



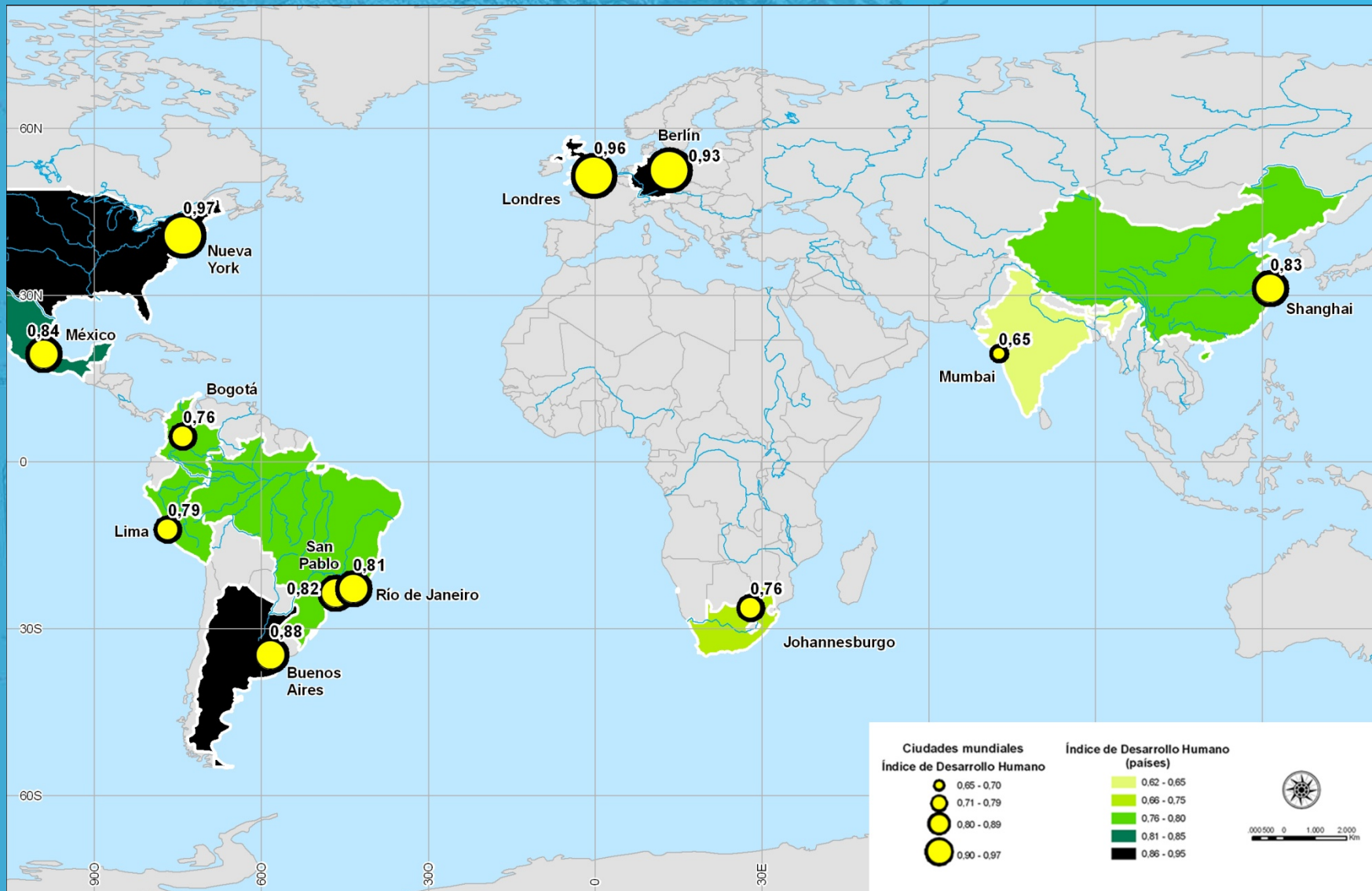
Buenos Aires

Gobierno de la Ciudad

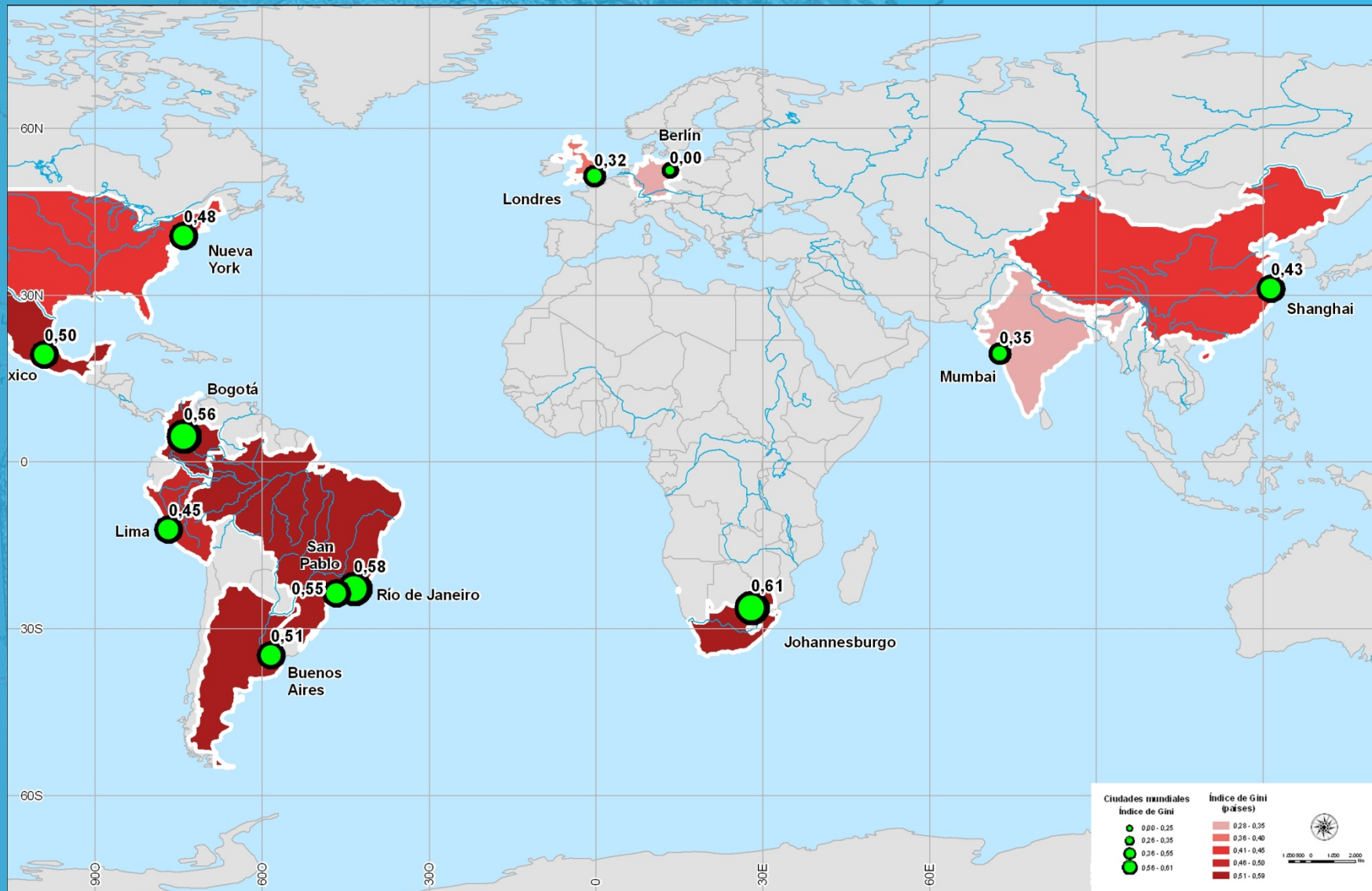


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

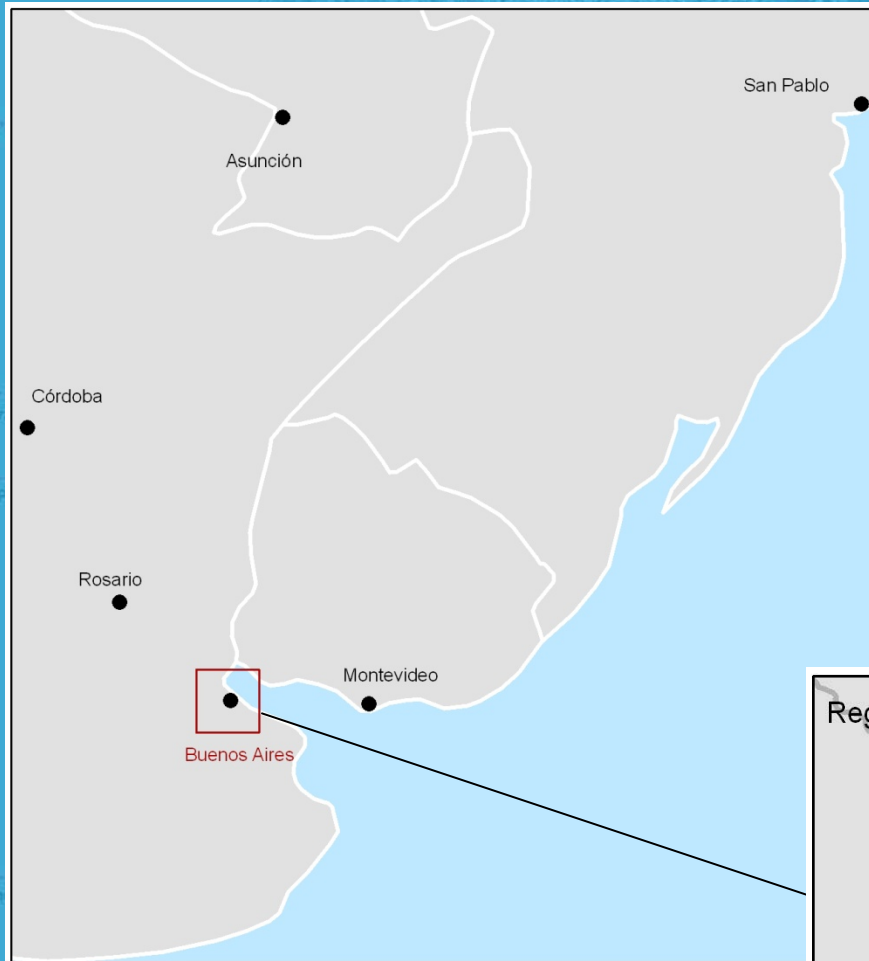
Buenos Aires en el mundo



Buenos Aires en el mundo



