

Cod. Dep.:		Nom. Cat.:	
PLANILLA METODOLOGICA PARA EVALUACION DE LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES			
Ubicación:			
Oferente:		Propietario:	
Opción de Compra:			
D o m i n i o	Estudio de título:		
	Situación Legal / Notarial:		
Superficie Total del Terreno:		s/mensura	
		s/título	
Padrón Rentas:		Padrón Munic.:	Padrón Territ:
Tipo de Plano N°:		Sin Visar	Visado Aprob.
L o t e s	Cantidad de Lotes posibles (exc. sup. Urbanización)		(\$/m2 estim.)
	Valor inmovil. Indicativo (\$/m2)		tasac. IPV
EMPRENDIMIENTO:		PROGRAMA IPV:	
PROYECTO EJECUTIVO:			
CROQUIS DE UBICACIÓN - ESQUEMA SÍNTESIS identificación de variables territoriales			
Firma responsable: Aclaración: Fecha:			

Fuente: Liceda, S. (2011), Mendoza.

Cod. Dep.:	Nom. Cat.:
-------------------	-------------------

PLANILLA METODOLOGICA PARA EVALUACION DE LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES
--

VARIABLES		DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS	CALIFICA CIÓN	TOTAL
SUBSISTEMA MEDIO FISICO AMBIENTAL	1. CARACTERÍSTICAS del SUELO para fundaciones (s/estudio de suelos - Decreto N° 3614 Prov. Mza - Código de Construcciones Sismo resistentes)	Se refiere a la capacidad portante del suelo para fundaciones, del terreno en estudio. El Rango se define según su Tensión Admisible.	MALO: Tensión Adm. Menor 0,5	1	
			REGULAR: T. Adm. entre 0,5 - 1	2	
			BUENO: T. Adm. entre 1 - 1,5	3	
			MUY BUENO: T. Adm. Mayor 1,5	4	
	2. PROF. NAPA FREÁTICA (bajo el terreno en estudio)	Se debe tener en cuenta la prof. de la napa freática libre, medida desde el terreno natural en la época de mayor recarga.	< 1 mt.	1	
			entre 1 y 2 mt.	2	
			entre 2 y 3 mts.	3	
			mayor a 3 mts.	4	
	3. TOPOGRAFÍA 3.1. Nivel de Modificación 3.2. Pendientes 3.3. Rellenos: sueltos consolidados	Se analiza la interrelación entre los distintos parámetros a fin de valorar la situación de riesgo actual derivada del modo de intervención en un radio de 1000 mts. del proyecto. Se verifica la articulación del proyecto de loteo con el sistema de desagües pluviales del área.	muy modificado - cond. Interv. Negativas	1	
			medianamente modificado - cond. Intervención negativas	2	
			medianamente modificado - cond. Intervención positivas	3	
			pocas modificaciones - cond. Intervención positivas	4	
