

CONVOCATORIA A **CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Nueva herramienta para seguir desarrollando la Ciudad

BASES
Y CONDICIONES

RESUMEN EJECUTIVO

PROMUEVE

Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros, GCBA

OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El gobierno porteño lanza una Convocatoria abierta a Convenios Urbanísticos para impulsar el desarrollo en toda el ámbito de la Ciudad con prioridad en la zona sur. La iniciativa busca generar propuestas urbanas que mejoren la calidad de vida de las vecinas y los vecinos, teniendo en cuenta las necesidades de los distintos grupos etarios, que contemplen la perspectiva de género y prioricen la escala humana.

¿QUÉ ES UN CONVENIO URBANÍSTICO (CU)?

Es una herramienta de gestión urbana que formaliza un acuerdo y define compromisos entre actores del sector público y el privado para realizar, dentro de un determinado plazo, intervenciones urbanas en la Ciudad que generen beneficios mutuos.

¿EN QUÉ CONSISTE LA CONVOCATORIA?

Es un llamado a la presentación de iniciativas de intervención urbana a partir de un procedimiento simple, ágil y 100% virtual.

Todos las propuestas que se presenten, cumplan con los criterios urbanísticos requeridos y sean admitidos serán instrumentados en un convenio y enviados a la Legislatura porteña para su posterior tratamiento.

Para facilitar y regular el proceso se desarrolló un reglamento de presentación de Convenios Urbanísticos en la Ciudad que será necesario aplicar en la convocatoria y para todas las presentaciones de Convenios Urbanísticos que se realicen a partir de ahora.

REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES

Personas humanas o jurídicas que sean propietarios, poseedores, superficiarios y/o tenedores de los terrenos donde se soliciten el cambio normativo objeto del convenio. Podrán ser organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, Universidades Nacionales y otras universidades con sede en la Ciudad, como particulares. La participación requerirá de al menos un profesional con competencia en la materia.

ZONA PRIORITARIA SUR

El gobierno porteño viene impulsando políticas públicas para favorecer una ciudad más equilibrada, con mayor mixtura de usos en cada barrio, fomentando el desarrollo local.

La zona prioritaria para esta convocatoria está compuesta por espacios en donde hay oportunidad de potenciar el suelo urbano, a través del uso más eficiente de la infraestructura y los servicios existentes.

En ese sentido, se dará prioridad a quienes presenten propuestas en los barrios de San Telmo, Monserrat, La Boca, Constitución oeste, Barracas.

Para un mejor análisis se la divide en tres subzonas:

Subzona 1: Casco Histórico.

Subzona 2: La Boca - Barracas este.

Subzona 3: Barracas oeste - Constitución oeste.

BENEFICIOS

1. Alícuota a aplicar sobre la valorización del suelo correspondiente al cambio normativo propuesto respecto a la normativa vigente diferencial en caso de implantarse en la Zona Prioritaria Sur.
2. Coeficiente de ponderación a aplicar sobre la contraprestación en caso de ser un inmueble con destino a espacio verde diferencial respecto a la Resolución N° 119/SECDU/20.
3. Se descontará dentro del cálculo de la compensación suficiente lo abonado como tasa de factibilidad, en caso de suscripción del convenio.

PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Dónde: a través de la plataforma TAD.

Cómo: al presentar la propuesta se deberá adjuntar la documentación técnica y legal iniciando el trámite en la sección **Factibilidad de Convenios Urbanísticos**, en la plataforma **TAD**.

Abono de tasa: Quien presente un proyecto deberá abonar la tasa correspondiente al trámite de factibilidad, de conformidad a la Ley Tarifaria vigente, y de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del Decreto reglamentario N° 475/20.

En aquellas propuestas que sean admitidas y conlleven a la suscripción de un convenio urbanístico, se tomará el monto de la tasa abonado para el cálculo de la compensación suficiente.

80% al iniciar el trámite.

20% restante antes de suscribir el convenio.

Las Bases y condiciones y los anexos técnicos se pueden descargar en la [web](#) de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Ante cualquier consulta pueden escribir a:

conveniosurbanisticos@buenosaires.gob.ar

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

- Instrumentos Normativos

CONVOCATORIA

- Objetivos generales
- Cronograma
- Requisitos para participar
- Beneficios
- Tipos de propuestas
- Contraprestación
- Análisis territorial
- Zona prioritaria Sur
- *Subzona 1: Casco Histórico*
- *Subzona 2: La Boca Barracas Este*
- *Subzona 3: Constitución Barracas Oeste*

CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS

- Lineamientos del proyecto arquitectónico
- Lugar y fecha de presentación de las propuestas
- Pago de Tasa
- Documentación requerida

PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN Y EVALUACIÓN

FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO

ANEXOS

- > **ANEXO A:** Normativa
- > **ANEXO B:** Análisis Territorial
 - Escala Ciudad
 - Escala zona prioritaria Sur
 - Escala Subzona 1
 - Escala Subzona 2
 - Escala Subzona 3
- > **ANEXO C:** Problemáticas y oportunidades
- > **ANEXO D:** Evaluación Económica.
- > **ANEXO E:** Documentación base
 - Modelo de Convenio Urbanístico de carácter orientativo
 - Modelo Nota de solicitud

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. Teniendo en cuenta la actual crisis que ha ocasionado la pandemia COVID 19, podría suceder que la tendencia a la densificación y aumento de tamaño en los conglomerados urbanos se detenga. No obstante ello, los problemas de las ciudades van a persistir y es necesario transformar nuestra forma de habitar, proyectar, construir y administrar los espacios urbanos a fin de lograr un desarrollo sostenible adaptado a estas nuevas realidades que aparentemente han venido para quedarse. La Ciudad de Buenos Aires presenta zonas densas y otras de baja densidad, así como también barrios con infraestructuras desaprovechadas y predios que podrían destinarse a aumentar la cantidad de espacios verdes.

Esta convocatoria plantea sentar las bases para la revitalización y puesta en valor de un sector urbano, y evidenciar el potencial de ciertas áreas como recurso y oportunidad, así como la contribución teórica que dichas intervenciones pueden representar en la construcción de una ciudad resiliente, sostenible y amigable con el medio ambiente.

Intervenir en la ciudad construida a través de una estrategia urbana que aporte a la sostenibilidad y a lograr una mejor calidad de vida, y que constituya un modelo repetible. Generar propuestas basadas en escalas y densidades urbanas que



Fuente: buenosaires.gob.ar.

faciliten la vida cotidiana de los habitantes, teniendo en cuenta las necesidades de los distintos grupos etarios, con perspectiva de género y prioridad peatonal.

ANTECEDENTES

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

La normativa urbana de la Ciudad se enmarca dentro de un esquema jerárquico piramidal. En primer lugar, debe atender a la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En segundo lugar, se encuentra el Plan Urbano Ambiental, actualmente en vigencia y aprobado por Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 6.347). Por último, se encuentran las leyes y códigos específicos de la Ciudad, como el Código Urbanístico (Ley N° 6.099 y su modificatoria N° 6.361) y el Código de Edificación (Ley N° 6.100).

PLAN URBANO AMBIENTAL - LEY N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 6.347)

El Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajustan el Código Urbanístico y de Edificación, así como también todas las normas que los complementan. El objetivo central del mismo es servir de instrumento técnico-político del gobierno para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial/ambiental de la ciudad.

El Plan Urbano Ambiental se fundamenta en el concepto de desarrollo sostenible, entendido como un proceso participativo, que integra la transformación urbanística, el crecimiento económico, la equidad social, la preservación de la diversidad cultural y el uso racional de los recursos ambientales, con el objetivo de mejorar las

condiciones de vida de la población y minimizar la degradación o destrucción de su propia base ecológica de producción y habitabilidad, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones.

Según el **Plan Urbano Ambiental (PUA), los convenios urbanísticos son mecanismos** destinados a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes. Se considera que su utilización deberá estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público.

