

ANEXO I

ACTUALIZACIÓN DE PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

A partir de la experiencia obtenida luego de más de un año de aplicar la planilla para la evaluación de aptitud urbanística de proyectos, se ha desarrollado una actualización a la misma que permitirá realizar la evaluación en base a la relación de cada proyecto con la ciudad en la que se ejecutará.

A efecto de poder evaluar la condición urbanística de cada proyecto, se trabajó sobre la combinación de dos escalas:

1. La escala de la ciudad (por cantidad de habitantes)
2. La escala de la intervención (por cantidad de viviendas que el proyecto propone).

La combinación de ambas escalas determinará la planilla de evaluación a utilizar.

APTITUD

Los pasos para obtener la aptitud urbanística son los siguientes:

Se debe demostrar que el terreno:

- No posee pasivos ambientales.
- Tiene certificado de no inundabilidad, extendido por la autoridad provincial competente.
- Está regularizado el dominio.

Estos requisitos son excluyentes para continuar con la evaluación. Esto significa que de no cumplimentarse queda impedido el acceso a la planilla de evaluación.

Para evitarlo, resulta imprescindible acompañar el proyecto con la documentación que respalde estos requerimientos.

Selección de planilla correspondiente: Una vez demostrado que los tres puntos excluyentes se cumplen, se deberá definir la planilla de evaluación correspondiente. Para conocer qué planilla es la adecuada al proyecto en cuestión habrá que consultar la Tabla N°1 con los datos correspondientes a la cantidad de habitantes de la ciudad en la que se ejecutará el proyecto y la cantidad de viviendas del proyecto.

La presentación de la planilla solo será tenida en cuenta cuando sea acompañada por la documentación respaldatoria de cada ítem de la misma.

Es importante destacar que las planillas sirven a efectos de listar y ordenar la documentación a presentar y que su llenado no implica cumplir con lo solicitado.

Cada punto indicado debe tener un documento, ya sea gráfico o escrito, que lo respalde.

USO DE LAS PLANILLAS

Según la ubicación de la tierra, que el proyecto utilice, las planillas permiten evaluar diferentes aspectos de la implantación que corresponden a los siguientes ítems:

1. Características del terreno
2. Marco urbanístico
3. Condiciones ambientales del entorno
4. Infraestructura y servicios
5. Equipamiento y conectividad
6. Características del proyecto de urbanización

El ítem seis solo se considera en la planilla 1 (S1). Para las planillas 2 y 3 (S2 y S3) se consideran los primeros cinco ítems. Mientras que para las planillas cuatro y cinco (S4 y S5) son los primeros cuatro. En todos los casos, la planilla correspondiente, lo determina la tabla de acceso (Tabla N°1).

Los dos primeros ítems, "características del terreno" y "marco urbanístico", buscan establecer las condiciones físicas, legales y normativas del suelo a intervenir. También se examina el marco urbanístico del sector y la existencia o no de un plan para el territorio. La documentación que respalda estos ítems son:

el plano de ubicación con los datos requeridos volcados en el mismo y un estudio de suelo que verifique la consistencia y resistencia del terreno.

El ítem tres, "condiciones ambientales del entorno", busca determinar el tipo y carácter de los elementos cuestionables del entorno inmediato para un desarrollo de viviendas, como ser actividades productivas contaminantes. Para respaldar este ítem se deberá acompañar zonificación (para verificar que la zona no habilita la radicación de industrias).

Los ítems cuatro y cinco, "infraestructura y servicios" y "equipamiento y conectividad", establecen el grado de inversión, por fuera de la específica en vivienda, que requiere un proyecto para convertirse en un área urbana habitable. El análisis de estos rubros evitará que progresen iniciativas que impliquen costos elevados en infraestructura y servicios. Por otro lado, también servirá para establecer qué tipo de equipamiento social, deportivo, educacional, de seguridad, cultural y de salud, necesita cada proyecto según su tamaño e inserción urbana. Respecto a la documentación debe volcarse en un plano o foto aérea la ubicación de lo requerido en los radios que solicita la planilla de evaluación.