Buenos Aires en Argentina



Argentina	37.000.000 hab.
Región Metropolitana de Buenos Aires	13.000.000 hab.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	3.000.000 hab.

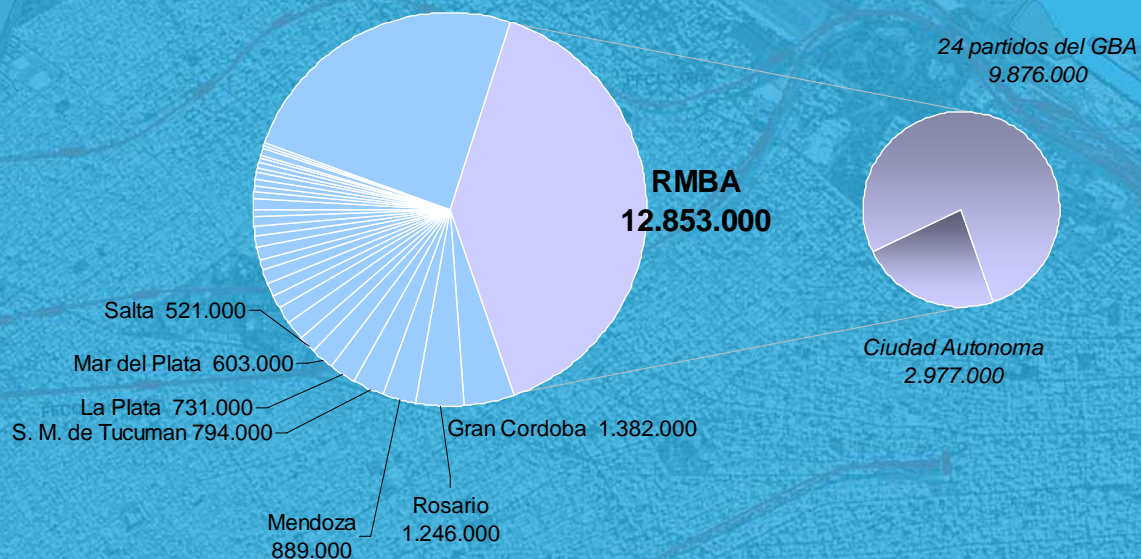
PBG de la Ciudad	U\$S 61.400 mill.
PBG per capita	U\$S 20.646



