

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

La **planilla para evaluación de aptitud urbanística** es una herramienta de evaluación rápida de proyectos urbanos de vivienda social. No busca ser un sistema de análisis exhaustivo, ni definitivo sino un método para reconocer a primera vista las debilidades de los proyectos y proceder a su corrección y mejoramiento. Se compone de **6 planillas** para el análisis de los siguientes temas:

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**

Las dos primeras planillas buscan establecer las **condiciones físicas, legales y normativas del suelo** a intervenir. Como las condiciones de inundabilidad y accesibilidad del terreno, sus características geológicas y la situación dominial. También se examina el marco urbanístico del sector y la existencia o no de un plan para el territorio.

La planilla 3, "**Condiciones Ambientales del Entorno**", busca determinar el tipo y carácter de los elementos cuestionables del entorno para un desarrollo de viviendas, como ser actividades productivas contaminantes.

Las planillas 4 y 5, "**Infraestructura y Servicios**" y "**Equipamiento y Conectividad**", establecen el grado 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.

La planilla 6, "**Características del proyecto de urbanización**", fue diseñada para determinar el grado de conexión del proyecto con su entorno físico y económico social para no producir interrupciones que devengan en una discriminación de los habitantes del conjunto dentro del barrio. La planilla también mide la proporción de espacios verdes de uso público para esparcimiento, el grado de identificación de los usuarios y integración de discapacitados. Además, este capítulo busca establecer la relación con el entorno natural midiendo el respeto de la topografía, la incorporación de estrategias amigables con el ambiente y del diseño sustentable.

APTITUD

Para que una localización resulte apta urbanísticamente deberá superar con verde, al menos 28 ítems incluyendo todos los que resultan **excluyentes** y que son:

1. **Que no exista riesgo hídrico**
2. **Que no exista riesgo pluvial**
3. **Que no existan pasivos ambientales en el terreno**
4. **Que cuente con red de agua potable**
5. **Que cuente con red eléctrica**
6. **Que cuente con servicio de atención sanitaria**
7. **Que cuente con suficientes establecimientos de educación primaria**
8. **Que la conexión con el tejido urbano existente tenga continuidad**

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Características del terreno	Inundabilidad	Riesgo hídrico EXCLUYENTE	Sin riesgo <input type="checkbox"/>	Riesgo medio <input type="checkbox"/>	Por debajo de cota de inundabilidad <input type="checkbox"/>	La evaluación se basará en la cota de inundación en un tiempo de recurrencia de 20 años solicitada a los organismos responsables de la provincia
		Riesgo pluvial EXCLUYENTE	Sin riesgo <input type="checkbox"/>	Riesgo medio <input type="checkbox"/>	Riesgo alto <input type="checkbox"/>	Riesgo de anegamiento se obtendrá de los datos locales de acuerdo a los niveles topográficos
	Accesibilidad	Pavimento	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Especificar tipo
		Mejorado	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Especificar tipo
		Cordón cuneta	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	
Características geológicas	Consistencia y Estabilidad		Buena <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Mala <input type="checkbox"/>	
	Resistencia		Buena <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Mala <input type="checkbox"/>	
Situación dominial del predio	Titularidad		Con escritura <input type="checkbox"/>	En curso <input type="checkbox"/>	Dominio imperfecto <input type="checkbox"/>	

II-2016-0110072-AP

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

2. MARCO URBANÍSTICO

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES	
Planificación del Territorio	9	Existen planes urbanos y de uso del suelo para el sector		Si, operativos <input type="checkbox"/>	Si, pero están obsoletos <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	10	Existen planes de monitoreo y evaluación de dichos planes		Si, operativos <input type="checkbox"/>	Parciales <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	11	Existen programas de acción municipal definidos para el área	Obras y mejoras	Si, operativos <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	12	Densidad de edificación		Totalmente edificados (>70%) <input type="checkbox"/>	Parcialmente edificados (entre 70% y 50%) <input type="checkbox"/>	Escasa edificación (<50%) <input type="checkbox"/>	Tomar en cuenta la ocupación de las manzanas circundantes al terreno propuesto
	13	Densidad del trazado existente (Cantidad de intersecciones)	Radio de evaluación 1 km	Entre 80 y 100 <input type="checkbox"/>	Entre 40 y 79 <input type="checkbox"/>	Menos de 40 <input type="checkbox"/>	Nº total de intersecciones de calles en un radio de 1 km.
	14	Tendencias de crecimiento urbanístico		Si, coincide con el planificado <input type="checkbox"/>	Coincide parcialmente <input type="checkbox"/>	No coincide (no existe modelo tendencial) <input type="checkbox"/>	
	15	Procesos de planificación social participativa		Reuniones de trabajo con vecinos-beneficiarios sobre el proyecto <input type="checkbox"/>	Audiencias con vecinos y beneficiarios <input type="checkbox"/>	Ningún tipo de interacción con beneficiarios y vecinos <input type="checkbox"/>	