El ítem seis, "Características urbanas del proyecto", fue diseñado para determinar el grado de conexión del proyecto con su entorno físico y económico-social, para prevenir discriminaciones futuras hacia los pobladores del conjunto habitacional a construir dentro del barrio. El ítem también mide la proporción de espacio verde de uso público para esparcimiento, el grado de identificación de los usuarios y la integración de personas con algún grado de discapacidad. Además, este ítem busca establecer la relación con el entorno natural midiendo el respeto de la topología, la incorporación de estrategias amigables con el medio ambiente y el diseño sustentable. Todo eso se respalda con la documentación de obra que lo describa.

PONDERACIÓN DE LOS ÍTEMS DE ACUERDO A CADA SEMÁFORO

A fin de evaluar la documentación se ha dado un peso porcentual a cada ítem, resultando de la calificación de cada uno la factibilidad del total de los mismos. A continuación, las tablas de acceso a la herramienta de evaluación (Tabla N° 1) y la de las planillas de evaluación (semáforos Tabla N° 2 a 6).

Las planillas de evaluación mencionadas se encuentran en el ANEXO II y podrán descargarse también en: www.argentina.gob.ar/interior/planvivienda

APLICACIÓN DE PLANILLAS SEGUN ESCALA DE INTERVENCION Y CIUDAD (Tabla N° 1)			
CIUDAD/HABITANTES (EN MILES)	INTERVENCION	CANTIDAD DE VIVIENDAS	SEMAFORO
C1 + 200	IG*	> 1.000	S1
	II*	> 400 ≤ 1.000	
	IM*	> 100 ≤ 400	
	IC*	> 0 ≤ 100	
C2 50 a 200	IG	> 400	S2
	II	> 200 ≤ 400	
	IM	> 50 ≤ 200	
	IC	> 0 ≤ 50	
C3 10 a 50	IG	> 100	S3
	II	> 50 ≤ 100	
	IM	> 20 ≤ 50	
	IC	> 0 ≤ 20	
C4 hasta 10	IG	> 50	S4
	II	> 25 ≤ 50	
	IM	> 10 ≤ 25	
	IC	> 0 ≤ 10	

*IG: Intervención Grande

*II: Intervención Intermedia

*IM: Intervención Mediana

*IC: Intervención Chica

SEMAFORO S1 (Tabla N° 2)		
ITEM	SUBITEM	(%)
1. Características del terreno		15
1.1 Accesibilidad*		11
	1.1.1 Pavimento con cordón cuneta	11
	1.1.2 Mejorado con cordón cuneta	8
	1.1.3 Carpeta asfáltica	4
1.2 Características geológicas		4
	1.2.1 Consistencia y estabilidad	2
	1.2.2 Resistencia	2
2. Marco urbanístico		16
2.1 Planificación del territorio		16
	2.1.1 Planes urbanos de uso del suelo para el sector	2
	2.1.2 Instrumentos de monitoreo y evaluación de dichos planes	0,5
	2.1.3 Programa de acción municipal para el área (obras y mejoras)	1
	2.1.4 Densidad de edificación	5
	2.1.5 Densidad del trazado existente	4
	2.1.6 Tendencia de crecimiento urbanístico	3
	2.1.7 Procesos de planificación social participativa	0,5
3. Condiciones ambientales del entorno**		9
3.1 Áreas de perturbación		9
	3.1 Basurales	3
	3.2 Actividades productivas contaminantes	3
	3.3 Pasivos ambientales del entorno	3
4. Infraestructura y servicios		30
4.1 Infraestructura		20
	4.1.1 Red cloacal	6
	4.1.2 Red de agua	6
	4.1.3 Red pluvial	1
	4.1.4 Red de Gas	1
	4.1.5 Red Eléctrica	6
4.2 Servicios		10
	4.2.1 Alumbrado publico	3,5
	4.2.2 Recolección de basura	2
	4.2.3 Barrido y limpieza	1
	4.2.4 Transporte publico	3,5
5. Equipamiento y conectividad		30
5.1 Equipamiento		29
	5.1.1 Salud	7
	5.1.1.1 Centro de salud	5
	5.1.1.2 Hospital	2
	5.1.2 Educación	13
	5.1.2.1 Guardería	4
	5.1.2.2 Pre escolar	4
	5.1.2.3 Primaria	3
	5.1.2.4 Secundaria	2
	5.1.3 Deportivo	3
	5.1.3.1 Club	2
	5.1.3.2 Polideportivos	1
	5.1.4 Comercial	2
	5.1.4.1 Comercio minorista barrial	1
	5.1.4.2 Centro comercial planificado	1
	5.1.5 Cultural	2
	5.1.5.1 Edificio para desarrollo de actividades culturales	2
	5.1.6 Seguridad	2
	5.1.6.1 Comisaria	1
	5.1.6.2 Estación de Bomberos	1
5.2 Conectividad		1
	5.2.1 Telefonía	0,5
	5.2.2 Señal celular	0,25
	5.2.3 TV digital	0,25

ACLARACIONES S1 (Tabla N°2):

*Debe calificarse uno solo de los sub-ítems, al calificar uno se invalida la posibilidad de calificar cualquiera de los otros dos.