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

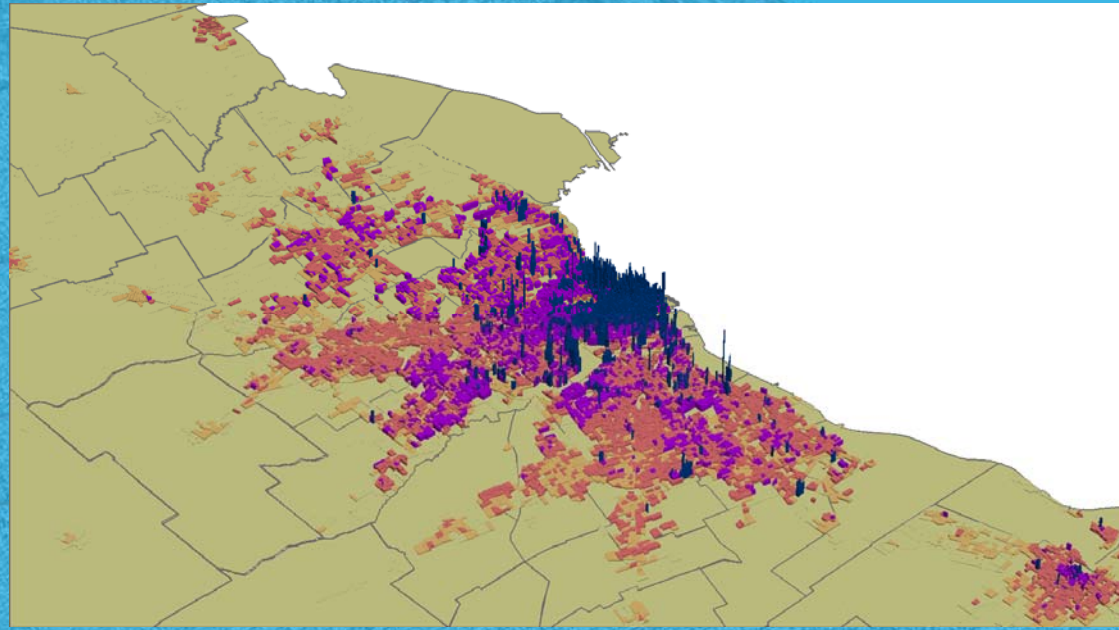
Buenos Aires en Argentina

Población urbana argentina según aglomerado



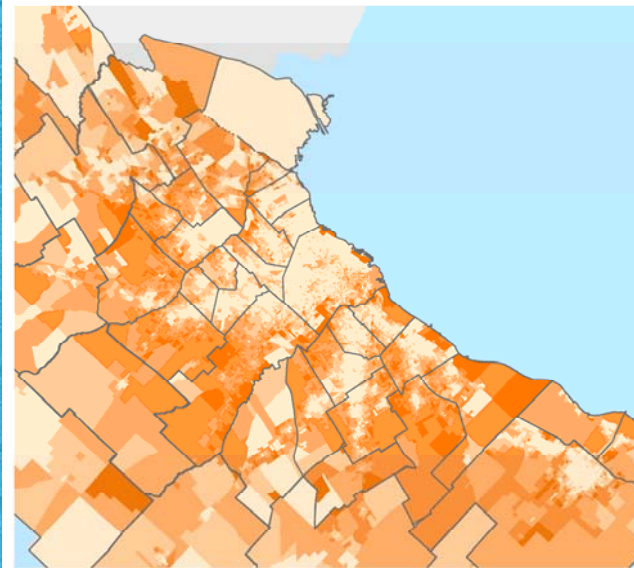
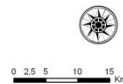
	Ciudad de Buenos Aires	Argentina
Pobreza (NBI)	7,1%	14,3%
Hacinamiento crítico	2,0%	4,8%
Tasa de Mortalidad infantil	9,6	16,3
Tasa de analfabetismo	0,5%	2,6%
Esperanza de vida al nacer	76,0	74,0
Tasa de fecundidad (hijos por mujer)	1,8	2,6
Población sin cobertura de salud	26,2%	48,1%
PBG per cápita	20.646	7.045

La Región Metropolitana de Buenos Aires



Pasajeros transportados primer semestre de 2008

- menos de 6.000.000
- 6.000.001 - 11.888.000
- 11.888.001 - 24.222.000
- 24.222.001 - 35.563.000
- mas de 35.563.001

