

## **CAPITULO II - PLANEAMIENTO URBANO Y REGIONAL**

### **DEFINICION DE SERVICIOS**

**Art. 33°** - Los servicios que se refiere este capítulo son: Estudios Urbanísticos, Anteproyectos de Ordenamiento, Planes Regulares y Planes de Urbanización.

**Art. 34°** - Estudios Urbanísticos, son: 1) Los estudios socioeconómicos, técnicos-legales o económicos-financieros en relación con la vivienda, con la descentralización industrial, con un anteproyecto de ordenamiento, con un plan regulador o con un plan de urbanización; 2) Las investigaciones especiales para la planificación nacional, regional o urbana; y 3) Todas las investigaciones técnicas o científicas en relación con el desarrollo de ciudades y regiones.

El estudio urbanístico se concreta en un informe escrito en el que se describen: a) Los antecedentes del caso; b) el análisis del mismo; c) las conclusiones a que se llegan; y d) las recomendaciones que de ella surjan. Los antecedentes pueden ser objeto de un "informe preliminar", según el caso.

**Art. 35°** - Anteproyecto de Ordenamiento. Urbano o Regional: Son por otro nombre, los "planes-pilotos" o "pre-planes", previos al Plan Regulador y comprenden los siguientes elementos: El informe analítico y el esquema de ordenamiento.

- 1) El informe analítico consiste en : a) análisis de la situación presente (informe con antecedentes y estadísticas existentes y obtenibles); b) estudio del desarrollo de la ciudad o región (informe sobre las deducciones hechas en el análisis anterior y en el curso de las gestiones, entrevistas y consultas realizadas por el profesional).
- 2) El esquema de ordenamiento consiste en: a) el mapa o plano esquemático a escala conveniente que da idea clara y concreta de los lineamientos en base a los cuales habrá de elaborarse el Plan Regulador; b) el programa de desarrollo del plano, en el cual se fijan las disposiciones legales y administrativas inmediatas y mediatas a adoptar; c) el esquema de legislación y planeamiento que fije las bases, conceptos y directivas que han de servir al legislador y al administrado público para redactar orgánicamente las correspondientes leyes, ordenanzas, decretos, resoluciones, disposiciones y reglamentos tendientes a poner en marcha efectiva las previsiones del anteproyecto de ordenamiento.

**Art. 36°** - Planes reguladores urbanos o regionales. Son por otro nombre los "planes directivos" o "planes de desarrollo" de una ciudad o región y comprenden los siguientes elementos: el expediente urbano y regional, el plan regulador y el informe final.

### **PLAN REGULADOR Y EL INFORME FINAL**

- 1) El expediente urbano o regional. Es el informe completo y detallado que actualiza el informe analítico del anteproyecto de ordenamiento en base a la ulterior información obtenida y a las nuevas condiciones administrativas, jurídicas, económicas y financieras creadas.
- 2) El plan regulador comprende: a) el plano general regulador del desarrollo urbano o regional a escala conveniente en que estarán representados con exactitud todos los hechos existentes, y el cual concretará las futura estructura de la ciudad o de la región

mediante el trazado de las comunicaciones y la zonificación en función de la región circundante o del territorio que lo rodea; b) los planos generales de conjunto que son planos complementarios del anterior, en igual o distinta escala, que concretan los límites y extensiones para cada elemento de la trama vial y para cada zona destinada a los distintos usos señalados en la zonificación; c) los planos seccionales que son aquellos abarcando ciertas áreas del plano general regulador y en escala mayor, acompañados de croquis y de perspectivas esquemáticas, dan las directivas para el desarrollo del ulterior Plan de Urbanización de esas áreas; d) la memoria técnica descriptiva, que es la documentación escrita que se agrega al conjunto de planos para exponer detalles aclaratorios, así como el concepto general de cada uno y la estimación global aproximada del costo de las obras públicas y privadas necesarias para el desarrollo del plan.

3) El informe final, comprende: a) el programa de desarrollo que establecerá las bases sociales jurídicas, económicas, administrativas y financieras para llevar a cabo las obras previstas en el Plan Regulador; b) el anteproyecto de legislación de planeamiento que contendrá las bases para la redacción de las leyes, ordenanzas y decretos que han de regir al contralor del desarrollo del plan, y c) el programa de inversiones, que consistirá en un cálculo estimativo aproximado de las inversiones en obras públicas y privadas que demandará el desarrollo del Plan por etapas coordinadas.

**Art. 37°** - Planes de urbanización. Son por otro nombre los proyectos de "desarrollo urbanístico" o de "trazado y subdivisión" de un área determinada dentro de una zona urbana y rural y comprende: el anteproyecto y el proyecto:

1) El anteproyecto del Plan de Urbanización comprende: a) el plano de ubicación del área en relación con la ciudad o con la región que la contiene; b) el plano de trazado de vías de comunicación u subdivisión de la tierra, señalando los espacios libres y la ubicación de las edificaciones importantes, plano que se ejecutará en base a los planos de levantamiento topográfico, nivelación y medición, definidos en el Capítulo III suministrados por el comitente; c) la memoria descriptiva y justificativa del Anteproyecto con una estimación global aproximada del costo de las distintas obras de urbanización y edificaciones para el total desarrollo del área.

