



PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

El gobierno porteño lanza un plan para impulsar el desarrollo urbano de la Ciudad, con prioridad en zonas postergadas o afectadas por la pandemia.

El plan incluye medidas y nuevas herramientas de gestión urbana para promover el desarrollo de proyectos y programas que mejoren la calidad de vida de las vecinas y los vecinos.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, impulsa un plan con medidas y acciones que potenciarán la inversión pública y privada en lugares estratégicos como la zona sur de la Ciudad, el micro y macrocentro y grandes parcelas como Punta Carrasco, Costa Salguero y la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors.

Además, se crea un fondo que canalizará lo recaudado proveniente del pago de los Derechos para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable (plusvalía urbana) y las contraprestaciones producto de los convenios urbanísticos, y permitirá favorecer el acceso a la vivienda y motorizar las inversiones en espacios públicos, infraestructura y el desarrollo de áreas urbanas postergadas.

Estas medidas forman parte de políticas públicas que el Gobierno porteño viene impulsando hace años para favorecer una Ciudad más equilibrada, con mayor mixtura de usos en cada barrio, fomentando el desarrollo local, la creación de nuevos puestos de trabajo y mayores oportunidades para las personas.

ALGUNAS DE LAS INICIATIVAS QUE INCLUYE EL PLAN SON:

CONVOCATORIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS

En enero de este año se lanzó la convocatoria abierta a convenios urbanísticos, en la que tuvieron prioridad los proyectos ubicados en el Sur de la Ciudad y aquellos que contemplaban la creación de nuevos espacios verdes.

CREACIÓN DEL FONDO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Se presentará un proyecto de ley para generar un fondo destinado a financiar planes, programas y proyectos que promuevan el desarrollo de determinados barrios de la Ciudad, con prioridad en la zona sur y el macro y microcentro porteño, que fue particularmente afectado por los efectos de la pandemia y el aislamiento.

REVITALIZACIÓN DEL MACRO Y MICROCENTRO PORTEÑO

Con el objetivo de transformarlo en un barrio para vivir, con espacios públicos de calidad y comercios de cercanía, se desarrolló un plan que incentiva tanto la oferta como la demanda en términos urbanos y económicos. Incluye desde una línea de créditos que otorgará el Banco Ciudad hasta la actualización normativa dentro del Código de Edificación.

URBANIZACIÓN EN EL PREDIO DE IRSA EN COSTANERA SUR

El terreno privado que está en desuso desde hace 30 años, se transformará en un nuevo barrio para la Ciudad, con un gran parque público de 47 ha que se va a complementar con viviendas, locales comerciales y gastronómicos.

PARQUE SALGUERO

La Ciudad recupera un terreno que hace más de 30 años usa un privado para convertirlo en un parque público de 13.4 ha y un sector de 4.7 ha con viviendas, comercios y usos culturales y recreativos.



¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS PARA LA CIUDAD?

- ✓ **Impulsar el desarrollo urbano sostenible**, la integración social y la reducción del impacto ambiental.
- ✓ Generar más **espacios públicos y verdes de calidad**.
- ✓ **Desarrollar áreas urbanas degradadas**.
- ✓ Favorecer el **acceso a la vivienda**.
- ✓ Fomentar una **ciudad equilibrada** con mayor mixtura de usos en cada barrio y nuevos centros urbanos que contemplen servicios de cercanía.
- ✓ Promover la **reactivación de la construcción** generando fuentes de trabajo en los distintos sectores relacionados, por ejemplo la producción, compra y distribución de materiales, herramientas y maquinarias, o con la instalación de servicios de agua, luz y gas, entre otros.
- ✓ Generar fondos que serán destinados a obras públicas y planes, programas o proyectos para **desarrollar los barrios de la Ciudad** que más lo necesiten.
- ✓ Impulsar la **renovación del suelo urbano**.

ZONAS PRIORITARIAS: ¿QUÉ SON Y QUÉ BARRIOS INCLUYEN?

Actualmente, en la Ciudad coexisten zonas densas con otras de baja densidad, así como también barrios con infraestructuras ociosas y desaprovechadas o grandes parcelas en desuso e inaccesibles. Para resolver ese desequilibrio, es necesaria la revitalización y puesta en valor de los sectores urbanos más postergados.

Las zonas prioritarias son sectores de la Ciudad en los que hay oportunidad de desarrollo a partir de la diversificación de los usos del suelo.