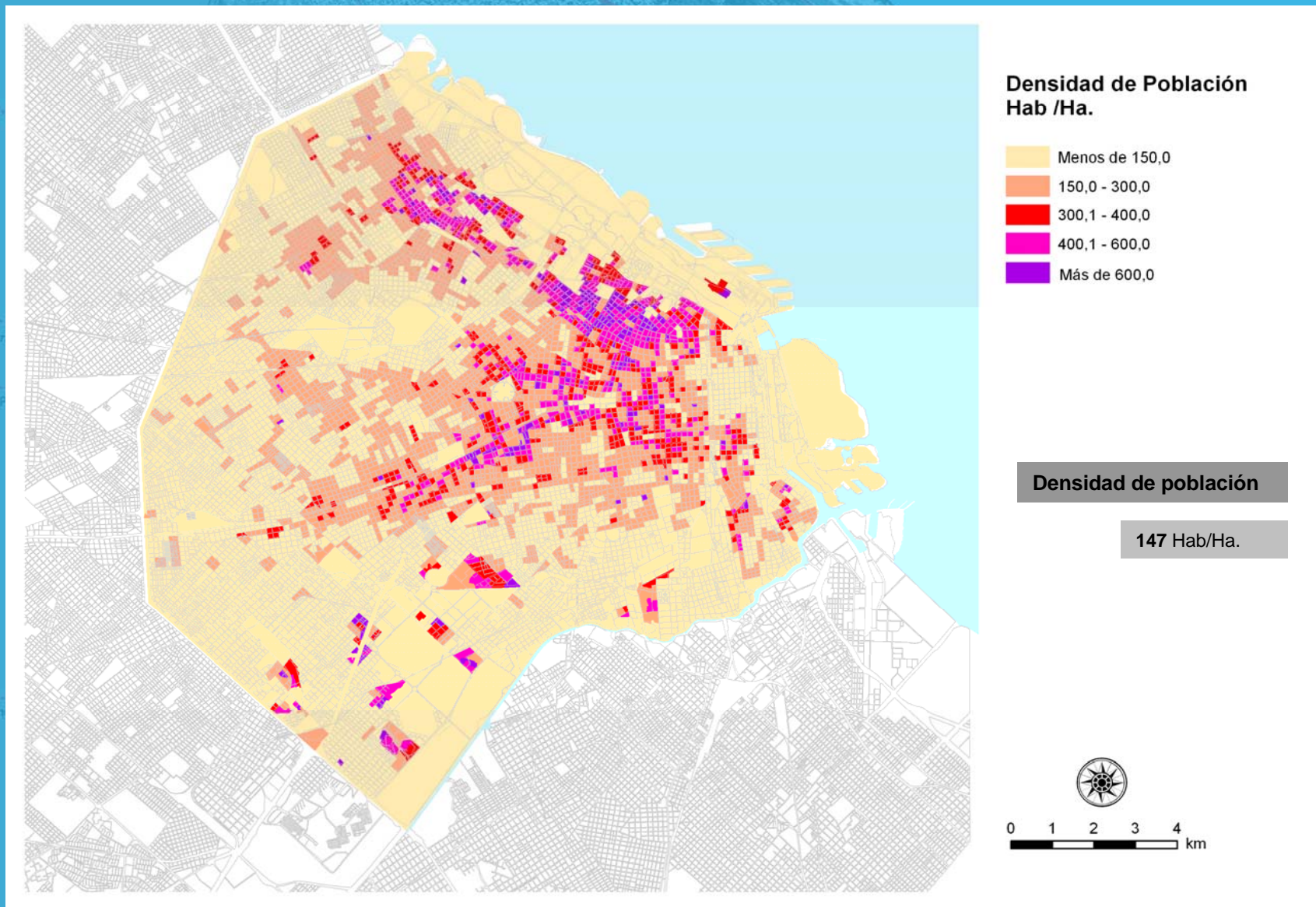


Privación material de los hogares

- Hogares con NBI (%)
- menos de 5%
 - 5,01% - 10,00%
 - 10,01% - 20,00%
 - 20,01% - 35,00%
 - mas de 35%



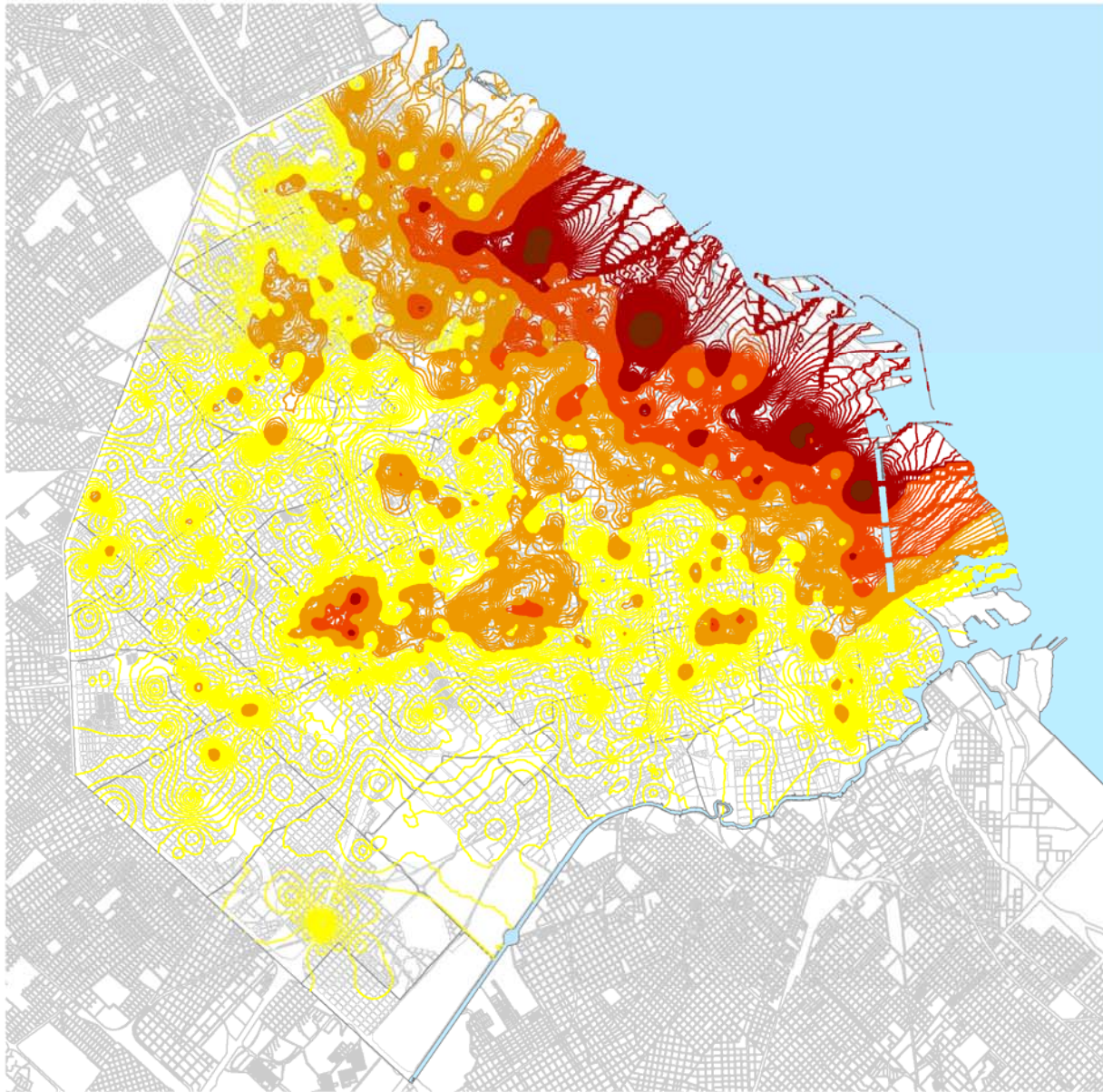
La Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Propiedad de la vivienda (Propietarios)

60,7 %

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Precios de terrenos por m2 (U\$S)

- 150 - 1100
- 1101 - 2050
- 2051 - 3300
- 3301 - 4950
- 4951 - 7700

Precio del suelo

1200 dólares/ m2.