Se destacan a continuación algunos lineamientos del PUA para la presente convocatoria:

- Promover la vitalidad del Área Central y del Casco Histórico a través de su residencialización y la mixtura de usos.
- Resolver las relaciones del Área Central con el sector portuario-industrial de Dársena Sur.
- Promover el mejoramiento de los espacios públicos con operaciones de forestación y renovación del mobiliario urbano y preservación patrimonial.
- Promover la renovación de edificios y áreas degradadas.
- El fortalecimiento de los centros secundarios comunales y barriales.
- El impulso a la configuración de nuevas cen-

tralidades en función de las demandas presentes y escenarios futuros.

- Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad próximas a servicios de transporte público de alta capacidad.
- Promover una diversidad no compartimentada en zonas residenciales.
- Promover actividades que fortalezcan las identidades barriales.
- La promoción de políticas de vivienda asequible para la población en situación de déficit habitacional.
- El mejoramiento funcional y ambiental de los parques, plazas y paseos existentes y ampliación de la oferta a escala urbana y barrial.
- A otorgar máxima vinculación con los espacios costeros del Riachuelo.
- La ampliación de las áreas peatonales.
- Garantizar la presencia de pulmones verdes dentro de la trama más densa y alejada de la costa.
- La compatibilización ambiental de las actividades industriales y las áreas residenciales.

> Ver link. Plan Urbano Ambiental Ley 2.930.

CÓDIGO URBANÍSTICO - LEY N° 6.099 Y SU MODIFICATORIA N° 6.361

El Código Urbanístico ordena el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espa-

cios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Este Código regula aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema de movilidad; el tejido urbano y la edificabilidad, y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Según el código vigente, se define a los convenios urbanísticos de la siguiente manera: *“Son los acuerdos celebrados [...] que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos: [...] - Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1.”*

En este sentido, el mentado artículo 1.2.1. del Código Urbanístico establece los principios de Ciudad Integrada, Ciudad Policéntrica, Ciudad Plural, Ciudad Sustentable, Ciudad Diversa, como fundamento de la planificación urbana y ambiental en el ámbito de la Ciudad.

Por último es dable destacar que la Secretaría de Desarrollo Urbano elaboró un reglamento con el objeto establecer el procedimiento administrativo por el cual deberán regirse los convenios urbanísticos que se celebren y/o ejecuten en la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.9 “Convenios Urbanísticos” del Código Urbanístico, aprobado por Ley N° 6.099 y su modificatoria, y que fuera aprobado por el Decreto N° 475/20.

CONVENIOS URBANÍSTICOS

El Código Urbanístico en su artículo 1.2.3.1 establece que los propietarios, poseedores y tenedores tienen, entre otros, el derecho de ejercer iniciativa para inversiones particulares, y a concretar convenios urbanísticos contemplados en el Capítulo 10 del aludido Código.

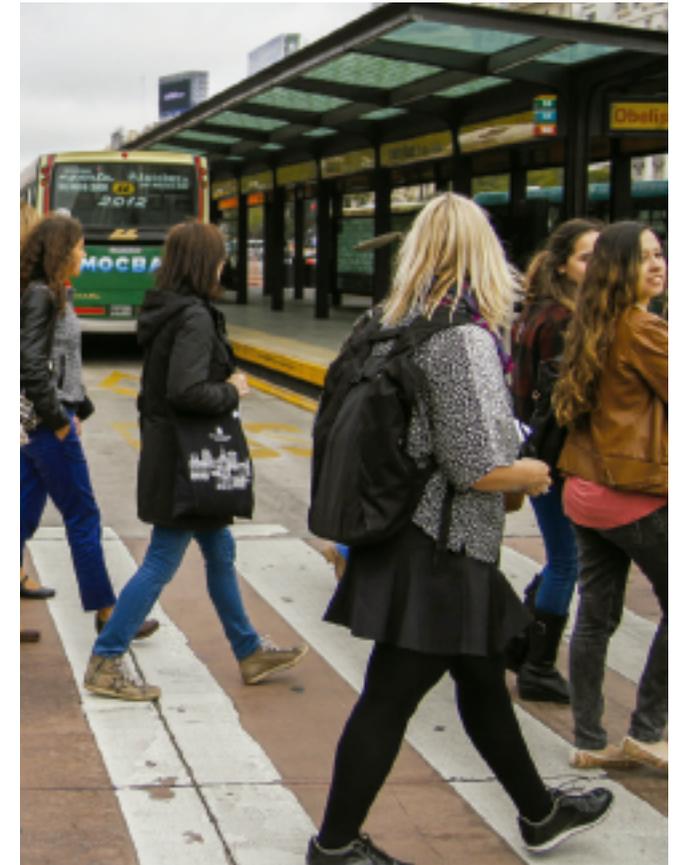
Conforme el artículo 10.9 del Código Urbanístico, los convenios urbanísticos, son acuerdos celebrados entre el propietario de un terreno/predio y el Ejecutivo, los cuales implican un cambio normativo que deberá luego ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

Los convenios, deben contemplar proyectos o intervenciones urbanas que generen beneficios y efectos positivos en donde se desarrolle el emprendimiento o se materialice la contraprestación a cargo del peticionante, de manera tal que la nueva infraestructura urbana potencie el barrio y sus alrededores.

Tendrán por finalidad el desarrollo ambiental, paisajístico, urbanístico, cultural, social y económico de la Ciudad, de acuerdo con los principios de la planificación urbana, ambiental y los principios

normativos del Código Urbanístico y el Plan Urbano Ambiental arriba mencionados.

> Ver link. 6.099 y modificatoria - Código Urbanístico - Aprobación y Modificación - Reglamentación.



Fuente: buenosaires.gob.ar.

CONVOCATORIA

CONVOCATORIA

La presente Convocatoria, promovida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, busca convocar a organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también a las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad y a particulares, a presentar proyectos urbanos innovadores, que podrían llevarse a cabo mediante la celebración de Convenios Urbanísticos con la Ciudad.

La presente Convocatoria se realiza en el marco del Decreto reglamentario N° 475/2020.

OBJETIVOS GENERALES

La presente convocatoria pretende obtener propuestas urbanas innovadoras para fomentar nuevas centralidades, espacio público de calidad y asimismo promover la construcción y el empleo en la Ciudad tras la pandemia.

Pretende capitalizar el conocimiento, combinar visiones y reunir los medios para construir a corto plazo los proyectos más relevantes e innovadores, que estén en línea con los requisitos actuales para la **Ciudad post COVID 19**: promover el Desarrollo Urbano Sostenible como dinamizador para: la reactivación económica, la integración social y la reducción del impacto ambiental.

1) Reactivación económica

Promover e incentivar la construcción y el em-

pleo privado, considerando el impacto económico que generan los desarrollos privados y sus derivados: empleo, actividad, generación mixtura de usos, etc.

2) Integración Social

Garantizar la convivencia y adaptación a los nuevos estilos de vida mediante proyectos que integren las expectativas en términos de uso compartido, nuevas formas de vida, trabajo, comercio y entretenimiento.

3) Reducir el Impacto Ambiental

Garantizar una correcta integración con el entorno inmediato mediante la capacidad de desarrollar nuevas tecnologías.

