAD al conflicto arriba detallado y con destino a una futura urbanización, utilizándose, asimismo, con la finalidad de compensar superficies destinadas a la continuidad de la construcción del denominado Barrio El Mirador, conforme el croquis que como Anexo I forma parte integrante del presente, este croquis es de carácter orientativo acordando LA MUNICIPALIDAD y el Dr. Agustín Nicolás PADROS que la demarcación

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



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



N° 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

definitiva del sector se efectuará respetando la topografía y las curvas de nivel del mismo.

Que atento a lo expuesto en los últimos párrafos precedentes debe el Departamento Ejecutivo Municipal suscribir con la empresa RIGEL S.R.L. las provisiones y los acuerdos necesarios con el fin de registrar dominalmente los derechos y acciones que le corresponden sobre esa fracción de tierra de 1,7ha.

Que este Proyecto Privado de Urbanización comprende la urbanización de 116 parcelas.

Que la urbanización de dichas parcelas alcanza la ejecución de todos los servicios, cordón cuneta, espacios verdes, apertura y consolidación de las vías vehiculares de circulación internas y de acceso, incluyendo la pavimentación de las mismas, construcción de gaviones y muros de contención.

Que la ejecución de la totalidad de los trabajos proyectados para el desarrollo de la urbanización será llevada adelante por la empresa RIGEL S.R.L.

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

Que al evaluarse el proyecto presentado se ha tenido en consideración pautas de planificación urbana dirigidas a la consolidación del perfil urbanístico buscado para nuestra ciudad.

Que hoy Rada Tilly es una ciudad joven, que va definiendo su perfil en concordancia a los proyectos y actividades que en ella se van desarrollando.

Que es el soporte urbano de fondo que planificamos y construimos el que permitirá consolidar este perfil de ciudad.

Que dentro del soporte urbano la planificación de los accesos en el sentido más amplio y las vías de circulación vehicular, y peatonal adquieren gran importancia.

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

Que en mérito a ello debe contemplarse en esta urbanización un entramado vial de distintas jerarquías que facilite la circulación vehicular y optimice los tiempos de desplazamiento, sean privados o públicos.

Que debe incluirse además una trama de bicisendas que pasará a integrar la red que se está desarrollando en el resto del ejido, con el fin de conectar la mayor cantidad posible de sectores y puntos de interés de la ciudad.

Que deberán materializarse en todas las esquinas 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.

Que en lo que respecta a la previsión de áreas destinadas a espacios verdes y recreativos se ha evaluado a través de la Secretaría de Obras Públicas la conveniencia de definir un sitio único de dimensiones destacadas que se

*[Handwritten signature]*  
GILDA CLAUDIA OLGUIN  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
RADA TILLY - CHUBUT

*[Handwritten signature]*  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
Honorable Concejo Deliberante  
Rada Tilly - Chubut

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE RADA TILLY  
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS  
02 ENE 2013  
NOTA N° 448  
ENTRADA / SALIDA

N° 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

ubicará en las tierras fiscales linderas al sur de donde se desarrollará la urbanización de que se trata.

Que este importante espacio público permitirá satisfacer no solo la necesidad de esta urbanización sino que dará contribuirá a fortalecer los espacios verdes y recreativos de las urbanizaciones linderas, así como también de la fracción de tierras fiscal al sur de la misma, cuyo ofrecimiento público se halla autorizado por la Ordenanza Municipal N° 1970/09.

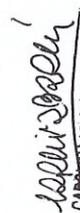
Que empero a ello y siendo un elemento básico de un proyecto de urbanización contemplar y proyectar la ejecución de un espacio verde y recreativo dentro del mismo debe establecerse como obligación del promotor privado que llevará adelante este proyecto, la planificación, inversión y construcción, dentro de la mencionada fracción de tierra fiscal de una superficie de 10.000m², cuya ubicación será definida por la Municipalidad de Rada Tilly.