Aprovechar la ciudad existente a través de la transformación de los edificios, la reconversión de las plantas bajas y el uso más eficiente de la infraestructura y los servicios.



CONVOCATORIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS

La Convocatoria busca promover acuerdos entre actores del sector público y privado para impulsar el desarrollo de proyectos en la Ciudad que generen nuevos espacios públicos de calidad, la reactivación de frentes urbanos y que promuevan la mixtura de usos, teniendo en cuenta las necesidades de los distintos grupos etarios, que contemplen la perspectiva de género y prioricen la escala humana.

En enero de este año, el Gobierno de la Ciudad presentó la convocatoria abierta a convenios urbanísticos en la que tuvieron prioridad los proyectos ubicados en determinados barrios del Sur y aquellos que hayan contemplado el desarrollo de parcelas en desuso o nuevos espacios verdes.

Se presentaron más de 100 propuestas que están en etapa de análisis y, aquellos que cumplan con los lineamientos urbanísticos establecidos, serán tratados en la Legislatura porteña.

¿CUÁLES FUERON LOS BARRIOS PRIORITARIOS?

La zona prioritaria para esta convocatoria está compuesta por los barrios de San Telmo, Monserrat, La Boca, Constitución oeste, Barracas este y oeste.

Asimismo, para un mejor análisis se la dividió en tres subzonas con las siguientes características principales según datos relevados por la Dirección General de Antropología Urbana (DGAUR):

SUBZONA 1: CASCO HISTÓRICO

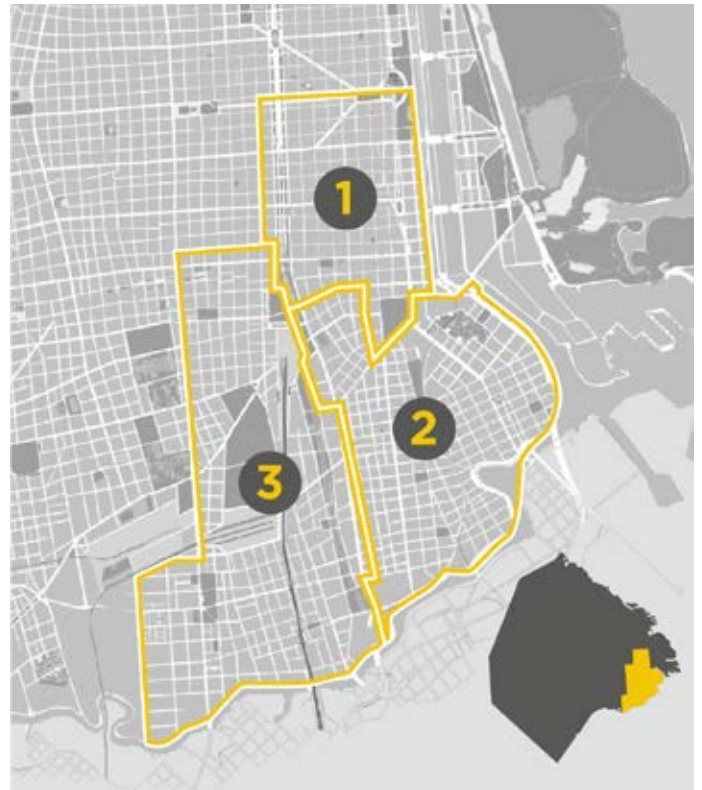
Las propuestas de intervención deberán estar en línea con un espacio público que potencie usos gastronómicos, culturales y turísticos, revalorizando el patrimonio y favoreciendo la caminabilidad; y un desarrollo cultural y turístico que promocióne economías locales y creativas.

SUBZONA 2: LA BOCA - BARRACAS ESTE

Se deben tener en cuenta las características identitarias del barrio, con valor histórico y patrimonial. Al mismo tiempo, la apuesta de intervención es que el arte revalorice al barrio, de la mano del histórico Caminito, la Usina y el Paseo de las Artes que está ubicado en el bajo autopista y la recuperada avenida Pedro de Mendoza y busca conectar el barrio con Puerto Madero.

SUBZONA 3: BARRACAS OESTE - CONSTITUCIÓN OESTE

El estudio de DGAUR arroja como resultado que existen oportunidades de desarrollo inmobiliario, comercial y cultural. Actualmente, la zona funciona, principalmente, como zona de transbordo de transporte público.