	4. AMENAZAS NATURALES 4.1. Sísmico 4.2. Aluvional / inundabilidad 4.3. Erosión / desertificación 4.4. Licuefacción 4.5. Otros	Se refiere a la existencia de probabilidad de riesgos geológicos, morfológicos y/o inundaciones en una envolvente de aprox.1000 m. del dominio del emplazamiento. Se valora a partir de los peligros identificados y de su potencial interacción.	probabilidad de riesgo alta	1	
			probabilidad de riesgo media	2	
			probabilidad de riesgo baja	3	
			sin probabilidad de riesgo	4	
	5. CONTAMINACIÓN 5.1. AIRE: calidad 5.1.1. auditiva o sonora 5.1.2. atmosférica	Se define sobre la base de la existencia de focos de contaminación fijos y móviles: partículas en suspensión, ruidos, vibraciones, existencia de industrias nocivas, cercanía a avenidas colapsadas, etc.	en un radio de 300 mts.medido desde cada borde del proyecto	1	
			entre 300 mts. y 500 mts.	2	
			entre 500 mts. y 1000 mts.	3	
			más de 1000 mts.	4	
	5.2. AGUA SUBTERRANEA 5.2.1. Sin red cloacal 5.2.2. exist. Residuos sólidos 5.2.3. Salinización (por riego por goteo) 5.2.4. vertidos industriales 5.2.5. otros	Se define sobre la base de la existencia de red cloacal o uso de cámara y pozo séptico; la existencia de basurales a cielo abierto o de vertidos industriales, riego con arrastre de fertilizantes, explotación agropecuaria, etc	probabilidad de riesgo alta	1	
			probabilidad de riesgo media	2	
			probabilidad de riesgo baja	3	
			sin probabilidad de riesgo	4	
	5.3. AGUA SUPERFICIAL calidad 5.2.2.1. Pureza 5.2.2.2. Olor	Se define de acuerdo a las cualidades visibles de un curso/s de agua existente dentro del radio de 100m. del terreno. Las alteraciones estan causadas por el vuelco de los residuos urbanos o aguas residuales urbanas, efluentes de procesos industriales, erosión,etc.	alto grado contaminación visible	1	
			mediano grado cont. Visible	2	
			bajo grado de cont. Visible	3	
			sin contaminación visible	4	
5.4. SUELO 5.4.1. exist. Basurales 5.4.2. Salinización 5.4.3. Deterioro por deficiente recolección residuos domiciliarios 5.4.4. otros (dep. chatarra)	Se define sobre la base de la frecuencia del sistema de recolección y disposición final de residuos domiciliarios y urbanos y la existencia de basurales a cielo abierto, depositos de chatarra, otros. Además de la presencia de suelo salinizado (nivel de la napa)	probabilidad de riesgo alta	1		
		probabilidad de riesgo media	2		
		probabilidad de riesgo baja	3		
		sin probabilidad de riesgo	4		
SUBTOTAL 1 o INDICE de FRAGILIDAD AMBIENTAL PUEDE SER EXCLUYENTE COMO RESULTADO DE LA INTERACCIÓN DE TODAS LAS VARIABLES QUE COMPONEN EL SUBSISTEMA DEL MEDIO FISICO AMBIENTAL. VALOR CRÍTICO = 18					0