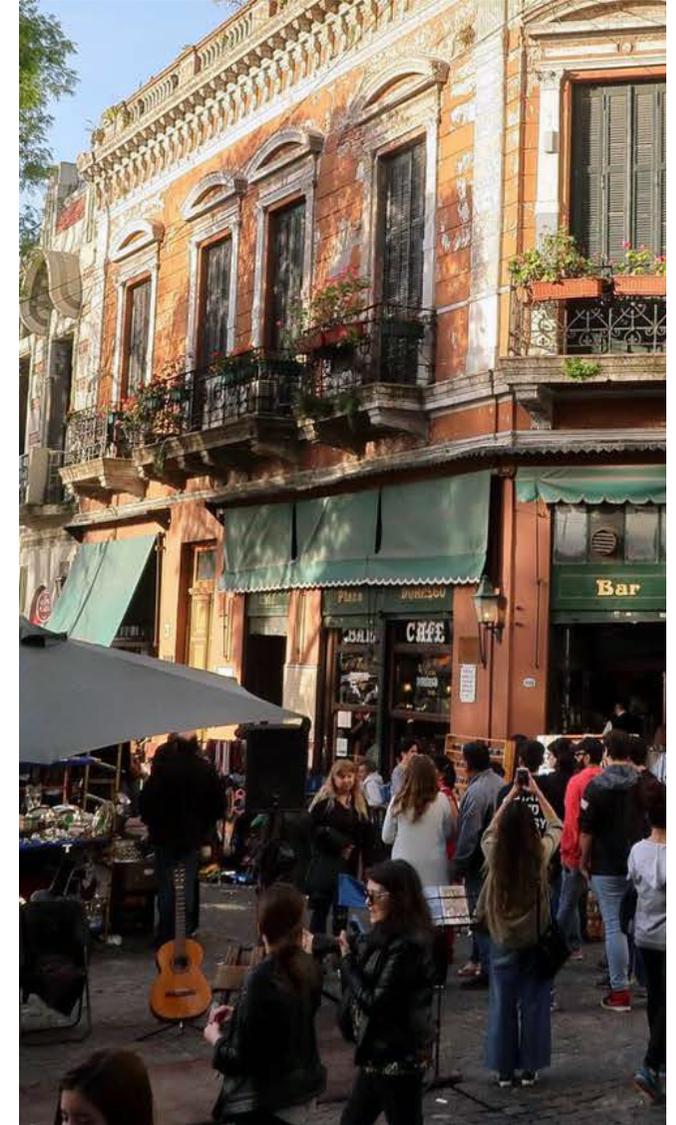
Incorporar el uso de energías renovables, en los proyectos con un enfoque bioclimático de modo tal que se optimice el suministro de energía pasiva, la luz natural y garantizar el confort térmico.

Consultas

Los participante podrán realizar consultas a través de la dirección de correo electrónico:

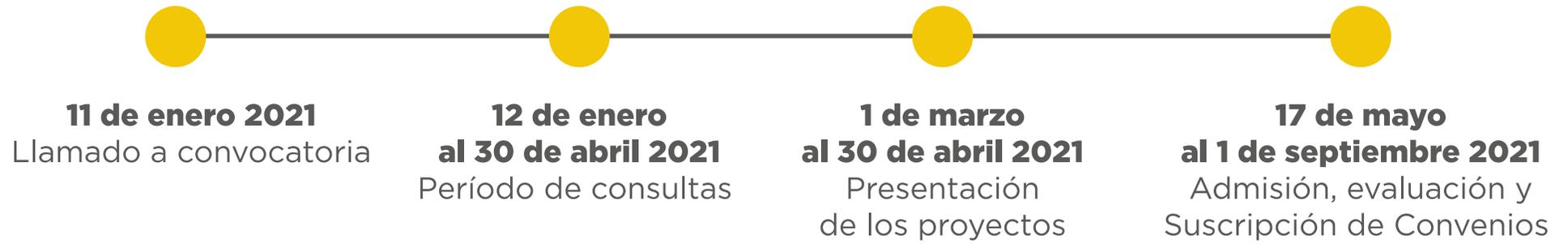
conveniosurbanisticos@buenosaires.gob.ar

Las consultas realizadas y sus respectivas respuestas se publicarán cada quince (15) días en la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano: <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano>.



Fuente: buenosaires.gob.ar.

CRONOGRAMA



REQUISITOS PARA PARTICIPAR

De los participantes*

Podrán presentar propuestas urbanísticas, las **personas humanas o jurídicas** con capacidad para obligarse y que acrediten su calidad de propietarios, poseedores, superficiarios o tenedores sobre la parcela o las parcelas a intervenir, que actúen por sí o a través de su/s representante/s legal/es. La participación requerirá de **al menos un profesional con competencia en la materia.**

*Para la presente Convocatoria, se sugiere la participación de equipos interdisciplinarios, que promuevan la integración y generen oportunidades en miras de la paridad de género.

De las propuestas

Las propuestas de Convenio Urbanístico deberán contener los siguientes lineamientos, conforme lo establecido en el Anexo I del Decreto N° 475/20):

- Respetar la Visión de Ciudad y la Ley del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las propuestas de modificaciones a la normativa vigente deben ser estudiadas en relación al entorno de implantación.
- Aportar a la reconstrucción de la manzana. Los convenios urbanísticos que se desarrollen en manzanas con edificios consolidados deben aportar a la conformación de un zócalo urbano homogéneo evitando así posibles disrupciones morfológicas.
- Proponer, al menos, la misma proporción de terreno absorbente exigida por el Código Urba-

nístico. Los convenios urbanísticos deben respetar las condiciones y superficies de terreno absorbente exigidas por Código Urbanístico teniendo la posibilidad de reubicarlos dentro de la parcela.

- No aumentar la cantidad y la superficie de medianeras permitidas por el Código Urbanístico. El proyecto resultante de un Convenio Urbanístico no debe generar nuevos muros divisorios expuestos que excedan los parámetros de altura y pisada del área de edificabilidad en la que se encuentre implantado.
- Proponer mejoras en la transitabilidad, accesibilidad y conexión peatonal de escala humana en caso de implantarse en manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana.
- Contemplar el tratamiento, integración y/o puesta en valor del patrimonio urbano de la Ciudad.
- En caso de contemplar espacio público verde como contraprestación el mismo deberá tener un mínimo de cobertura vegetal del cincuenta por ciento (50%).

Las propuestas deberán contar con al menos dos (2) de las siguientes características:

- a. Superficie de la parcela: Mínimo dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).
- b. Ubicación: Área de Desarrollo Prioritario Sur.
- c. Cambio solicitado en la altura máxima permitida o plano límite: mínimo del cincuenta por ciento (50%).

d. Cambio solicitado en la capacidad constructiva: mínimo del diez por ciento (10%).

e. Cambio de uso: propuesta de cambio en las restricciones de los rubros y/o descripciones del Cuadro de Usos del Suelo para Áreas de Mixtura de Usos. Modificación, incorporación o restricción de los usos dentro de un Área Especial Individualizada.

La autoridad de aplicación realizará una evaluación preliminar de la documentación presentada por el solicitante. En los casos en los que las propuestas no cumplieren con al menos dos (2) de los precitados requisitos, la autoridad de aplicación podrá considerar por resolución fundada la viabilidad de las propuestas urbanísticas que, a su criterio, resuelvan situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes.



Fuente: buenosaires.gob.ar.

BENEFICIOS DE LA CONVOCATORIA

1. Alícuota a aplicar sobre la valorización del suelo correspondiente al cambio normativo propuesto respecto a la normativa vigente diferencial en caso de implantarse en la Zona Prioritaria Sur.
2. Coeficiente de ponderación a aplicar sobre la contraprestación en caso de ser un inmueble con destino a espacio verde diferencial respecto a la Resolución N° 119/SECDU/20.
3. Descontar dentro del cálculo de la compensación suficiente lo abonado como tasa de factibilidad, en caso de suscripción del convenio.



Fuente: DGAUR.

TIPOS DE PROPUESTAS

Para la presente convocatoria se priorizará un área en particular, la cual denominaremos **“Zona Prioritaria Sur”**.

Los tipos de propuestas a presentar dependerá de la ubicación del proyecto arquitectónico y el impacto de las contraprestaciones del posible Convenio Urbanístico.