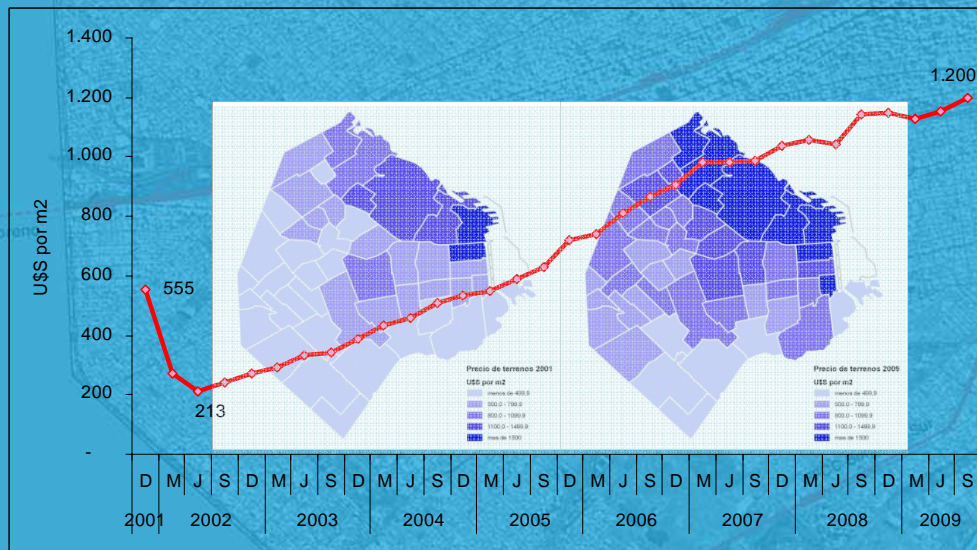
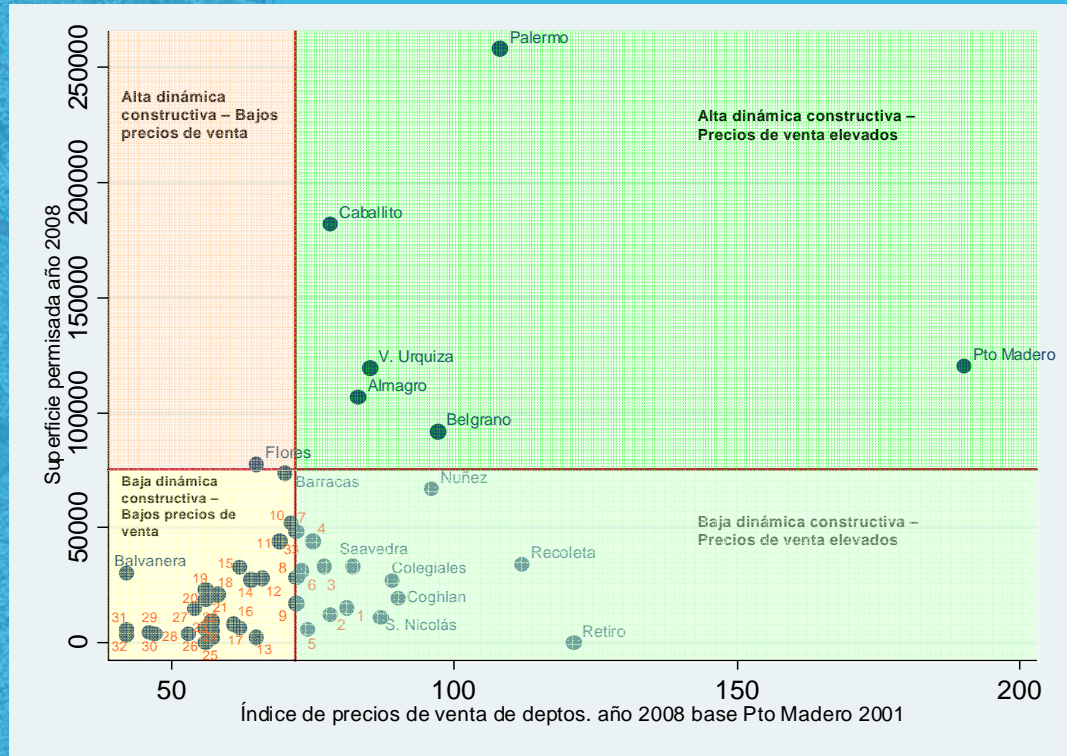
Construcción y valorización

Relación directa entre la construcción y los precios

La construcción es mas intensa donde los precios son mas elevados.

Tendencia ascendente de los precios del suelo y de las viviendas.

Alta concentración territorial de la construcción.