Firma responsable:	Aclaración:	Fecha:
---------------------------	--------------------	---------------

Fuente: Liceda, S. (2011), Mendoza.

Cod. Dep.:		Nom. Cat.:					
PLANILLA METODOLOGICA PARA EVALUACIÓN DE LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES							
VARIABLES		DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS	CALIFICACIÓN	TOTAL		
AREA	6. TIPO de AREA	Se refiere al tipo de asentamiento humano donde se localice el emprendimiento propuesto. En el caso de 6.2.2. RURAL DISPERSO: barrio a más de 3 km. de centro poblado y no mayor de 15 viv.	ES SOLO INDICATIVO				
	6.1.1. URBANA						
6.1.2. INTERFASE URBANA							
6.1.3. INTERFASE RURAL							
6.2.1. CENTRO de SERVICIOS RURAL Irrigado o NO Irrigado							
USOS del SUELO	6.2.2. RURAL DISPERSO Irrigado o NO Irrigado						
	7. USO del SUELO S/ CÓDIGO	Se debe fijar la existencia o no de Ordenanzas Municipales que establezcan los usos del suelo para las distintas zonas.	inexistencia de ordenanza	1			
	8. USO del SUELO PREDOMINAN.	Se refiere al uso del suelo predominante en una envolvente aprox. de 500 mts. del dominio del emplazamiento y su relación con la actividad residencial a implantar.	no responde a ord. vigente	1			
			responde a ordenanza vigente			4	
			9. EJES de CRECIMIENTO y/o CONSOLIDACIÓN de CENTRO de SERVICIOS según PLANES DE OT (determinados por el municipio)	Se debe fijar la existencia o no de Planes de Ordenamiento y establecer si el proyecto se encuentra dentro de áreas priorizadas por el Municipio de crecimiento o consolidación de zonas residenciales.	no responde a áreas priorizadas por el municipio	1	
			inexistencia de Planes de Ordenamiento y definición de áreas	2			
	responde a áreas priorizadas por el municipio		4				
	SUBTOTAL 2: VALOR CRÍTICO = 7					0	
	SUBSISTEMA SOCIO - ECONÓMICO	10. CANTIDAD de VIVIENDAS a CONSTRUIR	Se refiere al tamaño del proyecto habitacional y el impacto que produce en su entorno	más de 100 unidades habit.	1		
				entre 51 y 100 unidades habit.	2		
entre 16 y 50 unidades habit.				3			
entre 0 y 15 unidades habit.				4			
11. NIVEL EDIFICIO o ESTADO de la EDIFICACIÓN		Se refiere al tipo, calidad y estado de la construcción, en especial de la vivienda, en una envolvente de aprox. 500 mts. Del dominio del emplazamiento.	malo	1			
			regular	2			
			bueno	3			
			muy bueno	4			
12. RENOVACIÓN (el deterioro sería inversamente proporcional y marca la obsolescencia)		Se refiere a las obras o acciones realizadas en los últimos 5 años que han permitido la paulatina renovación del sector.	baja	1			
			media	3			
			alta	4			
13. DENSIDAD (en relación a infraestructuras y equipamiento instalados)		Considerando la infraestructura existente como un importante umbral de crecimiento, se priorizan las densidades entre 100 y 300 hab/km2. En Área Urbana. En Área Rural se prioriza mantener las densidades propias que la caracterizan.	alta (+ de 300 hab/km2)	1			
			muy baja (- de 50 hab/km2)	1			
			media baja (entre 50 y 100)	2			
			media (entre 100 y 200)	3			
			media alta (entre 200 y 300)	4			
			Área Rural (+ de 50 hab / km2)	1			
	Área Rural (- de 50 hab / km2)		4				
14. INTENSIDAD de OCUPACIÓN del SUELO (se considerará en un radio aprox. de 1000 mts.)	Se refiere a la puesta en servicio de tierras, en donde la relación: superficie - perímetro define altos, medios o bajos niveles de ocupación.	menos del 25%	1				
		entre el 25 y 50%	2				
		entre el 50 y 75 %	3				
		más del 75%	4				
		Área Rural (+ del 25%)	1				
15. BARRERAS	Se refiere a los accidentes naturales que limitan el desarrollo del sector (rios, arroyos, etc.) o antrópicos (autopistas, FFCC, aeropuertos, cementerios, etc.)	infranqueables	1				
		franq. con obras de alto costo	2				
		franqueab. c/ obras menores	3				
		sin barreras	4				
16. ESPACIOS VERDES y ARBOLADO PÚBLICO	Se refiere a la existencia o no de espacios verdes y/o recreación en un radio de 500 mts. (accesibles caminando) y al estado del arbolado público.	no existen esp. verdes p/recreación	1				
		existen espacios verdes p/recre.	4				
16.1 Espacios Verdes		sin arbolado público, con déficit o en mal estado	1				
		con arbolado público en buen estado	4				
16.2. Arbolado Público		área homogénea con Segreg. Res. Socioeconómica	1				
		área homogénea sin Segreg. Res. Socioeconómica	2				
		área heterogénea inserta en el tejido social	4				
SUBTOTAL 3: VALOR CRÍTICO = 20					0		
Firma responsable:		Aclaración:		Fecha:			