Ubicación del Proyecto Arquitectónico

a) Dentro de Zona Prioritaria Sur

En el caso que el proyecto arquitectónico se encuentra emplazado en la Zona Prioritaria Sur se determinará una ponderación diferenciada al momento de analizar la revalorización del suelo **(Ver Anexo D)**

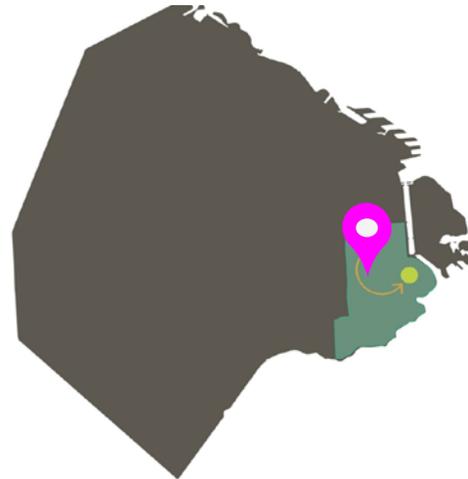
b) Fuera de Zona Prioritaria Sur

En el caso de que el proyecto arquitectónico se encuentre fuera de la Zona Prioritaria Sur se determinará la revalorización del suelo conforme a la zona de emplazamiento del proyecto y la evaluación urbanística de la propuesta según la Resolución N° 119/SECDU/20 y se determinará la alícuota de ponderación según lo especificado en el **Anexo D**.

VALORIZACIÓN DEL SUELO, COMPENSACIÓN SUFICIENTE Y CONTRAPRESTACIONES

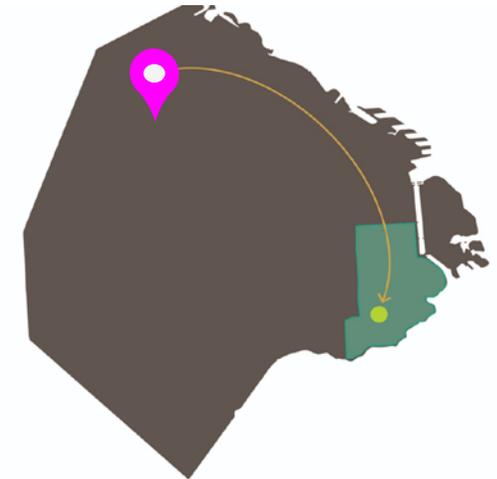
La metodología de evaluación que se aplicará para determinar la valorización del suelo de la parcela objeto de la propuesta de Convenio

Urbanístico, la compensación suficiente a favor del Estado y el valor de la/s contraprestación/es ofrecida/s por el/los propietarios/s de la/s parcela/s y/o solicitada/s por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para la presente convocatoria se especifica en el **Anexo D**.



a

Dentro de zona
prioritaria Sur



b

Fuera de zona
prioritaria Sur

ANÁLISIS TERRITORIAL

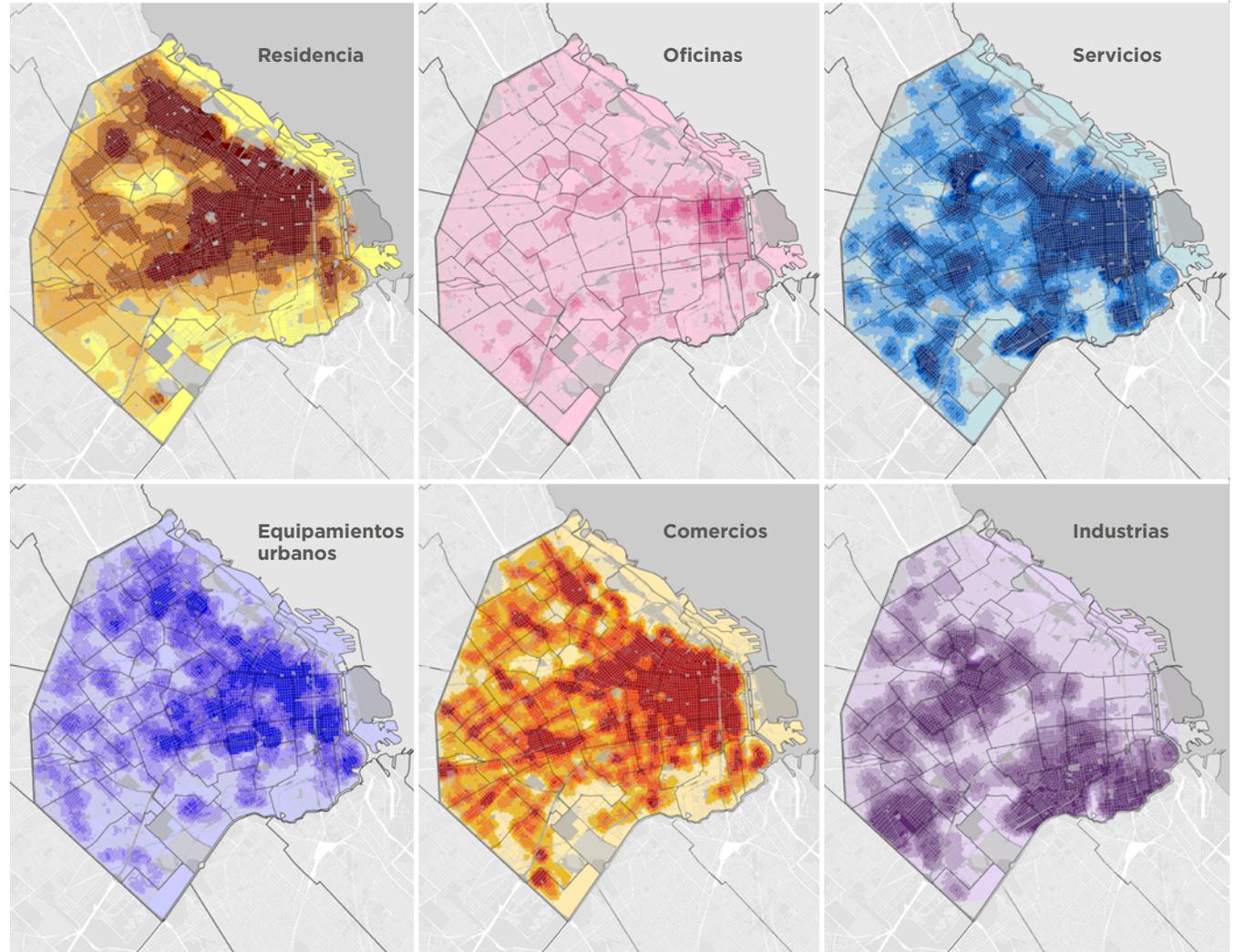
La Dirección General de Antropología Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, elaboró especialmente para la convocatoria una serie de archivos anexos de análisis y descripción territorial, en los cuales se conjuga el análisis de la situación urbanística, el emplazamiento de las infraestructuras, las condiciones actuales de los predios, con las percepciones y valoraciones de los ciudadanos.

Para la presente se determinaron distintas escalas de aproximación de acuerdo a la amplitud de las temáticas. Un primer acercamiento a escala Ciudad; un segundo acercamiento al Zona Prioritaria Sur y otros específicos sobre las subzonas de intervención, dentro del área prioritaria.

En la primera escala se describe la situación urbana general, relevamiento de usos del suelo, movilidad y accesibilidad, condiciones socioeconómicas de la población, densidad, dinámica urbana. A su vez, se presentan los indicadores de sustentabilidad urbana y desarrollo urbano más relevantes.

El Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU), permite evaluar la ciudad o un sector de ella en términos del modelo de ciudad deseada. Para ello se consideran un conjunto de cuarenta (40) indicadores organizados según los ejes del Plan Urbano Ambiental. Los mismos sirven para identificar tanto las debilidades como las fortalezas, y establecer la base para la aplicación de políticas públicas.

Relevamiento de usos de suelo



Fuente: DGAUR.

Por otra parte, el **Índice de Desarrollo Urbano (IDU)** permite entender la ciudad en términos de nivel de desarrollo, para lo cual combina nivel de renovación edilicia, nivel de consolidación del tejido, valor del suelo y calidad de la edificación. Este último combinado con el ISU permite detectar áreas de oportunidad. En aquellas zonas donde el ISU y el IDU son bajos, el Estado debe intervenir para mejorar las condiciones urbanas y favorecer su revitalización.