  
GILDA CLAUDIA QUIJÓN  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
RADA TILLY - CHUBUT

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA

Art. 1°) AUTORIZAR a la empresa RIGEL S.R.L. la ejecución del Proyecto Privado de Urbanización denominado "DEL MARQUES" el cual se desarrollará en parte de la Parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2 de este ejido municipal, (nomenclatura anterior: lote 1 de la Fracción Q). Dicho Proyecto de Urbanización se ejecutará conforme la documentación contenida en el Expediente Municipal N° 60684-R-2008, con más las condiciones establecidas en las Condiciones Particulares de la presente Ordenanza, las cuales son parte integrante de ella y las disposiciones de la Ordenanza Municipal N° 1312/98 "Plan Urbanístico Siglo XXI".

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

Art. 2°) AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a definir con la empresa RIGEL S.R.L. la demarcación definitiva de la fracción de tierra de 1,7 hectáreas ubicada dentro de la Parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2 de este ejido municipal, (nomenclatura anterior: lote 1 de la Fracción Q), propiedad que le corresponde al Municipio por donación efectuada por el Sr. Agustín Nicolás PADROS en la Cláusula Primera de las Cláusulas Particulares del CONVENIO DE CESIONES RECÍPROCAS suscripto el 10 de mayo de 2002 ratificado por la Ordenanza Municipal N° 1525/02 y celebrar los actos administrativos y tramitaciones necesarias a los fines de realizar la inscripción dominial de dicha fracción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, estando los gastos de mensura y escrituración consecuentes a exclusivo y total cargo de Rigel S.R.L.

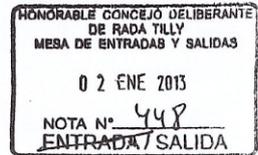
Art. 3°) Disponer el cambio de uso del suelo de la Parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2 de este ejido municipal, (nomenclatura anterior: lote 1 de la Fracción Q), pasando a partir de la sanción de la presente Ordenanza a integrar el Sector SUD (Suelo Urbano en Consolidación ó Desarrollo), siendo por lo tanto a partir de allí válidas todas las







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



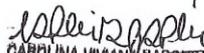
N° 2151/12

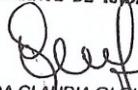
28 de Diciembre de 2012.-

disposiciones y reglamentaciones generales vigentes para el Sector SUD definidas en la Ordenanza Municipal N° 1312/98 como así también las obligaciones y requerimientos fijadas en las Condiciones Particulares de la presente Ordenanza.

- Art. 4°) La empresa RIGEL S.R.L. está obligada a realizar el proyecto, la inversión y la construcción de un espacio verde y recreativo conforme a las previsiones y directivas impartidas desde la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la fracción de tierra fiscal ubicada al norte de la parcela en la cual se desarrollará la urbanización que aquí se autoriza, no pudiendo ser la superficie de este espacio menor a 10.000m<sup>2</sup>. Las especificaciones mínimas que deberán contemplarse en el proyecto de este espacio se establecerán en las Condiciones Particulares que integran la presente Ordenanza.
- Art. 5°) Las obligaciones de la empresa RIGEL S.R.L. en su carácter de promotor así como las demás condiciones para llevar adelante esta urbanización se hallan establecidas en las Condiciones Particulares, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.
- Art. 6°) El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el Anexo I de esta Ordenanza de parte de la empresa RIGEL S.R.L. 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 fracción de tierra (EXU), siendo la Municipalidad de Rada Tilly ajena al emprendimiento privado, por lo que las relaciones, obligaciones y derechos entre terceros beneficiarios o adquirentes se registrarán por los convenios particulares que celebren las partes.
- Art. 7°) 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.
- Art. 8°) Queda establecido que la presente autorización y cambio de uso del suelo de la Parcela 3 del Sector 2 de la Circunscripción 2 (Nomenclatura anterior: lote 1 de la Fracción Q) de este ejido Municipal se otorga en función de la existencia y vigencia de la empresa RIGEL S.R.L., 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. 9°) Previo al inicio de las obras y/o al ejercicio de las autorizaciones contenidas en la presente Ordenanza, se deberá presentar un informe actualizado de factibilidad de conexión al sistema cloacal, expedido por la Sociedad Cooperativa Popular Limitada de Comodoro Rivadavia.
- Art. 10°) 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 VEINTIOCHO DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE.