¿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.

FONDO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

El **Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FoDUS)** genera instrumentos económicos y urbanísticos para impulsar el desarrollo urbano de la Ciudad a través de iniciativas públicas, privadas o mixtas.

Además, permitirá financiar planes, programas y proyectos que impliquen mejoras en los barrios incluidos como zonas prioritarias y otorgar créditos hipotecarios para la compra de viviendas.

¿CÓMO ESTARÁ CONFORMADO EL FODUS?

Se creará un Comité de Gestión entre el GCBA y el Banco Ciudad, que será el encargado de administrar los recursos del Fondo y de determinar los planes, programas y proyectos que serán financiados, en base a los lineamientos generales establecidos por el GCBA.

¿CÓMO SE FINANCIA?

El patrimonio del Fondo estará constituido principalmente por los ingresos de lo recaudado por el pago de los Derechos para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable y las contraprestaciones provenientes de Convenios Urbanísticos.

Adicionalmente, podrá sumar donaciones, legados o cualquier otro aporte que establezca el Poder Ejecutivo.

Una vez que esté creado, el Fondo recibirá el interés generado de los créditos entregados, retroalimentando su patrimonio y con eso, la posibilidad de aumentar la oferta de sus servicios.

ZONAS PRIORITARIAS: ¿QUE BARRIOS INCLUYE?

El proyecto de ley establece como zonas prioritarias para el financiamiento de planes, programas o proyectos a través del FoDUS la zona sur de la Ciudad y el macro y microcentro porteño.

¿QUÉ INSTRUMENTOS CREA EL FODUS?

Se generarán nuevos instrumentos para facilitar el acceso a la compra y el alquiler de viviendas. Se lanzará una línea créditos hipotecarios que serán emitidos por el Banco Ciudad y estarán orientados a la compra, construcción o adecuación de viviendas dentro de las áreas prioritarias.

El requisito será tener un ahorro previo y el FoDUS financiará el porcentaje restante, una proporción de este monto será subsidiada y otra proporción será devuelta con un interés.

¿QUIÉNES Y CÓMO SE PUEDE ACCEDER?

Podrá acceder a los instrumentos del Fondo cualquier persona humana o jurídica que quiera desarrollar proyectos o que quiera acceder al crédito hipotecario para la compra, construcción o adecuación de una vivienda dentro de las zonas prioritarias.

¿QUÉ SE PUEDE FINANCIAR A TRAVÉS DEL FODUS?

El FoDUS facilitará el acceso a la vivienda a través de créditos hipotecarios para la compra de inmuebles destinados a ese fin. Además, financiará proyectos públicos, privados o mixtos para la construcción, adecuación o puesta en valor de viviendas, equipamientos urbanos y espacios públicos, y para la renovación de áreas urbanas.

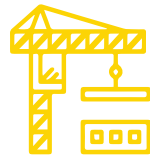


LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE SE FINANCIEN DEBERÁN CONTEMPLAR LOS SIGUIENTES EJES:



DESARROLLO PLANIFICADO DE LA CIUDAD

Deben estar en línea con lo establecido en el Plan Urbano Ambiental y el Código Urbanístico de la Ciudad.



RENOVACIÓN DE ÁREAS URBANAS DEGRADADAS

Entre las que se encuentra el macro y microcentro (delimitado por las avenidas Santa Fe, Leandro N. Alem, Paseo Colón, San Juan, Entre Ríos y Callao).



ACCESO A LA VIVIENDA

Generar mecanismos de financiamiento para la construcción, acceso y/o adquisición de viviendas.



ARTICULACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Generar proyectos conjuntos entre el sector público y el privado que promuevan el desarrollo urbano.



ACCESO AL ESPACIO VERDE Y PÚBLICO DE CALIDAD



MICROCENTRO PORTEÑO: UN NUEVO BARRIO PARA VIVIR

La situación del macro y microcentro porteño se vio particularmente afectada por los efectos de la pandemia y el aislamiento.

Hoy surgió la oportunidad de profundizar una política pública que la Ciudad viene impulsando hace años: **transformar el microcentro porteño en un barrio para vivir, con una amplia mixtura de usos, espacios públicos de calidad y comercios de cercanía.** Una zona que invite a permanecer y disfrutar, tanto de día como de noche.