> **Ver Anexo B.**

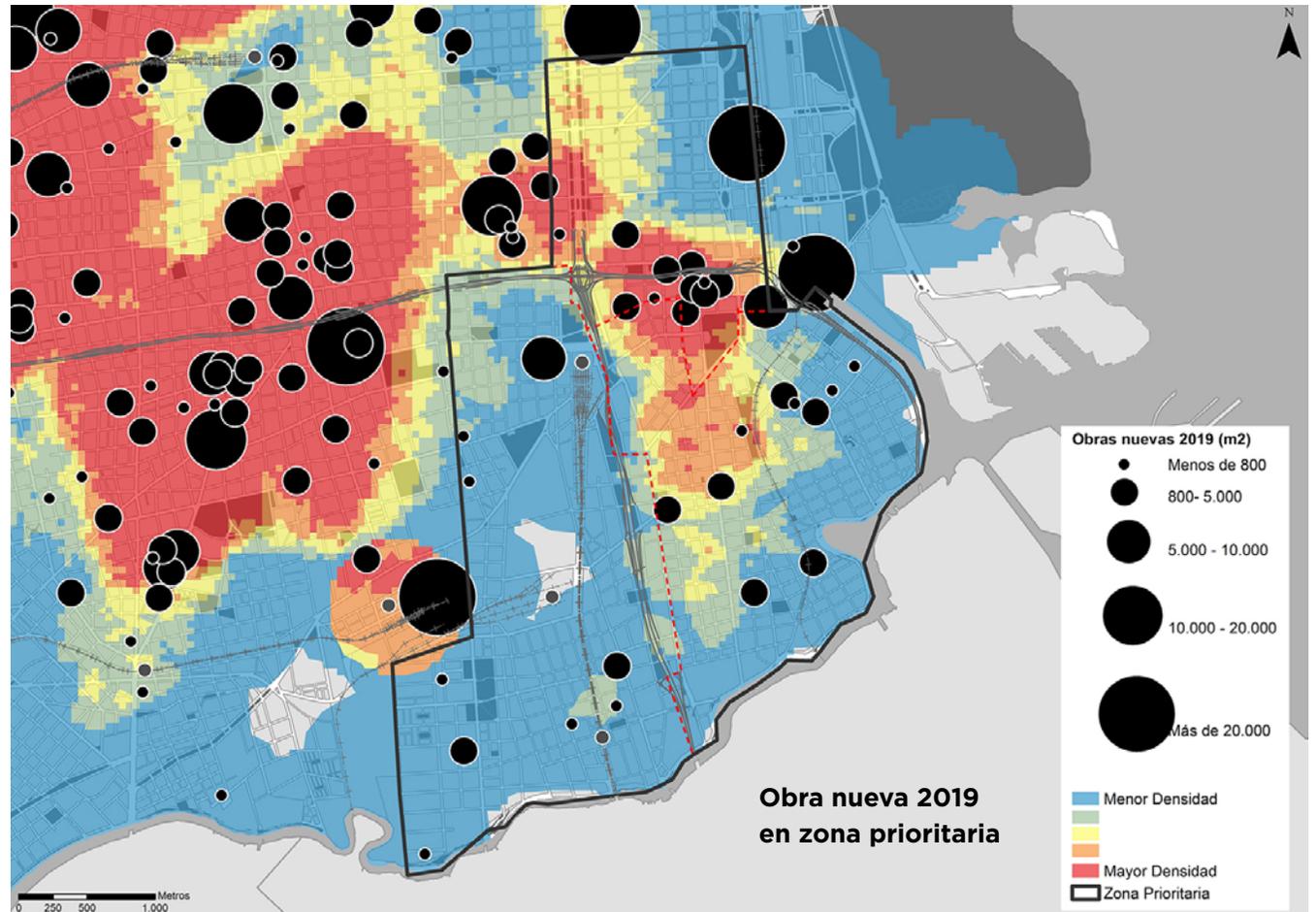
La segunda escala de aproximación corresponde al área sur donde se priorizará la ubicación de las propuestas, contemplando el contexto histórico, los usos del suelo, la dinámica y densidad de uso existente, las condiciones de transporte y movilidad, de seguridad, la dinámica urbana de construcción y valorización inmobiliaria, y su normativa urbanística actual.

Asimismo, se presentan los datos y estadística de Dinámica urbana que reflejan el relevamiento continuo sobre los índices de construcción y mercado inmobiliario. Los informes de Dinámica Urbana condensan trimestralmente análisis de mercado inmobiliario, obras registradas, finales de obra y obras iniciadas, de modo tal de analizar los principales aspectos vinculados a la transformación y desarrollo de la ciudad. Se registran los cambios y evolución de las diferentes construc-

ciones en la ciudad y sus características esenciales como destino, tamaño, ambientes, valor de venta y alquiler etc. ⁽¹⁾

> **Ver Anexo B.**

1) Los informes de dinámica urbana se publican periódicamente en el siguiente link: <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/dinamica-urbana>.



Fuente: DGAUR.

En una tercera escala, se hace foco en tres (3) subzonas dentro de la zona prioritaria, en las cuales se analizan y contemplan, la edificación existente, predios inactivos, edificaciones patrimoniales, arbolado y superficie vegetal. Asimismo, se complementa con un análisis de percepción ciudadana, dinámicas cotidianas sobre el espacio público y para finalizar se identifican problemáticas y oportunidades de cada una.

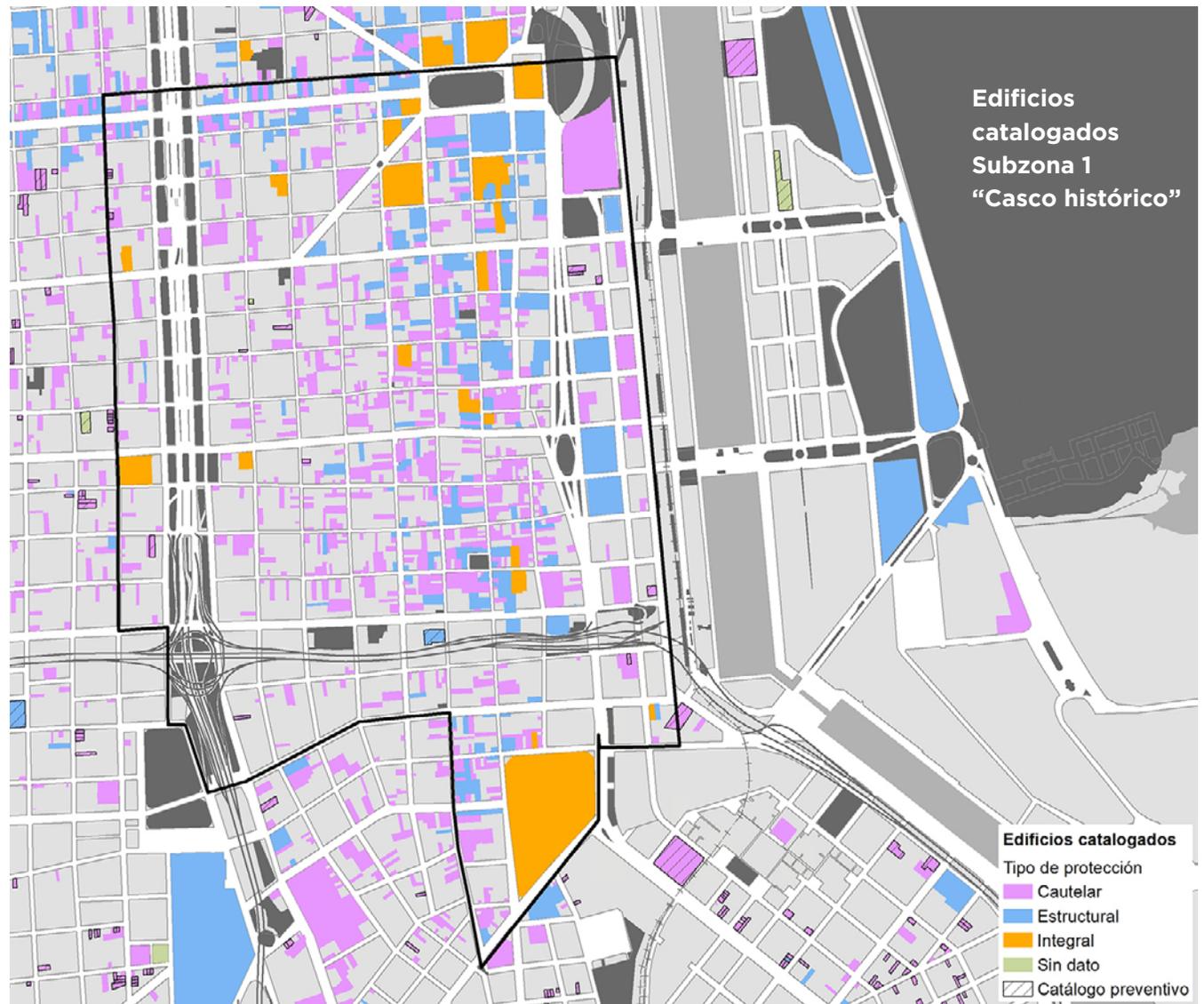
La percepción de los ciudadanos registra encuestas y entrevistas relevadas que otorgan un insumo clave para comprender, los principales valores positivos y negativos de cada subzona.

