

ANEXO I - METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO URBANO DE LAS PROPUESTAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Impacto urbano del proyecto arquitectónico

Se otorga una calificación al impacto urbano del proyecto arquitectónico en función a una serie de atributos urbanísticos en concordancia con los criterios generales establecidos por el Plan Urbano Ambiental. Se pretende que el proyecto se integre a su entorno inmediato y aporte a la calidad urbanística, ambiental y arquitectónica. Los atributos se organizan en dos grupos: atributos mínimos y atributos deseables. Los atributos mínimos se aplican en su totalidad a todos los proyectos presentados sin excepción, mientras que los atributos deseables se consideran únicamente en los casos en que se incorporan a la propuesta. Una vez definidos los atributos que se aplicarán (mínimos y deseables) los mismos quedarán plasmados en el Convenio Urbanístico.

La presente evaluación analiza el proyecto arquitectónico de la parcela donde se solicita el cambio normativo sin formar parte de este análisis la contraprestación.

Atributos mínimos a evaluar en todas las propuestas:

- Relación entre el volumen propuesto y el entorno: Se valora positivamente el proyecto que proponga una solución integral respecto a su lugar de implantación, tomando en cuenta la relación entre espacio libre y espacio construido consolidado de la manzana, la relación llenos y vacíos de las volumetrías adyacentes y colabore con la mitigación de las interrupciones urbanas y arquitectónicas.
- Compacidad corregida: Se valora positivamente cuando la relación entre superficie edificada sobre superficie de espacio público resulta entre 15 y 20. La relación mejora cuando se agrega superficie de uso público (ensanche de veredas; áreas peatonales, espacios de proximidad, etc.) en zonas de alta compacidad o edificación en zonas de baja compacidad.
- Compacidad de la Manzana: Se valora positivamente cuando la relación entre volumen construido y superficie libre de manzana es de 15, mejorando las condiciones de habitabilidad. La relación mejora cuando se incorpora mayor superficie descubierta en la parcela (patios, jardines).
- Permeabilidad: Se valora positivamente la incorporación de superficie permeable y/o semi permeable en la parcela, sobre el total de superficie mínima establecida por el Código Urbanístico.
- Equilibrio de Usos de la zona: Se valora positivamente el aporte a la mixtura de usos tendiente a la generación de diversidad.
- Sustentabilidad urbana: Se valora positivamente la incorporación de conceptos de sustentabilidad urbana y arquitectónica de acuerdo al Título 7 - Lineamientos del Hábitat del Código Urbanístico y al Título 3.7 - Diseño Sustentable del Código de Edificación.

- **Forestación:** Se valora positivamente que la superficie absorbente requerida incorpore y/o incremente suelo natural y vegetación nativa de acuerdo al art. 7.2.8.3.4. Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad del Código Urbanístico.
- **Actividades Comerciales:** Se valora positivamente la incorporación de comercios de cercanía y diversidad de rubros comerciales que contribuyan a generar una proximidad ideal en un radio de 300m en zonas no abastecidas y la creación y/o consolidación de centralidades.

Atributos deseables a evaluar en caso de corresponder:

- **Equipamiento Cultural:** Esta variable se evalúa en caso de que se incorpore establecimientos culturales. Se valora positivamente la remodelación y/o la incorporación de nuevos equipamientos culturales especialmente en zonas que los demanden.
- **Vivienda Asequible:** Esta variable se evalúa en caso de que los proyectos ofrezcan vivienda asequible de acuerdo a los parámetros establecidos por la Ley 6137. Se valora positivamente los mayores porcentajes ofrecidos.
- **Puesta en valor de Edificio Catalogado y/o implantación dentro de zona patrimonial:** Esta variable se evalúa en dos casos:
 - A) que el proyecto se encuentre dentro de una zona con protección patrimonial determinada por el Código Urbanístico;
 - B) que en la misma parcela, manzana o en las manzanas contiguas se encuentre emplazado un edificio con protección y/o interés cultural y patrimonial para la Ciudad.

En ambos casos, se valora positivamente la mejora, tratamiento, integración y/o puesta en valor del patrimonio urbano de la Ciudad.

- **Barreras urbanas:** Se considera que conforman barrera urbana aquellas manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana afectando la conectividad y la caminabilidad. Se valoran positivamente las propuestas que contemplen mejoras en la transitabilidad, accesibilidad y de conexión peatonal de escala humana.
- **Consolidación de corredores:** Se valora como positivo que el proyecto se ubique en un corredor de sustentabilidad poco consolidado. Se considera corredor consolidado a aquel que alcanzó la altura permitida según el Código Urbanístico.
- **Espacio público peatonal:** Se valora positivamente el incremento de la superficie destinada a desplazamiento o estancia peatonal (rampas o área de uso público integrados en el espacio privado). La proporción ideal se alcanza a partir del 5% de la superficie total de la parcela.
- **Calidad peatonal de la zona de implantación:** Se valoran positivamente los proyectos que en su propuesta potencian el confort peatonal mediante la incorporación de frentes activos en planta baja, el diseño espacios urbanos de calidad y/o el desarrollo de movilidad sustentable y segura.