F-2016-01100772-AP/11

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

3. CONDICIONES AMBIENTALES DEL ENTORNO

TEMA	SUBTEMA	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Áreas de perturbación	16 Industrias	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 2 y 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Frente al proyecto <input type="checkbox"/>	
	17 Pasivos ambientales en el terreno EXCLUYENTE	No contaminado o natural <input type="checkbox"/>	Relleno con basura domiciliaria <input type="checkbox"/>	Contaminado <input type="checkbox"/>	
	18 Actividades productivas contaminantes	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 2 y 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Frente al proyecto <input type="checkbox"/>	

IF-2016-01100772-AP1/11

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

4. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

TEMA	SUBTEMA	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Infraestructura	19 Red cloacal	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	20 Red de agua potable EXCLUYENTE	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	21 Red pluvial	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	22 Red de Gas	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	23 Red eléctrica EXCLUYENTE	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
Servicios	24 Alumbrado Público	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	25 Recolección de basura	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	26 Barrido y limpieza	Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	27 Transporte público	Distancia a las paradas	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>

IF-2016-01100772-AP

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

5. EQUIPAMIENTO Y CONECTIVIDAD

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES	
Equipamiento	28	Salud	Centro de atención EXCLUYENTE	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	29	Educación	Guardería	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	30		Pre-escolar	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	31		Escuela primaria EXCLUYENTE	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	32		Escuela secundaria	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	33	Deportivo		Menor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 6 y 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 10 cuadras <input type="checkbox"/>	
	34	Comercial		Menor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 6 y 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 10 cuadras <input type="checkbox"/>	
	35	Cultural		Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	36	Seguridad	Comisaría	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 39 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 40 cuadras <input type="checkbox"/>	
	37		Estación de bomberos	Menor a 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 20 y 49 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 50 cuadras <input type="checkbox"/>	
Servicios	38	Telefonía		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	39	Señal de celular		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	40	TV Cable/Satélite		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	

IE-2016-01100772-APN

PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Urbano - ambientales	41	Conexión con el tejido del entorno urbano EXCLUYENTE	Conectado por el sistema de calles y manzanas <input type="checkbox"/>	Conectado solo por una calle <input type="checkbox"/>	No conectado por ninguna de las formas descriptas <input type="checkbox"/>	
	42	Densidad relativa	Relación entre densidad proyectada y del entorno Entre 0,8 y 1,2 <input type="checkbox"/>	Entre 0,8 y 0,6 y entre 1,2 y 1,4 <input type="checkbox"/>	Menor a 0,6 y mayor de 1,4 <input type="checkbox"/>	Proyectos en áreas menores a 60 mil M2 y aquellos que no surjan de eponjamiento en villas. La Densidad Relativa se obtiene de dividirla densidad habitacional del entorno inmediato (500 mts. a la redonda) por la densidad del proyecto
	43	Áreas públicas de esparcimiento	Extensión de acuerdo a la densidad Mayor a 8 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Entre 8 y 4 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Menos de 4 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Se analizan las áreas públicas de esparcimiento a una distancia máxima de 20 cuadras
	44	Respetar la topografía original	Si <input type="checkbox"/>	Parcialmente <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
Diseño sustentable	45	Tratamiento de aguas	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	Recuperación y tratamientos de aguas negras y/o grises y/o de lluvia
	46	Incorpora diseño y estrategias amigables con el medio ambiente en el proyecto de urbanización	Plan de gestión de los residuos de obra <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	
	47		Métodos de generación de energía propia <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	Como paneles fotovoltaicos, colectores solares termicos, generadores eólicos, energía hidráulica/maremotriz.
Población	48	Forestación	Incorpora forestación autóctona <input type="checkbox"/>	Incorpora forestación foránea adaptada <input type="checkbox"/>	No incorpora forestación <input type="checkbox"/>	En el espacios de esparcimiento y en calles
	49	Identificación de los destinatarios	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	
	50	Incorpora viviendas para los discapacitados	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	

IF-2016-01100772-APN