> Ver Anexo B.

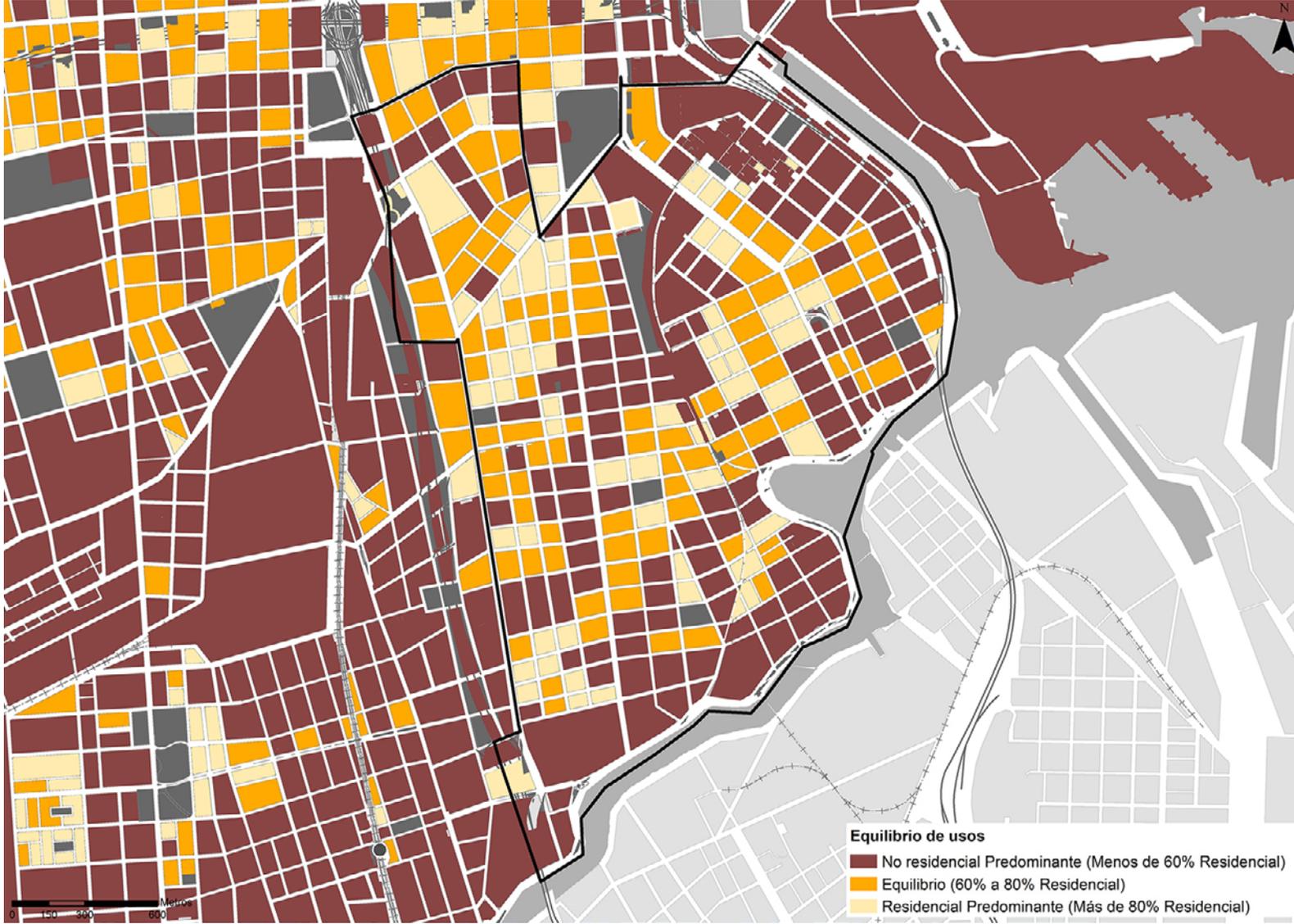
A partir del análisis de los indicadores que componen el Índice de Sustentabilidad Urbana, de Desarrollo Urbano, de percepción y de infraestructura del subsuelo, se definen problemáticas y oportunidades de Escala Ciudad y para la reconversión urbana de la Zona Prioritaria Sur.

Asimismo, el Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana elaboró un documento de análisis de la Zona Prioritaria Sur, con recomendaciones a considerar para la elaboración de las propuestas.

> Ver Anexo C.