**Uno solo de los sub-ítems de este ítem que, de rojo, hace que el porcentaje de este ítem de 0.

El aspecto 6 (Características del proyecto de urbanización) funciona a modo de calificación específica sobre la calidad del proyecto urbano y solo se utiliza cuando se presenta documentación detallado sobre este aspecto (en tal caso de cumplir con todos los demás aspectos incrementa sensiblemente la calificación del proyecto).

Para que el proyecto no sea rechazado la totalidad de la planilla debe cumplir con los siguientes porcentajes:

En el ítem 1 del 15% debe ser al menos 6%. En el ítem 2 del 16% debe ser al menos 8%. En el ítem 3 del 9% debe ser al menos 5%. En el ítem 4 del 30% debe ser al menos 12%. En el ítem 5 del 30% debe ser al menos 12%.

SEMAFORO S2 (Tabla N° 3)		
ITEM	SUBITEM	(%)
1. Características del terreno		15
1.1 Accesibilidad*		11
	1.1.1 Pavimento con cordón cuneta	11
	1.1.2 Mejorado con cordón cuneta	8
	1.1.3 Carpeta asfáltica	4
1.2 Características geológicas		4
	1.2.1 Consistencia y estabilidad	2
	1.2.2 Resistencia	2
2. Marco urbanístico		16
2.1 Planificación del territorio		16
	2.1.1 Planes urbanos de uso del suelo para el sector	2
	2.1.2 Instrumentos de monitoreo y evaluación de dichos planes	0,5
	2.1.3 Programa de acción municipal para el área (obras y mejoras)	1
	2.1.4 Densidad de edificación	5
	2.1.5 Densidad del trazado existente	4
	2.1.6 Tendencia de crecimiento urbanístico	3
	2.1.7 Procesos de planificación social participativa	0,5
3. Condiciones ambientales del entorno*		9
3.1 Áreas de perturbación		9
	3.1 Basurales	3
	3.2 Actividades productivas contaminantes	3
	3.3 Pasivos ambientales del entorno	3
4. Infraestructura y servicios		30
4.1 Infraestructura		20
	4.1.1 Tratamiento de aguas negras	6
	4.1.2 Red de agua	6
	4.1.3 Red pluvial	1
	4.1.4 Red de Gas	1
	4.1.5 Red Eléctrica	6
4.2 Servicios		10
	4.2.1 Alumbrado publico	3,5
	4.2.2 Recolección de basura	2
	4.2.3 Barrido y limpieza	1
	4.2.4 Transporte publico	3,5
5. Equipamiento y conectividad		30
5.1 Equipamiento		29
	5.1.1 Salud	7
	5.1.1.1 Centro de salud	5
	5.1.1.2 Hospital	2
	5.1.2 Educación	13
	5.1.2.1 Guardería	4
	5.1.2.2 Pre escolar	4
	5.1.2.3 Primaria	3
	5.1.2.4 Secundaria	2
	5.1.3 Deportivo	3
	5.1.3.1 Club	2
	5.1.3.2 Polideportivos	1
	5.1.4 Comercial	2
	5.1.4.1 Comercio minorista barrial	1
	5.1.4.2 Centro comercial planificado	1
	5.1.5 Cultural	2
	5.1.5.1 Edificio para desarrollo de actividades culturales	2
	5.1.6 Seguridad	2
	5.1.6.1 Comisaria	1
	5.1.6.2 Estación de Bomberos	1
5.2 Conectividad		1
	5.2.1 Telefonía	0,5
	5.2.2 Señal celular	0,25
	5.2.3 TV digital	0,25

ACLARACIONES S2 (Tabla N°3):

*Debe calificarse uno solo de los sub-ítems, al calificar uno se invalida la posibilidad de calificar cualquiera de los otros dos.