Con el subte, las ciclovías y el Metrobús, es el lugar más interconectado de la Ciudad. Además, es un sector con una gran oferta cultural, comercial y de servicios que lo convierten en la zona ideal para profundizar el concepto de la ciudad de 15 minutos, una iniciativa que impulsa barrios con usos equilibrados y más accesibles, evitando que las personas deban trasladarse más de 15 minutos para resolver cualquier necesidad cotidiana.

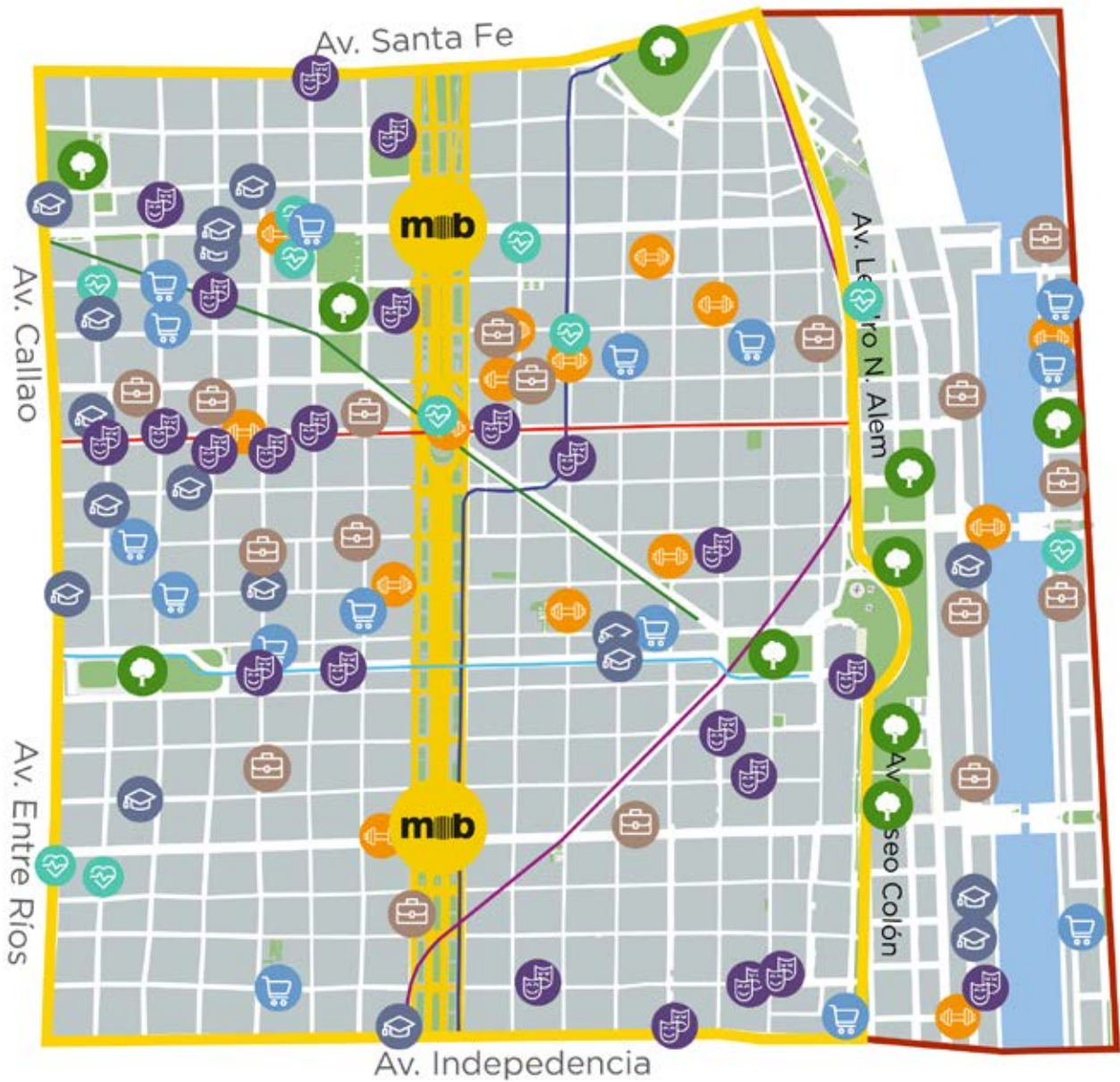
¿CÓMO VAMOS A TRANSFORMAR EL MICROCENTRO?