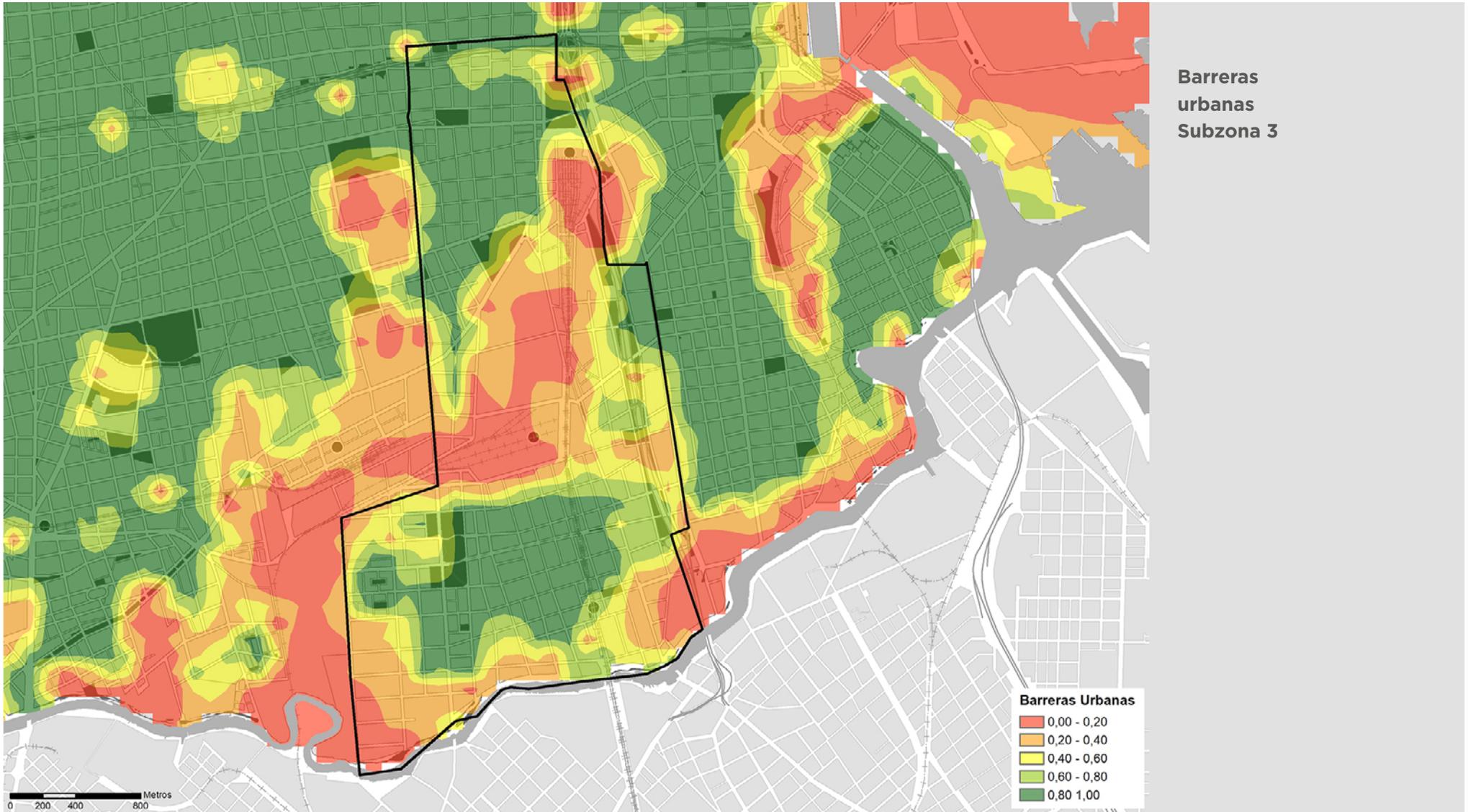


Fuente: DGAUR.



Equilibrio de usos residencial Subzona 2

Fuente: DGAUR.



Fuente: DGAUR.

ZONA PRIORITARIA SUR (ZP)

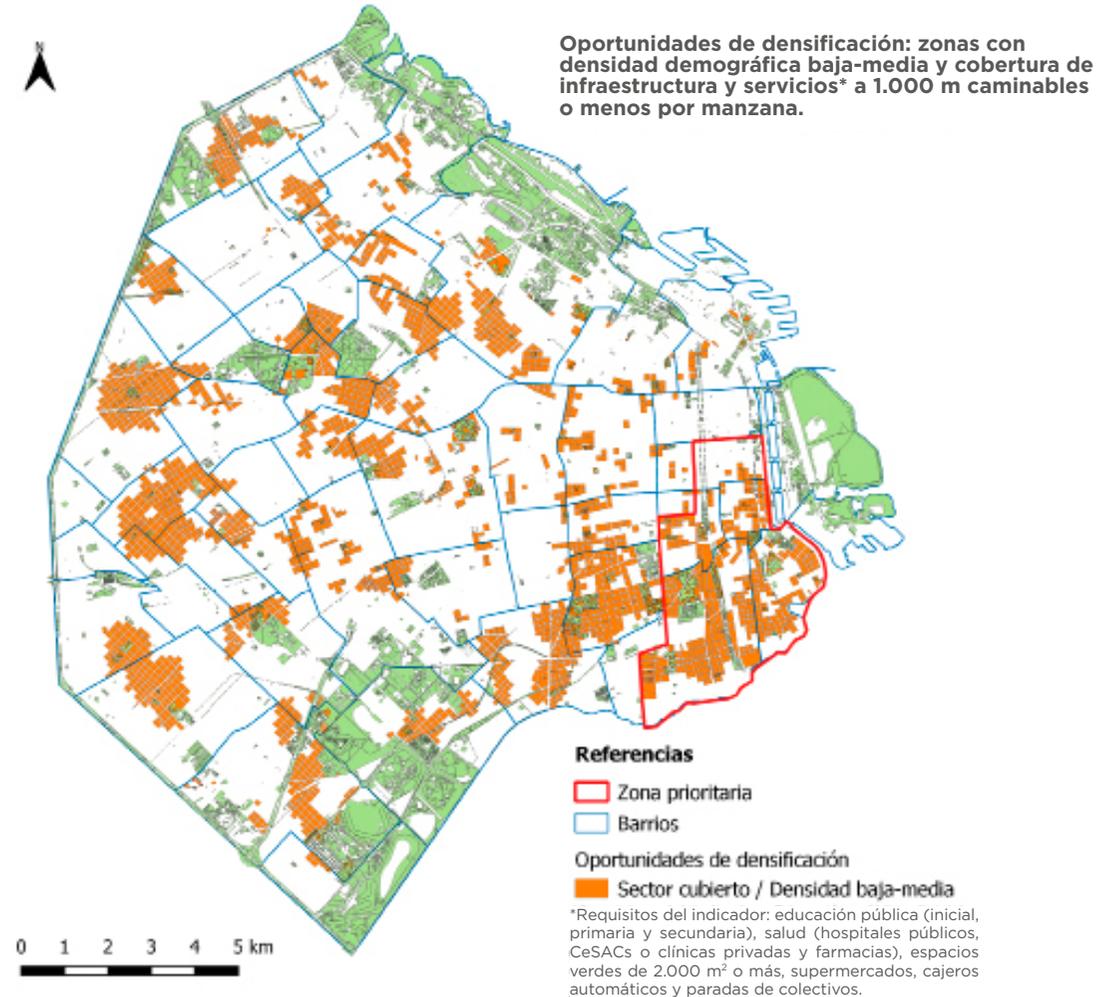
Uno de los objetivos de la Convocatoria es fomentar el Desarrollo Urbano Sostenible, en aquellas zonas con oportunidades de densificación. En especial donde coexisten la mayor cobertura de **infraestructura y servicios**, refiriéndose a servicios: educación pública completa, salud, espacios verdes de 2.000 m², supermercados/almacenes, cajeros automáticos, paradas de colectivo a 1.000 metros caminables; junto a la **densidad demográfica por manzana media baja**.

> [Ver mapa Potencial/Densificación.](#)

Así es como se determina la Zona Prioritaria Sur para la presente convocatoria, cuyo polígono se define por el Río Matanza, Riachuelo al sur, la Av. Paseo Colón al Este, la Av. Rivadavia al Norte y la calles Salta hasta la Av. San Juan hasta su intersección con la Av. Entre Ríos, la continuación de ésta, la Av. Vélez Sarsfield, Av. Iriarte hasta la Calle Luna al Oeste y ésta hasta su intersección con el Río Matanza, Riachuelo.

Dicha Zona (ZP) se encuentra contenida por grandes equipamientos,, zonas históricas de alto valor patrimonial y por el Río Matanza Riachuelo. En su interior, está subdividida por infraestructuras de alto impacto, como son las autopistas, líneas de ferrocarril, avenidas y grandes predios de uso homogéneo. En conjunto estas caracterís-

Mapa Potencial/Densificación



Fuente: DGAUR.

ticas restringen la expansión horizontal, aíslan las zonas residenciales y con ello se reduce la sinergia potencial que podría establecerse entre los distintos usos existentes.

Según un diagnóstico y el análisis territorial, se dividió el área de intervención prioritaria, en tres Subzonas:

- 1- Casco Histórico
- 2- La Boca/Barracas Este
- 3- Constitución /Barracas Oeste.

Subzona 1: Casco Histórico

El Casco Histórico, está conformado por los barrios San Telmo y Montserrat y parte de los barrios Constitución/Barracas. Constituye un territorio de gran vitalidad urbana que reúne la historia y la memoria de la Ciudad. Contiene la mayor parte de los edificios más antiguos de la Ciudad, además de otros de importante valor patrimonial de épocas posteriores. Las calles empedradas, las farolas, los balcones, las iglesias, los museos, las ferias, los cafés notables y el tango hacen del Casco Histórico un extraordinario testigo del tiempo y uno de los referentes fundamentales de la identidad porteña.

El área de intervención de la convocatoria en particular se centrará en el polígono delimitado por el eje de la calle Salta desde la calle Constitución hasta su intersección con la Av. Riva-

davia, por ésta hasta su intersección con el eje de Avenida La Rábida Norte, por éste hasta su intersección con el eje de la avenida Ingeniero Huergo, por éste hasta su intersección con el eje de la Avenida Brasil, por éste hasta su intersección con el eje de la avenida Paseo Colón, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la avenida Martín García, por ésta hasta la intersección con la calle Bolívar, por éste hasta su intersección con el eje de la avenida Garay, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Lima, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Paracas, por éste hasta su continuación con el eje de la calle Lima, por este hasta su intersección con el eje de la calle Constitución.