**Uno solo de los sub-ítems de este ítem que, de rojo, hace que el porcentaje de este ítem de 0.

Para que el proyecto no sea rechazado la totalidad de la planilla debe cumplir con los siguientes porcentajes:

En el ítem 1 del 15% debe ser al menos 6%. En el ítem 2 del 16% debe ser al menos 6%. En el ítem 3 del 9% debe ser al menos 5%. En el ítem 4 del 30% debe ser al menos 12%. En el ítem 5 del 30% debe ser al menos 12%.

SEMAFORO S3 (Tabla N° 4)		
ITEM	SUBITEM	(%)
1. Características del terreno		11
1.1 Accesibilidad*		7
	1.1.1 Pavimento con cordón cuneta	7
	1.1.2 Mejorado con cordón cuneta	4
	1.1.3 Carpeta asfáltica	2
1.2 Características geológicas		4
	1.2.1 Consistencia y estabilidad	2
	1.2.2 Resistencia	2
2. Marco urbanístico		20
2.1 Planificación del territorio		20
	2.1.1 Planes urbanos de uso del suelo para el sector	3
	2.1.2 Densidad de edificación	10
	2.1.3 Densidad del trazado existente	7
3. Condiciones ambientales del entorno*		9
3.1 Áreas de perturbación		9
	3.1 Basurales	3
	3.2 Actividades productivas contaminantes	3
	3.3 Pasivos ambientales del entorno	3
4. Infraestructura y servicios		30
4.1 Infraestructura		18
	4.1.1 Tratamiento de aguas negras	5
	4.1.2 Abastecimiento de agua potable	5
	4.1.3 Red pluvial	3
	4.1.4 Red Eléctrica	5
4.2 Servicios		12
	4.2.1 Alumbrado publico	6
	4.2.2 Recolección de basura	4
	4.2.3 Barrido y limpieza	2
5. Equipamiento y conectividad		30
5.1 Equipamiento		29
	5.1.1 Salud	7
	5.1.1.1 Centro de salud	5
	5.1.1.2 Hospital	2
	5.1.2 Educación	13
	5.1.2.1 Guardería	4
	5.1.2.2 Pre escolar	4
	5.1.2.3 Primaria	3
	5.1.2.4 Secundaria	2
	5.1.3 Deportivo	3
	5.1.3.1 Club	2
	5.1.3.2 Polideportivos	1
	5.1.4 Comercial	2
	5.1.4.1 Comercio minorista barrial	1
	5.1.4.2 Centro comercial planificado	1
	5.1.5 Cultural	2
	5.1.5.1 Edificio para desarrollo de actividades culturales	2
	5.1.6 Seguridad	2
	5.1.6.1 Comisaria	1
	5.1.6.2 Estación de Bomberos	1
5.2 Conectividad		1
	5.2.1 Telefonía	0,5
	5.2.2 Señal celular	0,25
	5.2.3 TV digital	0,25

ACLARACIONES S3 (Tabla N°4):

*Debe calificarse uno solo de los sub-Ítems, al calificar uno se invalida la posibilidad de calificar cualquiera de los otros dos.

**Uno solo de los sub-Ítems de este ítem que, de rojo, hace que el porcentaje de este ítem de 0.

Para que el proyecto no sea rechazado la totalidad de la planilla debe cumplir con los siguientes porcentajes:

En el ítem 1 del 11% debe ser al menos 5%. En el ítem 2 del 20% debe ser al menos 10%. En el ítem 3 del 9% debe ser al menos 5%. En el ítem 4 del 30% debe ser al menos 12%. En el ítem 5 del 30% debe ser al menos 12%.