Cod. Dep.:		Nom. Cat.:				
PLANILLA METODOLOGICA PARA EVALUACION DE LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES						
VARIABLES		DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS	CALIFICACIÓN	TOTAL	
SUBSISTEMA SOCIO - ECONÓMICO ACCESIBILIDAD / CONECTIVIDAD	18. VIAL					
	18.1. Jerarquización de la Red	Se define en base a la jerarquía de la vía que permite el acceso al emplazamiento.	sin acceso vía primaria vía secundaria vía terciaria	1 1 3 4		
	18.2. Diseño de la Red	Se define en base a la inserción del proyecto en la trama existente y la conectividad del sector	mala conectividad buena conectividad	1 4		
	19. EQUIPAMIENTO BÁSICO					
	19.1. Educ. pre-prim.-prim. envolvente 500 mts. Area urbana	Se define a la cantidad de equipamiento existente, ubicado en una envolvente particular para c/u y que no se encuentre saturado o que, con obras menores, pueda ser puesto en servicio.	sin equipamiento sin acceso por saturación semisaturado con disponibilidad	1 1 2 4		
	19.2. Centro de Salud envolvente de 500 mts. si es primario, o entre 700 y 1000 mts. si es área rural: 1200mts		sin equipamiento sin acceso por saturación semisaturado con disponibilidad	1 1 2 4		
	20. SEGURIDAD (envolvente 500 mts.)	Se refiere al grado de seguridad o inseguridad ante el delito y a la jerarquía del equipamiento de seguridad exist. en el entorno (comisarias, dest. policiales).	seguridad baja seguridad media seguridad alta	1 2 4		
	21. OTROS EQUIPAMIENTOS	Se define en base a la existencia de otros equipamientos que no responden sólo a educación y salud en una envolvente de aprox. de 500 a 700 mts. en zona urbana y 1200 - 1500 mts. en zona rural.	ninguno entre 1 y 3 incompleto pero más de 3 completo	1 2 3 4		
	22. INFRAESTRUCTURA					
	22.1. Agua	Se define en base a la existencia de redes en una envolvente de aprox. 500 mts. y que puedan ser ampliadas para recibir el aumento de demanda.	EN ÁREA URBANA o CENTRO SERVICIOS: ninguno incompleto, pero al menos dos incompleto pero al menos tres completo	1 2 3 4		
	22.2. Electricidad		EN ÁREA RURAL DISPERSA: sin agua y/o electricidad completo (agua y electricidad)	1 4		
	22.3. Cloacas					
	22.4. Gas					
	23. NEXOS y/o OBRAS COMPLEMENTARIAS (a infraestructura básica)	Se mide la necesidad de realizar obras de nexos de conexión a los servicios de agua, electricidad, cloacas; obras complementarias de urbanización y que su costo en relación a la vivienda sea razonable.	AREA URBANA necesita obras de nexos sin necesidad de nexos AREA RURAL necesita obras de nexos sin necesidad de nexos o nexos a un costo social razonable	1 4 2 4		
	24. SERVICIOS MUNICIPALES	Se mide en base a la prestación de los servicios municipales que se realizan en una envolvente de 500 mts. En Área Rural se aceptará menor frecuencia en la prestación de los servicios de recolección de residuos y limpieza.	ninguno incompleto, pero al menos dos incompleto pero al menos tres completo	1 2 3 4		
	25. TRANSPORTE PÚBLICO	Se mide en base a la prestación del servicio en cuanto a cantidad de líneas, frecuencia y distancia del recorrido al emprendimiento.	1 línea, 3 veces al día, dist. Max. 500 mts. 2 líneas, cada hora, dist. Max. 500 mts. Más de 2 líneas, frecuencia menor a 1 h., dist. Max. 200 mts.	1 2 4		
	26. ORIGEN DE LA DEMANDA (accesibilidad a fuentes de trabajo)	Se define en base al origen de la demanda. En área Rural se debe medir la distancia de la vivienda a la fuente de trabajo. De no dar una valoración de 4 puntos PUEDE SER EXCLUYENTE	AREA URBANA NO es demanda de pobl. Urb. ES demanda de pobl. Urbana AREA RURAL NO es demanda de pobl. Rural Trabajadores Rurales (entorno +1500 mts.) Trabajadores Rurales (entorno 1500 mts.)	1 4 1 2 4		
	SUBTOTAL 4: VALOR CRÍTICO 28					0
	Firma responsable:		Aclaración:		Fecha:	