Subzona 2: La Boca/Barracas Este

Esta subzona de intervención en particular se centrará en el polígono delimitado por: Avenida Juan de Garay, Calle Bolívar, Avenida Martín García, Avenida Paseo Colón, Avenida Brasil, prolongación virtual de Avenida Elvira Rawson de Dellepiane, Avenida Elvira Rawson de Dellepiane hasta intersección con el paredón de la Costanera Sur, paredón de la Costanera Sur, límite catastral sur de la Reserva Ecológica, Río de la Plata, Riachuelo, hasta la Avenida Montes de Oca y ésta última hasta su intersección con la calle Manuel Samperio hasta la calle Gral. Hornos hasta su intersección con la Avenida Juan de Garay.

Subzona 3: Constitución /Barracas Oeste

Por último, la Subzona 3, abarca el barrio de Constitución, delimitado por la Avenida Independencia, las calles Piedras, General Hornos, Finochietto, Guanahani, Ituzaingó (puente), Paracas, Av. Caseros y Av. Entre Ríos. Limita con los barrios de Monserrat al Norte, San Telmo al Este, Barracas al Sur y Parque Patricios y San Cristóbal al Oeste. Así como también, el lado Oeste del barrio de Barracas, desde el borde de la Autopista hasta la Av. Entre Ríos, la continuación de ésta, la Av. Vélez Sarsfield.

Para más información sobre la Zona Prioritaria y las subzonas de intervención **Ver Anexos B y C** de la presente Convocatoria.



Fuente: buenosaires.gob.ar.

CONTENIDO

CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS

LINEAMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Deberán contemplarse los siguientes lineamientos: *Mixtura de usos*: se ponderarán propuestas que privilegien: combinar diversas funciones (vivienda, oficinas, espacios colectivos, salas de exposición, etc) que promuevan usos mixtos dentro del mismo edificio; e integren usos alternativos según la hora del día o el día de semana, de manera tal que se permita reducir la movilidad. Se valorarán aquellas propuestas que generen una reflexión respecto a su programa:

- **Vivienda**, reflexión sobre los nuevos modos de habitar, la adaptación a los cambios en la población, el envejecimiento y las nuevas necesidades de salud; los nuevos espacios compartidos entre vivienda (cohabitar / coliving, etc).
- **Producción y trabajo**, reflexión sobre los nuevos modos de teletrabajo, espacios de coworking, incubadoras, tiendas emergentes, fablabs, salas de exhibición compartidas, emprendedores agrupados, etc.
- **Oferta de servicios**, reflexión sobre los servicios urbanos como espacios para la logística de almacenamiento y la redistribución de pequeña escala para e-commerce, etc. Así como también la incorporación de servicios compartidos en vivienda y/u oficina colectiva: cocinas, lavaderos, etc.
- **Cultura y ocio**, posicionar a la Ciudad para ser atractiva y atractora,

Patrimonio: las propuestas podrán contemplar estrategias de reutilización, revitalización y reciclaje del patrimonio construido, estructuras abandonadas y/o de edificios inactivos, con aberturas tapiadas total o parcialmente

Como desafío, deberá proponer nuevas formas de garantizar la protección y preservación del patrimonio existente al tiempo que se garantice su integración con un entorno contemporáneo. En caso de existir una edificación APH, en la misma manzana o parcela se deberá revalorizar.

Espacio público: se ponderarán aquellas propuestas que potencien y aumenten los espacios verdes de calidad, favoreciendo la permeabilidad del suelo, así como también el desarrollo de construcciones que incorporen masa verde en espacios inusuales como las cubiertas ajardinadas, subsuelos, fachadas, medianeras, etc., asegurando que los proyectos se integren arquitectónica y socialmente al espacio público y permitan regenerar espacios públicos en plantas bajas, terrazas y subsuelos.

LUGAR Y FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Para participar de la presente convocatoria los interesados deberán cargar las propuestas a través de la plataforma digital del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, TAD, <https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/guia-de-tramites>. Solo podrán presentarse los proyectos ante la

Mesa de Entradas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sita en Avenida Rivadavia N° 524, acompañando el comprobante que no se pudo iniciar el trámite mediante TAD, desde el 01 de marzo de 2021 al 30 de abril de 2021.

PAGO DE LA TASA

Quien presente un proyecto deberá abonar la tasa correspondiente al trámite de factibilidad, de conformidad a la Ley Tarifaria vigente, y de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del Decreto reglamentario N° 475/20.

En aquellas propuestas que sean admitidas y conlleven a la suscripción de un convenio urbanístico, el monto de la tasa abonada será contemplado en el cálculo de la compensación suficiente.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

La documentación mínima requerida para el análisis de factibilidad de la propuesta urbanística, será aquella establecida en los artículos 10.9.7.1, 10.9.7.2 y 10.9.7.3 del Anexo del Decreto N° 475/20, la cual deberá estar suscripta por el participante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia. **Ver Anexo A.**

La documentación presentada reviste el carácter de declaración jurada, la mera presentación del proyecto implica el pleno conocimiento de la normativa y las bases y condiciones de la presente Convocatoria.

EVALUACIÓN

PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN Y EVALUACIÓN

ADMISIÓN

Una vez finalizada la fecha para la presentación de las propuestas, la Secretaría de Desarrollo Urbano procederá a analizar la documentación ingresada vía TAD y/o por mesa de entradas en caso de corresponder.

En el supuesto que la documentación sea errónea y/o padezca de algún error material subsanable, se notificará al solicitante de dicha circunstancia, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles para su cumplimiento.

PRÓRROGA

A pedido del solicitante, y previo al vencimiento de los quince (15) días hábiles para la subsanación de observaciones, se podrá conceder una prórroga -por única vez- por un plazo de diez (10) días hábiles.

EVALUACIÓN

Una vez analizada la documentación presentada y no mediando pedidos pendientes de información complementaria, se procederá a la evaluación de la propuesta presentada y se notificará al solicitante si la misma cumple o no con los requisitos de admisibilidad que se detallan en el Anexo

I del Decreto N° 475/20.

Luego, se procederá a la evaluación urbanística de la propuesta conforme al **Anexo I** de la Resolución N° 119/ SECDU/20.

Se emitirá el correspondiente acto administrativo en donde se detallarán los parámetros urbanís-

ticos aprobados, la contraprestación acordada, así como también las condiciones para su cumplimiento y borrador del Convenio Urbanístico a suscribir. Se adjunta como **Anexo E** - Modelo de Convenio, el mismo posee carácter ejemplificativo pudiendo variar su contenido al momento de la suscripción.



Fuente: buenosaires.gob.ar.

Formalización

FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO

Una vez que se haya emitido el acto administrativo aprobando la factibilidad del proyecto presentado, se procederá a la suscripción del Convenio Urbanístico de acuerdo a lo establecido en el artículo 10.9.9.5 del Anexo I del Decreto N° 475/20 . En caso de no haber sido aprobada la factibilidad del proyecto se notificará dicha situación al solicitante, sin que ello dé lugar a indemnización alguna a favor del solicitante y/o devolución del monto de la tasa abonada.

Una vez suscriptos los convenios urbanísticos admitidos, los mismos serán remitidos a la Dirección General Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de su registración.

Posteriormente, la Secretaría de Desarrollo Urbano, será la encargada de remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el proyecto de ley propiciando la aprobación del convenio urbanístico y el cambio de normativa correspondiente, para su tratamiento y posterior aprobación.

El Convenio sólo será vinculante en caso que exista aprobación por parte de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad a lo establecido en el artículo 10.9.9.6 del Anexo I del Decreto N° 475/20.



Fuente: buenosaires.gob.ar.