El Gobierno porteño está impulsando distintas políticas públicas para fomentar un desarrollo urbano equitativo y sostenible en la Ciudad. En este proceso, es clave crear instrumentos que promuevan la planificación urbana como medida para alcanzar equidad territorial y cohesión social.

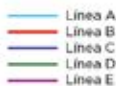
Con el objetivo de transformarlo en un barrio para vivir, con espacios públicos, viviendas y comercios, este plan apunta a incentivar tanto la oferta como la demanda, en términos urbanos y económicos.



MICROCENTRO PORTEÑO, UNA OPORTUNIDAD HACIA LA CIUDAD DE 15 MINUTOS



SUBTE



METROBUS



ESPACIOS VERDES



SALUD



EDUCACIÓN



CULTURA Y RECREACIÓN



EJERCICIO

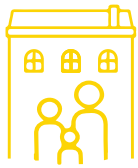


TRABAJO



ABASTECIMIENTO

EJES PRINCIPALES DE LA TRANSFORMACIÓN



PROMOVER LA OFERTA DE INMUEBLES

con destino a vivienda y facilitar el acceso para la demanda.



PROTEGER Y PROMOVER LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO

cultural y paisajístico.



Promover la locación de inmuebles comerciales a

MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS

en áreas de alto tránsito comercial.



CONSOLIDAR LA ACTIVIDAD

comercial, gastronómica, artística y cultural.



Promover la CONSTRUCCIÓN Y LA ADAPTACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

a usos mixtos, incorporando mayor disponibilidad de unidades con destino vivienda.



AMPLIAR EL HORARIO DE ACTIVIDAD

comercial, gastronómica, artística y cultural.



GENERAR SOLUCIONES URBANÍSTICAS

a través de intervenciones en el espacio público y edificios públicos, para impulsar el tránsito peatonal, mejorar el espacio público existente y promover el aumento del espacio verde.

AJUSTES NORMATIVOS EN EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Se incorporó al Código de Edificación el capítulo 3.10 destinado a intervenciones en edificios existentes para que puedan adaptarse a usos mixtos sin que se requieran grandes intervenciones edilicias, pero garantizando las condiciones de seguridad.

El apartado incluye criterios sobre los medios de salida, condiciones de accesibilidad, requerimientos de iluminación y ventilación, aplicables a cambios de uso del edificio (refuncionalización de oficinas a vivienda, por ejemplo), con o sin ampliación de superficie.

Si bien lo planteado en el Código de Edificación tiene validez en toda la Ciudad, el Macro y microcentro va a ser la primera área en donde se aplicaría esta incorporación.

¿QUÉ ES EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (CE)?

Es el conjunto de normas que indican cómo y con qué materiales se puede construir en la Ciudad. Define los estándares mínimos en cuestiones de habitabilidad, seguridad y tecnología de las construcciones según sus usos, así como los procedimientos generales para obtener los permisos necesarios para poder construir. Junto al Código Urbanístico (CUr), establecen los lineamientos para la construcción presente y futura de la Ciudad.

LÍNEA DE CRÉDITOS PARA FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA

Se van a crear líneas de créditos especiales para quienes quieran construir, comprar o alquilar una vivienda, que se financiarán por medio del Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FoDUS).

Además, para disponer de más unidades con ese destino, la Ley dispone beneficios para quienes inviertan en la ampliación o reforma de inmuebles de uso mixto (comercios y oficinas) con la mayor parte de la superficie destinada a viviendas.

EL EFECTO DE LA PANDEMIA EN LAS CIUDADES

En marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al virus Covid-19 como una pandemia. La preocupación por la propagación de la enfermedad y por su gravedad hicieron que muchos países impusieran el aislamiento social como medida de prevención.

Este contexto obligó a las personas a permanecer en sus casas, convirtiendo algunos de los lugares más transitados del mundo en ciudades vacías. Bogotá, Roma, Milán, La Paz, Tel Aviv, Londres, París, Berlín, Barcelona, Madrid y Nueva York cerraron sus centros financieros, turísticos y comerciales.