  
CAROLINA VIVIANA BARQUIN  
SECRETARIA LEGISLATIVA

  
GILDA CLAUDIA CUSI







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



N° 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

## ANEXO I

### CLÁUSULAS PARTICULARES

### **Condiciones de Urbanización y Obligaciones de la Empresa Rigel S.R.L. respecto al Proyecto Denominado "DEL MARQUES"**

#### **Art.1º) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

La empresa RIGEL S.R.L. 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 - Capitulo 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 60684-R-2008.

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 y dentro de los TREINTA (30) días hábiles de dicha presentación ante la Secretaría de Obras Públicas.

El Plano de Mensura Particular de Fraccionamiento deberá contener la totalidad de las parcelas comprendidas en esta urbanización, no pudiendo ser modificada posteriormente la fracción de tierras comprendida en la urbanización.

#### **Art.3º) CESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

Tal lo establecido en el artículo 8º de la Ordenanza N° 1312/98, la empresa RIGEL S.R.L. 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 de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333  
9001 - RADA TILLY - Chubut

Nº 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

la empresa RIGEL S.R.L. 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 donde se desarrollará la urbanización de que se trata se efectuará únicamente a través de los lugares habilitados, al este por calle Faro Islas Leones y al Oeste por vía de circulación a definir, todo ello en acuerdo a las previsiones que se establezcan a través de la Dirección de Planeamiento.

**Art.5º) CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.**

La urbanización que a través de esta Ordenanza autoriza, se debe ejecutar respetando el Proyecto presentado 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:**

RIGEL S.R.L asume la obligación de llevar adelante la conexión al tejido de las urbanizaciones linderas desarrolladas o urbanizaciones a desarrollar, debiendo ejecutarse las prolongaciones de calles que sean necesarias a fin de integrar la nueva urbanización a la trama urbana existente en un todo de acuerdo a las previsiones y directivas de la Secretaría de Obras.

En el detalle VÍAS DE CIRCULACIÓN, se grafica ubicación y características de las vías de circulación.

En todas las vías de circulación de la urbanización deberá asegurarse el correcto escurrimiento pluvial, ejecutándose las obras civiles que sean necesarias para ello.

Los trabajos de apertura de todas y cada una de estas vías de circulación comprenderá: relleno, compactación, tratamiento de consolidación y pavimentación.

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

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



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

N° 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

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.

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

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.
- 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.
- 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.)



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

Nº 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

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:

- 2 (dos) juegos integradores,
- 8 (ocho) hamacas de seguridad para escolares (cinchas),
- 4 (cuatro) hamacas de seguridad para bebés,
- 2 (dos) toboganes medianos,
- 2 (dos) sube y baja,
- 2 (dos) trepadores,
- 2 (dos) calesitas,
- 5 (cinco) juegos para adultos mayores o "de la salud",
- 10 (diez) bancos amplios con respaldo y apoyabrazos (deben poder sentarse cómodamente ancianos y embarazadas),
- 10 (diez) 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.



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

Nº 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

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 como mínimo: 200 (doscientos) árboles y 100 (cien) 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.)

Al menos un 40% (cuarenta por ciento) de la superficie deberá tener césped, cuidando que no se trate de las zonas de alto tránsito.

**e) Sistema de Riego:**

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

Dicho sistema de riego deberá estar conectado a la red de agua tratada municipal.

**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.



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

Nº 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

**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.

Este espacio verde no deberá contener ninguna barrera física.

**3.2. Plan de Arbolado Urbano.**

Se deberá presentar un Plan de Arbolado Urbano para rotondas y veredas, el cual contemplará 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.

**4. Veredas, Bicisendas y Sendas Peatonales.**

Las veredas, sendas peatonales, bicisendas, rebajes en cordones y bulevares deberán ser completamente continuos, lisos y sin sobresaltos, de manera que permitan una continuidad rodada a todos los usuarios.