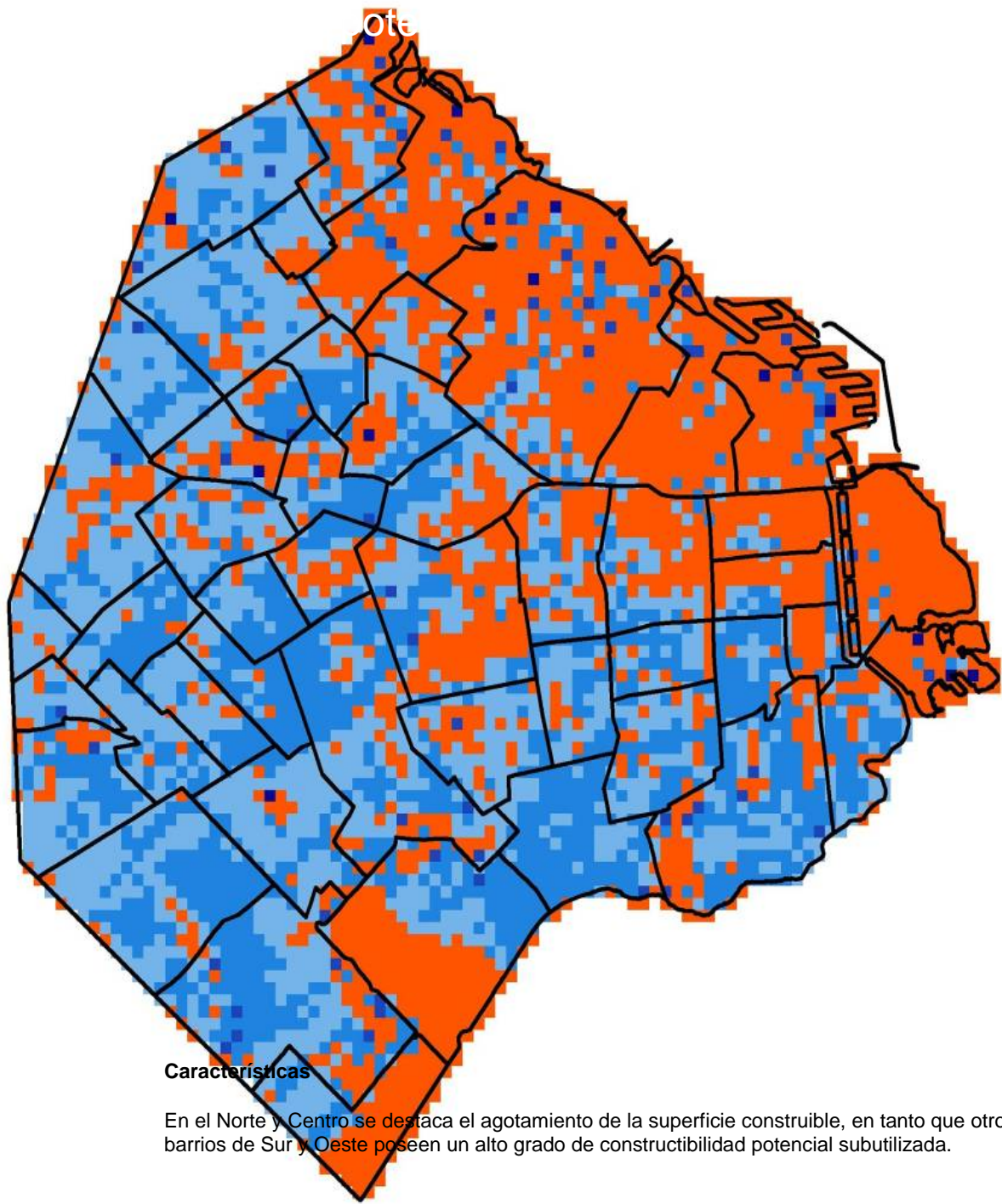


Valor del suelo

Mas de seis años continuos de aumento del valor. Promedio actual US\$ 1.200 por m²



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Diferencia entre superficie construida y superficie construible

- Menor a 0
- 0,1 - 20.000,0
- 20.000,1 - 95.000,0
- 95000,1 - 325.000,0
- Más de 325.000

Índice de constructibilidad

La diferencia entre la superficie construible de acuerdo a la normativa urbana vigente y la superficie efectivamente construida

Características

En el Norte y Centro se destaca el agotamiento de la superficie construible, en tanto que otros barrios de Sur y Oeste poseen un alto grado de constructibilidad potencial subutilizada.



- Rescate de la diversidad

- LECTURA DE ADJUNTO



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

- La ciudad expresión de lo heredado.

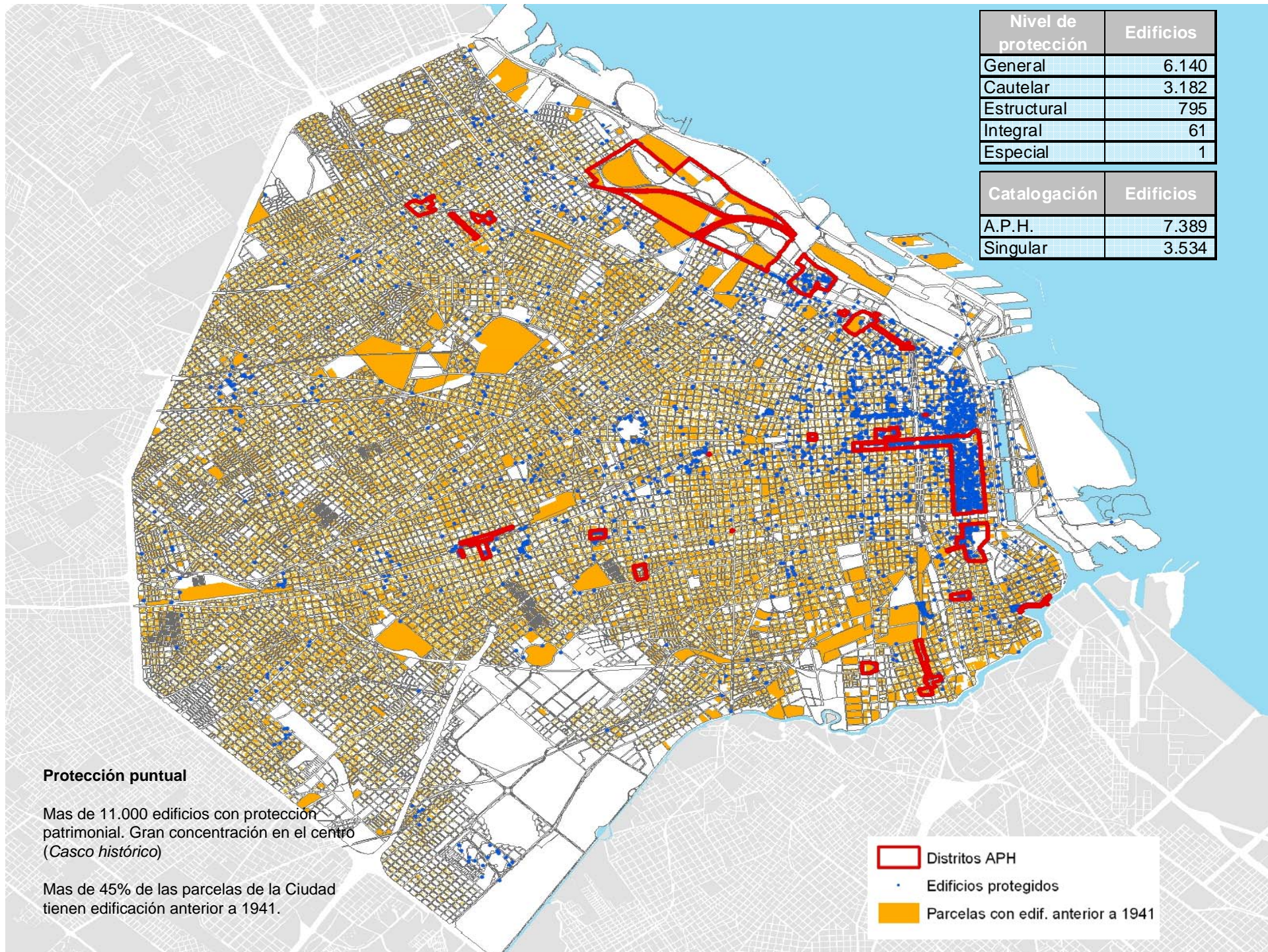
- 170000 5000 55



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Nivel de protección	Edificios
General	6.140
Cautelar	3.182
Estructural	795
Integral	61
Especial	1

Catalogación	Edificios
A.P.H.	7.389
Singular	3.534

Protección puntual

Mas de 11.000 edificios con protección patrimonial. Gran concentración en el centro (*Casco histórico*)

Mas de 45% de las parcelas de la Ciudad tienen edificación anterior a 1941.