2) El proyecto del Plan de Urbanización comprende: a) el plano de trazado y subdivisión, debidamente acotado para que el comitente pueda encomendar a un profesional habilitado la confección del cálculo y de los planos exigidos por las autoridades competentes; b) los planos complementarios de detalle, que comprenderán secciones de calles y avenidas, cruces de vías de comunicación, parques, plazas y líneas de edificación sobre vías públicas; c) la memoria descriptiva de los planos anteriores; d) las normas de desarrollo, que los profesionales respectivos que contrate el comitente tomarán como base para la confección de los proyectos y dirección de las obras de arquitectura y de ingeniería incluidos en las obras de urbanización y edificación necesarias para el desarrollo total de área; e) cómputo y presupuesto globales aproximados de las obras de urbanización, pavimentaciones, obras sanitarias y electromecánicas, riesgo, hidráulica, parques y jardines. Se consideran edificaciones todas las demás obras públicas y privadas.

## **DETERMINACION DE HONORARIOS**

**Art. 38°** - la prestación del servicio profesional por los Estudios Urbanísticos, por los anteproyectos de Ordenamiento y por los planes Reguladores se retribuirá

proporcionalmente a la población acusada en el último censo nacional, provincial o municipal, actualizado, de la ciudad, región o área según la tabla que sigue:

Población existente o prevista en el área		Tasas básicas por habitantes a aplicar acumulativas
Los primeros	10.000 hab	300. -
de 10.000 hasta	20.000 hab	240. -
de 20.000 hasta	30.000 hab	180. -
de 30.000 hasta	40.000 hab	150. -
de 40.000 hasta	50.000 hab	120. -
de 50.000 hasta	100.000 hab	100. -
de 100.000 hasta	200.000 hab	60. -
de 200.000 hasta	500.000 hab	40. -
de 500.000 en adelante		20. -

- 1) Cuando se trate de Anteproyectos de Ordenamiento los honorarios equivaldrán al 40% de los que corresponden al Plan Regulador.
- 2) Cuando se trate de estudios de Urbanización los honorarios equivaldrán al 15% de los que corresponden al Plan Regulador.
- 3) Cuando se trate de un Anteproyecto de Ordenamiento de un Plan Regulador para un nuevo centro urbano las tasas se reducirán en un 40%. Se considerará "nuevo centro urbano" a todo lo que se cree y se emplace totalmente separado por una zona rural de un centro urbano existente.
- 4) Cuando un centro urbano amplía su ejido se aplicarán las tasas básicas a la población del área del actual ejido y con una reducción del 40% a la población prevista en el área de ensanche.
- 5) Cuando se trate de Estudios, Ordenamientos o Planes Regulares Regionales, se aplicarán las tasas básicas a la población de las áreas rurales, y a la población de las áreas urbanas el 50% de las tasas básicas.

**Art. 39°** - La prestación del servicio profesional por los Planes de Urbanización se retribuirán aplicando una tasa del 5% del monto global estimativo del costo de las edificaciones públicas y privadas, considerando en ambos casos tanto el costo de obras previstas como el de las existentes que se mantengan.

- 1) Cuando se trate de trazados y subdivisiones de tierra de propiedad pública o privada, cuyos propietarios sólo las destinan a la venta con las obras de urbanización mínimas exigidas por los reglamentos locales, el monto global de las obras de urbanización se estimará en base a las siguientes previsiones mínimas: redes de agua corriente y cloacales, red de alumbrado público y domiciliario, movimiento de tierra y desagües pluviales y cualquier otra obra de saneamiento que fuera necesaria por la naturaleza especial del terreno. El monto global estimativo del costo de las edificaciones se calculará en base a un promedio de 60 m2. de construcción por cada lote o parcela prevista en el plan de urbanización, calculando un costo por m2. promedio de \$ 8.000 (tipo económico), de \$ 10.000 (tipo medio) o de \$ 12.000 (tipo superior), según el fin del plan de urbanización.
- 2) Cuando el comitente encargue al mismo profesional autor del plan de urbanización los proyectos y la dirección de las obras de arquitectura o de ingeniería incluidas en el

rubro "obras de urbanización" y las tareas de agrimensura, los honorarios respectivos se calcularán conforme a lo establecido en los capítulos correspondientes de este Arancel.

3) Las investigaciones y estudios técnicos-científicos para el aprovechamiento integral de la riqueza nacional o local, y el planeamiento relacionado con el desarrollo de regiones y ciudades, serán motivo, en materia de honorarios de convenios especiales sobre la base del presente Arancel.

## **ETAPAS DE PAGO**

**Art. 40** - Contra entrega del informe preliminar correspondiente al Estudio Urbanístico del informe Analítico del Expediente Urbano o Regional o del Anteproyecto del Plan de Urbanización: 30% del total de honorarios.

Contra entrega del informe final correspondiente al Estudio Urbanístico del Anteproyecto de Ordenación del Plan Regulador, o del proyecto del Plan de urbanización: el 60% del total de honorarios.

Al probarse por la autoridad competente los estudios o planos, o en su defecto a los 180 días de hecha la última entrega: el 10% restante del total de los honorarios.

Los gastos correspondientes a honorarios por estudios especiales, tareas de agrimensura, arquitectura o ingeniería encargada al profesional urbanista, se abonarán contra entrega de los respectivos informes y planos, conforme lo estipulan los pertinentes capítulos de este Arancel.

Los gastos especiales se irán abonado a medida que se vayan produciendo.

## **GASTOS ESPECIALES**

**Art. 41°** - Son gastos especiales no incluidos en los honorarios arriba estipulados y que deberán ser abonados por el comitente: los de traslado y estadías del profesional y sus ayudantes auxiliares, los de confección de planos y diagramas especiales para exhibiciones o publicaciones, los de las "maquettes" y modelos, los de planos y tramitaciones ante autoridades competentes, los de aerofotografías y los de encuestas y estudios especiales que fuera necesario realizar.