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

Nº 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

El sendero peatonal y la biciesenda deberán ser de material liso, continuo e impermeable.

El solado de la biciesenda deberá tener una diferencia de color con respecto a la senda peatonal y tener señalización horizontal reglamentaria.

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. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Sistema cámaras de seguridad.

La empresa RIGEL S.R.L. deberá proveer, a su exclusivo costo la totalidad del equipamiento y de los accesorios para la instalación de un sistema de cámaras de seguridad del tipo IP en los sectores de acceso a la urbanización (dos), 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



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

Nº 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

necesaria para la habilitación y puesta en funcionamiento del sistema de captación y transmisión de imagen.

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

Asimismo la empresa RIGEL S.R.L. deberá proveer a la Municipalidad de 2 (dos) equipos completos de iguales características a los que se instalarán. La entrega de estos equipos, a entera conformidad del Municipio, debe efectuarse dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos desde la fecha del Inicio de Obra.

Este proyecto deberá ser aprobado por la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad quien verificará las características de los equipos y accesorios a instalar.

A los fines de la elaboración por parte de la empresa 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.

**10. Nomencladores Urbanos:**

La empresa RIGEL S.R.L. 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.6º) PLAN DE TRABAJOS:**



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

Nº 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

La empresa RIGEL S.R.L. 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 Fideicomiso.

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

Conjuntamente con el Plan de Trabajos la empresa RIGEL S.R.L. 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 la empresa RIGEL S.R.L.

**Art. 7º) REPRESENTANTE TÉCNICO:**

La empresa RIGEL S.R.L. 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 la empresa RIGEL S.R.L.

**Art. 8º) DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS:**

El Representante Técnico deberá informar a la Municipalidad el nombre, domicilio, número 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.



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

N° 2151/12  
28 de Diciembre de 2012.-

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. 9°) INICIO DE LAS OBRAS:**

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 presentar 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:**

La empresa RIGEL S.R.L. será exclusiva 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 a la empresa RIGEL S.R.L. de las multas que correspondas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Antártida Argentina 333  
9004 - RADA TILLY - Chubut

Nº 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

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.11º) UNIÓN DE OBRA NUEVA CON EXISTENTES:**

Cuando alguna de las obras a ejecutar debiera ser unida o afectara en cualquier forma a obras existentes, la empresa RIGEL S.R.L. estará obligada 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 la empresa RIGEL S.R.L. 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 al 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.13º) DE LA VALUACIÓN DE LA TIERRA.**



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

Nº 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

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 1854/07 en su apartado SECCIÓN "G" - SECTOR 2-G, 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 establecido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal Nº 1854/07 en su apartado SECCIÓN "G" - SECTOR 1-G o su modificatoria vigente en la materia a la fecha de su aplicación.

#### Art.14º) ALTA DEL PARCELAMIENTO

A los fines de la liquidación de los tributos municipales, el alta del parcelamiento de los inmuebles a urbanizar se realizará a partir de la fecha de registro del Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento o a partir de los 12 meses de otorgar el Inicio de Obra conforme al Art.9º, lo que suceda primero.

Anterior a ello, los Tributos Municipales se liquidarán conforme a la Ordenanza 2032/10 aplicable al sector EXU.

#### Art.15º) DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES.

Las parcelas que surjan de la mensura de fraccionamiento, en un todo de acuerdo a lo establecido en el artículo 2º del presente Anexo, estarán exentas del pago del Impuesto por Adicional Baldío hasta CINCO (5) años desde la fecha de sanción de la presente Ordenanza o hasta la fecha de extensión del Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas, tomándose como válida la que suceda primero en el tiempo.

#### 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



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

Nº 2151/12

28 de Diciembre de 2012.-

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

#### DEL LOTEO Y LAS EDIFICACIONES

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

Las parcelas resultantes de este fraccionamiento, 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: 400m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: 15.00 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

**Nº 2151/12**

28 de Diciembre de 2012.-

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 del fraccionamiento que no posean el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones Asumidas.