- Distritos APH
- Edificios protegidos
- Parcelas con edif. anterior a 1941



• Conformación real. Ciudad ideal.

- El diagnóstico de las malas noticias
- Dialogar sobre políticas de estado
- 20 veces se estima el cambio de empleo
- Ciudad stock - Ciudad flujo. de quien es?
- La dinámica es el sentido de la ciudad.
- Cultura - Belleza e identidad.



- Nuevos instrumentos.

- Planes código



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



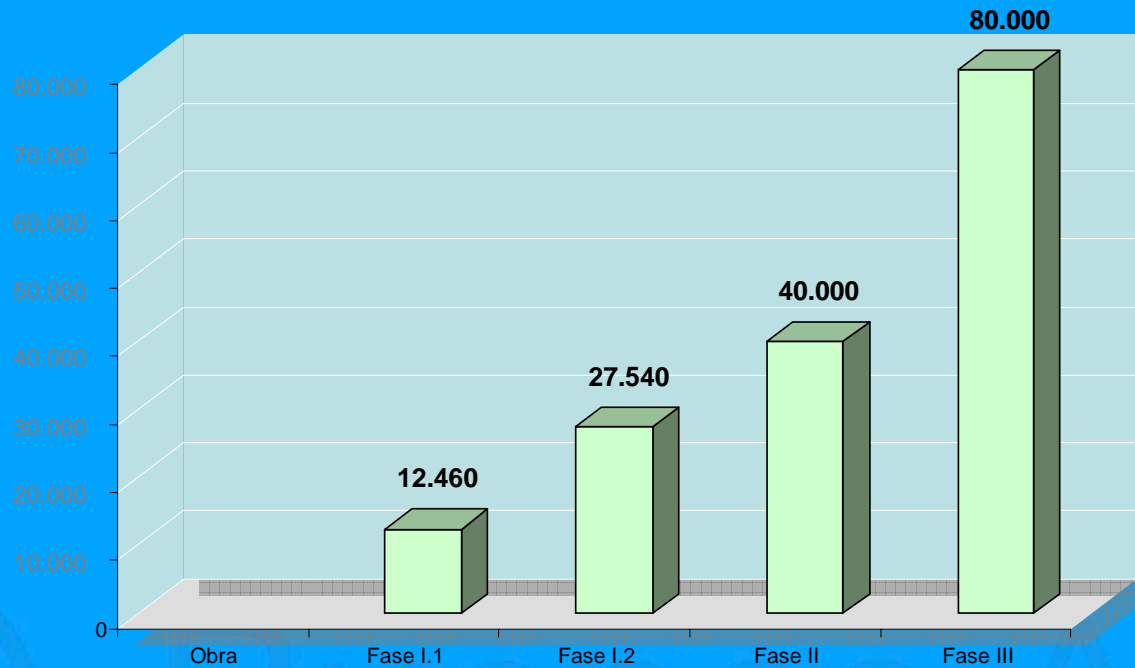
Centro Cívico

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento
Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

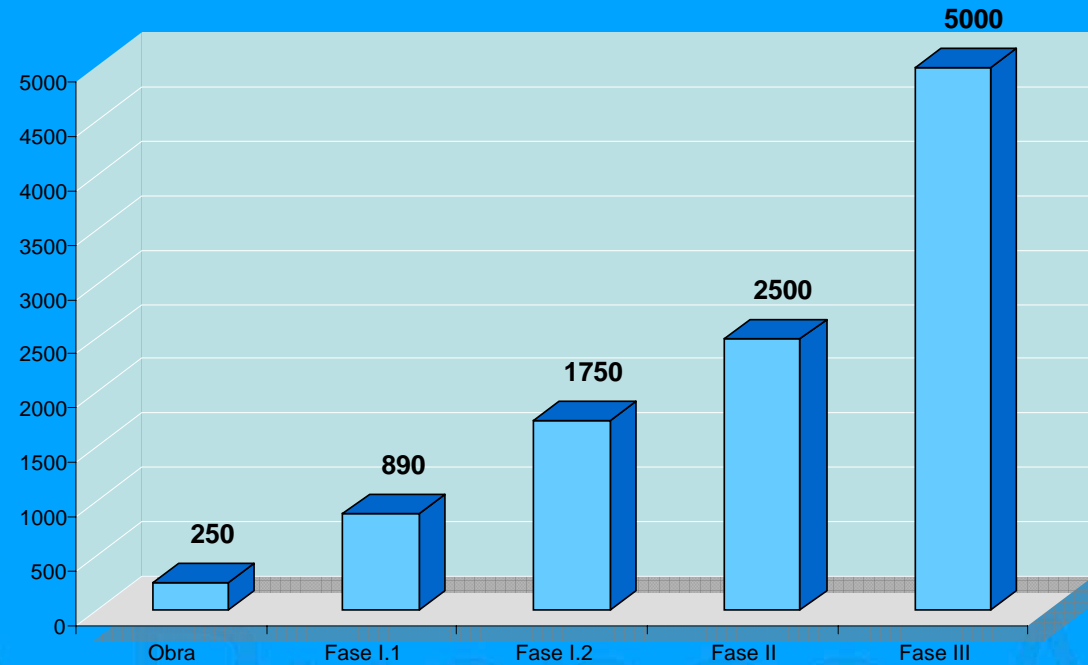
Evolución de la obra Centro Cívico



	Empleos	Superficie construida
Obra	250	
Fase I.1	890	12.460
Fase I.2	1.750	27.540
Fase II	2.500	40.000
Fase III	5.000	80.000
	10.390	160.000

160.000 m2 en edificios de la administración del Gobierno en 3 fases.