- Aporte a las Supermanzanas: dependiendo de la escala del predio de implantación se valora positivamente las propuestas que aporten a la consolidación de Supermanzanas urbanas según los lineamientos establecidos en la Ley N°6387.

Sistema de puntaje

Cada atributo obtiene una calificación según el nivel en que se contempla en el proyecto. Las propuestas que cumplan con las condiciones básicas establecidas en el Código Urbanístico y el Código de Edificación no sumarán puntos. Si el proyecto incorpora mejoras o un incremento por sobre las condiciones mínima consideradas para cada atributo se le asignará un puntaje de acuerdo a los siguientes criterios:

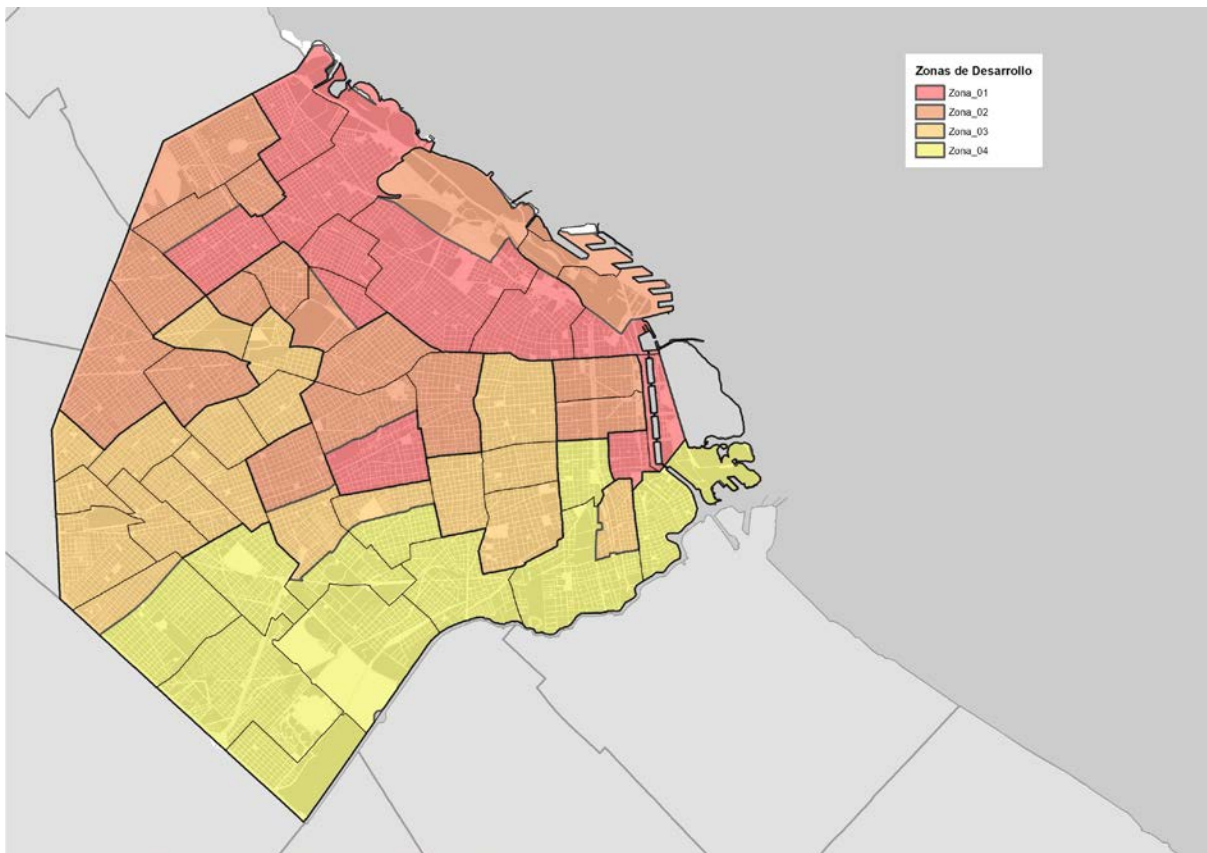
- Bajo: 2 puntos
- Medio: 3 puntos
- Alto: 5 puntos.

La diferencia entre bajo, medio y alto dependerá de las condiciones particulares de cada atributo. Los atributos mínimos alcanzan un puntaje máximo de 40 puntos y los atributos deseables un total de 40 puntos, pudiendo alcanzar un máximo total variable entre 40 y 80 puntos según se incorporen al proyecto más o menos atributos deseables. A mayor cantidad de atributos deseables mayor puntaje posible. Cada proyecto recibirá un puntaje total en función a la cantidad y nivel de atributos incorporados. La calificación final es el porcentaje alcanzado en relación a la máxima puntuación posible para la propuesta.

Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano

Las Zonas de Desarrollo Urbano se determinan a partir del índice de Desarrollo Urbano, que combina los indicadores que evalúan el completamiento de la capacidad constructiva por normativa; la calidad de la vivienda; la incidencia del valor del suelo; el porcentaje de tejido arraigado y la renovación edilicia. En función del resultado, las características urbanas y la búsqueda, según sea posible, de zonas homogéneas, contiguas y de tamaños similares, se establecieron cuatro zonas.

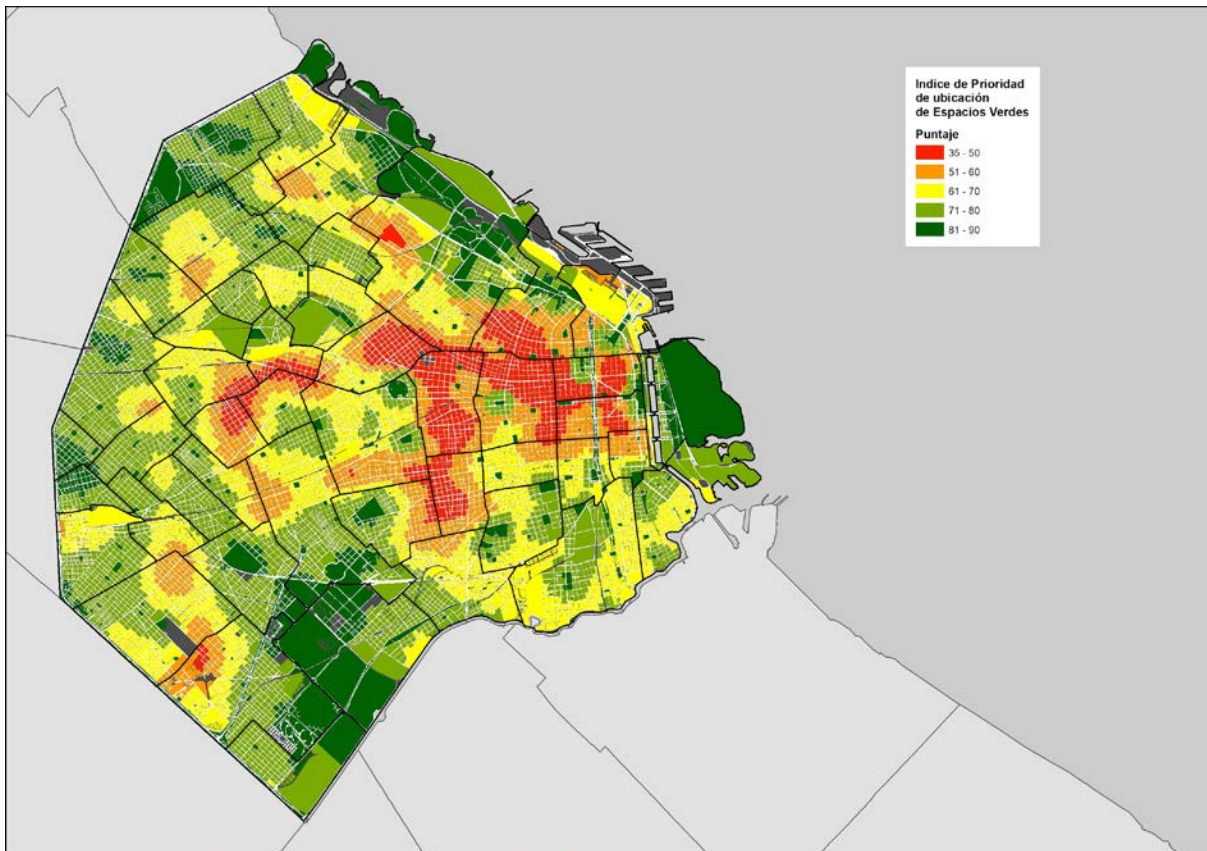
A la parcela donde se solicita el cambio normativo le corresponderá una de las cuatro zonas de acuerdo al siguiente mapa.



Mapa de Zonas prioritarias para la ubicación Espacios Verdes

Para determinar las zonas prioritarias para la ubicación Espacios Verdes (según se define en el 1.4.4. Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental del Código Urbanístico) se combinan indicadores que distinguen: el suelo impermeable; la construcción excedente por sobre el espacio público; la escasez de Espacios Verdes por habitante; las áreas distantes a Espacios Verdes, la percepción del déficit de Espacios Verdes, las áreas de destino con mayor cantidad de personas desplazadas en transporte público y los sectores con mayor densidad de empleo por hectárea.

El puntaje bajo destaca a las áreas dónde el déficit es mayor. Las manzanas son asignadas a alguna de las cinco zonas, siendo la más prioritaria aquella con valores inferiores a 50, y la menos prioritaria aquella con valores cercanos a 90 sobre 100 posibles.





G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I - METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO URBANO DE LAS
PROPUESTAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.