SEMAFORO S4 (Tabla N° 5)		
ITEM	SUBITEM	(%)
1. Características del terreno		24
1.1 Conectividad*		20
	1.1.1 Calle urbana	7
	1.1.2 Ruta	5
	1.1.3 Camino Rural	2
	1.1.4 Cercanía a la planta urbana**	13
1.2 Características geológicas		4
	1.2.1 Consistencia y estabilidad	2
	1.2.2 Resistencia	2
2. Condiciones ambientales del entorno***		9
2.1 Áreas de perturbación		9
	2.1.1 Basurales	3
	2.1.2 Actividades productivas contaminantes	3
	2.1.3 Pasivos ambientales del entorno	3
3. Infraestructura y servicios		33
3.1 Infraestructura		21
	3.1.1 Tratamiento de aguas negras	8
	3.1.2 Abastecimiento de agua potable	7
	3.1.3 Red Eléctrica	6
3.2 Servicios		12
	3.2.1 Alumbrado publico	5
	3.2.2 Recolección de basura	5
	3.2.3 Barrido y limpieza	2
4. Equipamiento y conectividad		34
4.1 Equipamiento		33
	4.1.1 Salud	9
	4.1.1.1 Centro de salud	7
	4.1.1.2 Hospital	2
	4.1.2 Educación	15
	4.1.2.1 Guardería	5
	4.1.2.2 Pre escolar	4
	4.1.2.3 Primaria	4
	4.1.2.4 Secundaria	2
	4.1.3 Deportivo	3
	4.1.3.1 Club	2
	4.1.3.2 Polideportivos	1
	4.1.4 Comercial	2
	4.1.4.1 Comercio minorista barrial	1
	4.1.4.2 Centro comercial planificado	1
	4.1.5 Cultural	2
	4.1.5.1 Edificio para desarrollo de actividades culturales	2
	4.1.6 Seguridad	2
	4.1.6.1 Comisaria	1
	4.1.6.2 Estación de Bomberos	1
4.2 Conectividad		1
	4.2.1 Telefonía	0,5
	4.2.2 Señal celular	0,25
	4.2.3 TV digital	0,25

ACLARACIONES S4 (Tabla N°5):

*Debe calificarse uno solo los sub-ítems 1.1.1 al 1.1.3, al calificar uno se invalida la posibilidad de calificar cualquiera de los otros dos.

**Se entiende como Planta urbana aquella que constituye trama y tejido definido.

***Uno solo de los sub-ítems de este ítem que, de rojo, hace que el porcentaje de este ítem de 0.

Para que el proyecto no sea rechazado la totalidad de la planilla debe cumplir con los siguientes porcentajes:

En el ítem 1 del 24% debe ser al menos 9%. En el ítem 2 del 9% debe ser al menos 5%. En el ítem 3 del 33% debe ser al menos 12%. En el ítem 4 del 34% debe ser al menos 12%.

SEMAFORO S5 (Tabla N°6)		
ITEM	SUBITEM	(%)
1. Características del terreno		31
1.1 Conectividad*		27
	1.1.1 Calle urbana	11
	1.1.2 Ruta	8
	1.1.3 Cercanía a la planta urbana**	16
1.2 Características geológicas		4
	1.2.1 Consistencia y estabilidad	2
	1.2.2 Resistencia	2
2. Condiciones ambientales del entorno***		9
2.1 Áreas de perturbación		9
	2.1.1 Basurales	3
	2.1.2 Actividades productivas contaminantes	3
	2.1.3 Pasivos ambientales del entorno	3
3. Infraestructura y servicios		30
3.1 Infraestructura		18
	3.1.1 Tratamiento de aguas negras	6
	3.1.2 Abastecimiento de agua potable	6
	3.1.3 Red Eléctrica	6
3.2 Servicios		12
	3.2.1 Alumbrado público	8
	3.2.2 Recolección de basura	4
4. Equipamiento y conectividad		30
4.1 Equipamiento		28
	4.1.1 Salud	9
	4.1.1.1 Centro de salud/Hospital	9
	4.1.2 Educación	19
	4.1.2.1 Guardería	5
	4.1.2.2 Pre escolar	5
	4.1.2.3 Primaria	7
	4.1.2.4 Secundaria	2
	4.1.3 Seguridad	2
	4.1.3.1 Comisaría	1
	4.1.3.2 Estación de Bomberos	1

ACLARACIONES S5 (Tabla N°6):

*Debe calificarse uno solo los sub-Ítems 1.1.1 y 1.1.2, al calificar uno se invalida la posibilidad de calificar cualquiera de los otros dos.

**Se entiende como Planta urbana aquella que constituye trama y tejido definido.

***Uno solo de los sub-Ítems de este ítem que, de rojo, hace que el porcentaje de este ítem de 0.

Para que el proyecto no sea rechazado la totalidad de la planilla debe cumplir con los siguientes porcentajes:

En el ítem 1 del 31% debe ser al menos 13%. En el ítem 2 del 9% debe ser al menos 5%. En el ítem 3 del 30% debe ser al menos 12%. En el ítem 4 del 30% debe ser al menos 12%.