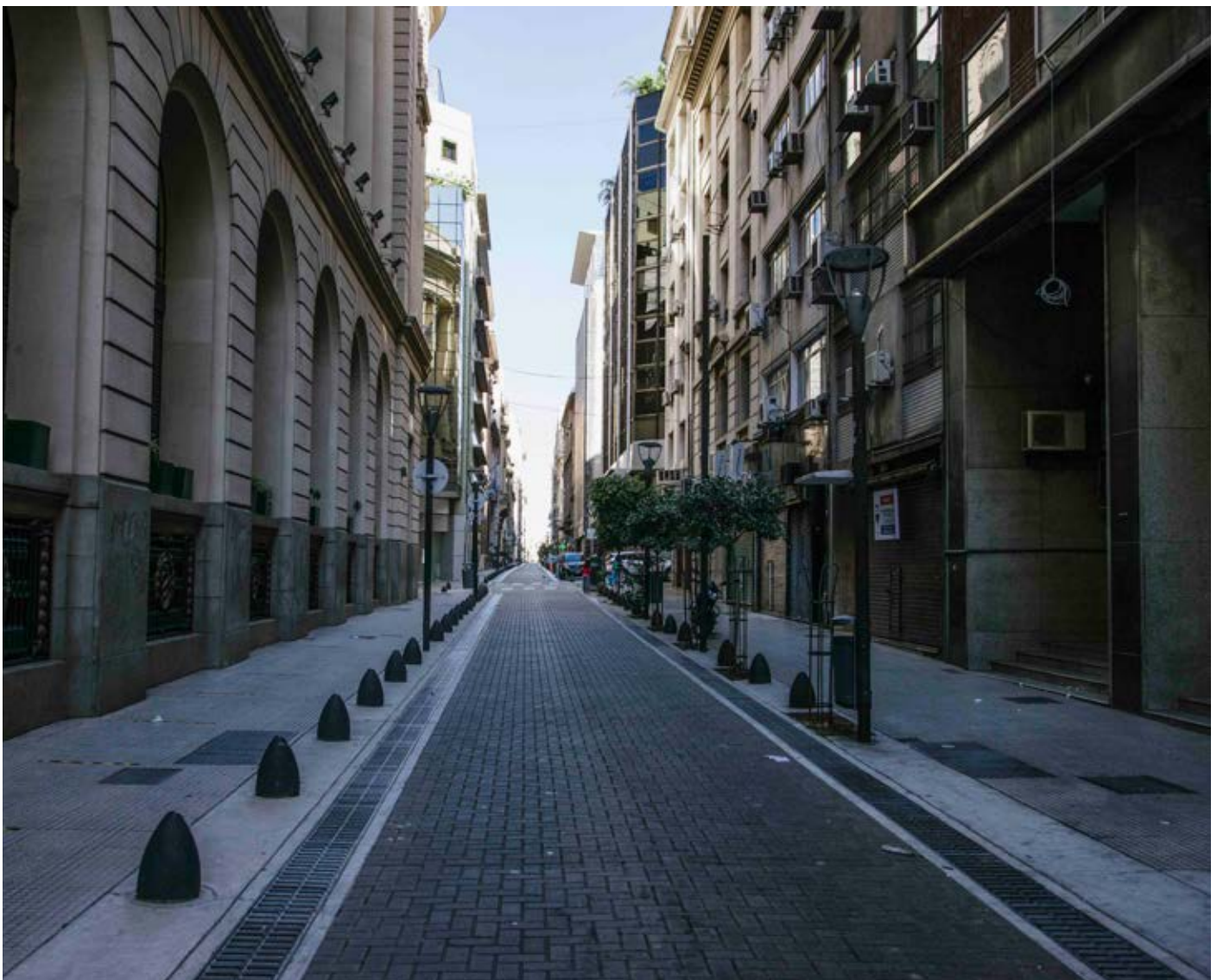
Buenos Aires no fue la excepción. El flujo de personas que se movilizaba por la Ciudad bajó notablemente, aunque la zona más afectada por la baja circulación es la del macro y microcentro.

EL IMPACTO DEL AISLAMIENTO EN EL MICROCENTRO

Considerado el centro financiero de Buenos Aires y una de las zonas más visitadas por turistas de todo el mundo, previo a la pandemia este barrio solía ser los más transitados durante el horario laboral.

Al cambiar las reglas del juego y las condiciones para los trabajadores y el turismo, bajó un 70% el flujo de personas que se movilizaban hacia oficinas públicas y privadas, comercios, bancos, locales gastronómicos o sitios de interés cultural.

