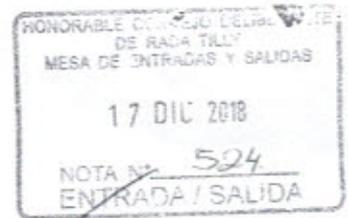




HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Antártida Argentina 333  
9001 - RADA TILLY - Chubut



N° 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 4° de la Ordenanza Municipal N° 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 N° 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.

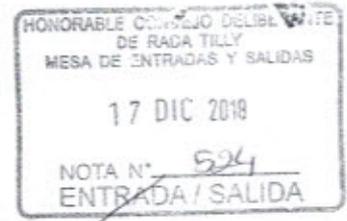
Que este emprendimiento privado contemplaba la urbanización de noventa y tres (93) parcelas, conforme el Proyecto de Mensura Particular con Deslinde y Fraccionamiento, obrante a fojas 248 del citado expediente municipal.

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.

GILDA CLAUDIA GUMI  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
RADA TILLY - CHUBUT

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





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

N° 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 N° 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 N° 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 OLGURÍN  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
RADA TILLY - CHUBUT

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





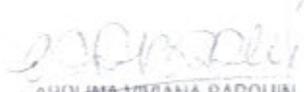
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Antártida Argentina 333  
9001 - RADA TILLY - Chubut



N° 2435/18  
14 de Diciembre de 2018.-

- rt. 5°) 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. 6°) 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. 7°) 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. 8°) 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



N° 2435/18  
14 de Diciembre de 2018.-

Se deberá ejecutar un sistema de riego integral automático, con aspersion 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



N° 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.

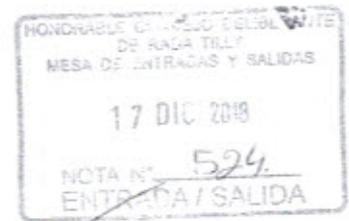


7. Pavimento flexible.

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.-

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.6º) 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 Fideicomiso.





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



Nº 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 6º del presente Anexo y tener el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento en un todo de acuerdo con el Art. 2º 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.10º) 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.11º) 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.**

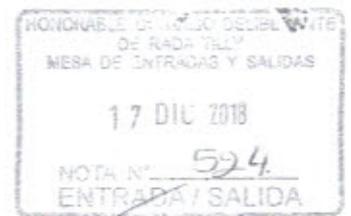
Tal lo establece el artículo 4º de la Ordenanza Municipal N° 1312/98 y a fin de fijar el proceso de categorización del suelo será de aplicación lo dispuesto en el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 1854/07 en su apartado SECCIÓN "H" - SECTOR 2-H, o modificatoria vigente en la materia, tomándose como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



N° 2435/18  
14 de Diciembre de 2018.-

establecido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 1854/07 en su apartado SECCIÓN "H" - SECTOR 1-H o su modificatoria vigente en la materia a la fecha de su aplicación.

**Art. 14°) 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.9°, lo que suceda primero, tomándose para ello el Plano de Mensura con visado municipal.

**Art.15°) DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES.**

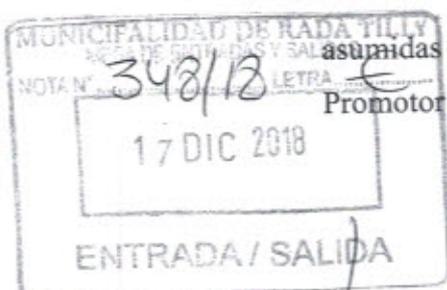
La Parcela 31 estará exenta del pago de la Tasa por Servicio y del Impuesto al Adicional Baldío, tributando únicamente el impuesto Inmobiliario, en un todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal 2393/17 o su modificatoria vigente a la fecha de su aplicación, con el valor de la tierra de acuerdo a lo dispuesto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

**HABILITACIÓN DEL SECTOR URBANIZADO**

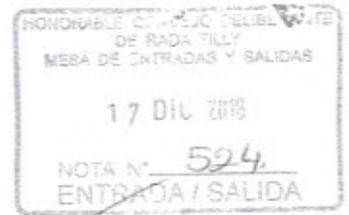
**Art.16°) CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ASUMIDAS.**

El Departamento Ejecutivo Municipal, una vez cumplidas las obligaciones 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.-

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.