El teletrabajo se impuso como modalidad y quedaron vacías las oficinas, que representan el 60% de la ocupación del centro, mientras que el 20% corresponde a locales de uso comercial y sólo el 20% restante está destinado a viviendas particulares.



URBANIZACIÓN EN EL PREDIO DE IRSA EN COSTANERA SUR

Estamos recuperando el terreno para que puedan disfrutarlo todas las personas que viven, trabajan y estudian en la Ciudad.

Se trata de un predio privado de 71,61 ha totales que está en desuso desde hace casi 30 años y se va a transformar en un gran parque público de 47 ha, que se va a complementar con viviendas y comercios.

La urbanización incluirá viviendas, locales comerciales y gastronómicos, y diferentes espacios de recreación. Eso significa más desarrollo para la zona, más trabajo, más movimiento y más seguridad.

El acuerdo entre la empresa propietaria del terreno y la Ciudad se consolidará en un convenio urbanístico que será tratado en la Legislatura porteña.

¿EN QUÉ CONSISTE LA PROPUESTA?

El proyecto de ley otorga ajustes a la normativa vigente del predio para ampliar su mixtura de usos y poder desarrollar una zona de la Ciudad que actualmente está en desuso, es privada e inaccesible.

Donde hoy sólo están permitidos usos deportivos se podrá crear un gran parque público y un sector destinado a viviendas, locales comerciales y gastronómicos.

CONTEMPLA:

- Una superficie urbanizable: parque público 478.276 m² y urbanización 237.904 m².
- Ampliación de los usos deportivos permitidos a viviendas, comercios, oficinas, hoteles.
- Se mantiene la superficie edificable permitida en el Código Urbanístico y se concentra en el sector de viviendas, ampliando el plano límite de 12 m a 98.4 m.

CÓMO CONTRAPRESTACIÓN LA CIUDAD OBTENDRÁ:

- El 67% de la superficie total del predio (478.276 m²), que se convertirá en un espacio verde y público.
- Mantenimiento y conservación del parque público por 10 años.
- Las obras de infraestructura necesarias para la urbanización de la zona.
- Presupuesto destinado a Innovación, Ciencia y Tecnología para la Ciudad.
- Presupuesto para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad.
- Tres parcelas ubicadas dentro de la zona.



- Espacio Público y verde
- Paseos peatonales y puntos de acceso
- Zonas de urbanización

PARQUE SALGUERO

Estamos recuperando un terreno que hace más de 30 años lo usa un privado para que puedan disfrutarlo todas las personas que viven, trabajan y estudian en la Ciudad y los turistas. **Tendrá 13.4 ha de espacio verde y público**, prácticamente dos veces el tamaño del Parque Lezama.

Un espacio público integrado a la Ciudad, cercano a viviendas, comercios, espacios de servicios, de entretenimiento y culturales invita, en mayor medida, a quedarse y disfrutar que un espacio público aislado. Así va a ser **Costa Salguero, en donde el 74% de parque se va a complementar con un 26% de viviendas, oficinas y comercios**, que tendrán un máximo de 29 m de altura.

La zona de viviendas va a poder tener locales comerciales, gastronómicos y diferentes espacios culturales, deportivos y de recreación. Que un espacio sea público no significa que sea accesible para las personas. La infraestructura es lo que hace a los lugares públicos accesibles, invita a las personas a quedarse y a usarlo.



¿EN QUÉ CONSISTE EL PROYECTO?

El proyecto de ley otorgará normativa al predio para poder convertirlo en un barrio más de la Ciudad, con usos variados, accesible, seguro y un gran parque público.

CONTEMPLA:

Una superficie urbanizable del 26% (4,7 ha) con viviendas, oficinas y comercios, y el 74% restante (13,3 ha) de espacio verde y público.

Ampliación de los usos permitidos a parque público, recreativo, cultural, residencial, comercial, de servicios, de educación y sanidad.

HOY



DESPUÉS



Parte de la transformación que estamos haciendo en la Ciudad es integrarla, desarrollando los espacios que están alejados y son inaccesibles. Es lo que hicimos en el sur con la Villa Olímpica, donde convertimos un lugar con poco uso, en viviendas, plazas, escuelas, centros de salud y una comisaría.

Lo mismo hicimos en Donado Holmberg, donde integramos lo que era una traza de autopista abandonada al barrio, con plazas, viviendas, una escuela y una sede comunal.