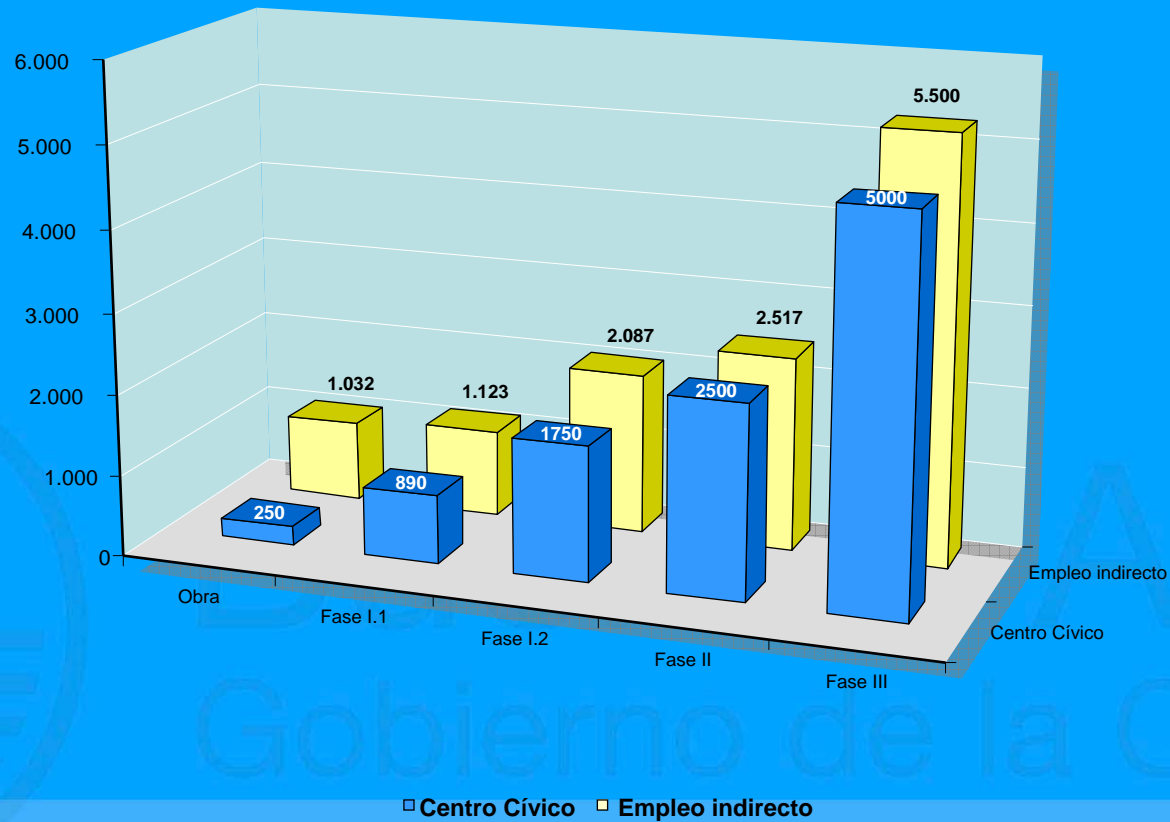
Evolución de la obra Centro Cívico



	Empleos	Superficie construida
Obra	250	
Fase I.1	890	12.460
Fase I.2	1.750	27.540
Fase II	2.500	40.000
Fase III	5.000	80.000
Total	10.390	160.000

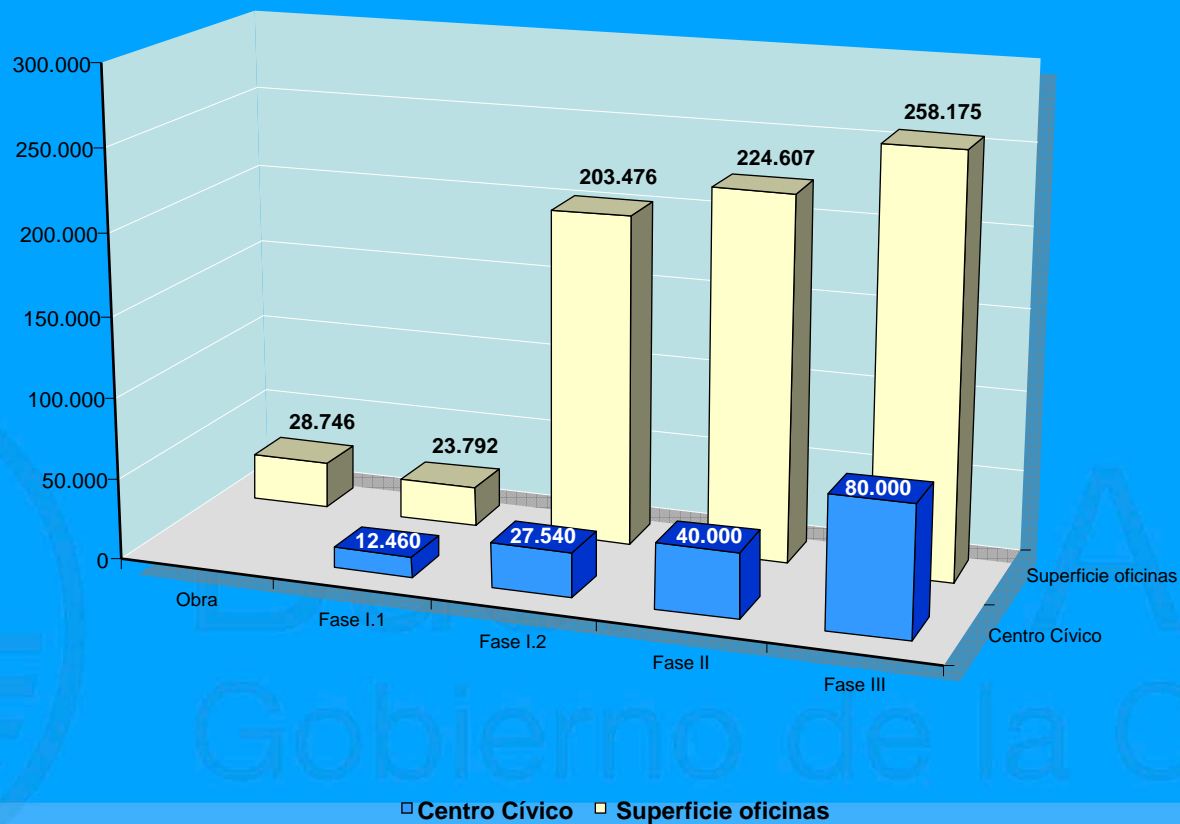
Ingreso de 10.000 empleos en las 3 etapas: 250 empleos se generan en la fase de obra.
Ingreso de empleados del GCBA en etapas crecientes.

Empleo directo y generación de puestos indirectos



12.259 empleos indirectos generados.
Disminución del desempleo: del 11,4% actual al 7,0%.

Evolución en la superficie permitida no residencial: oficinas

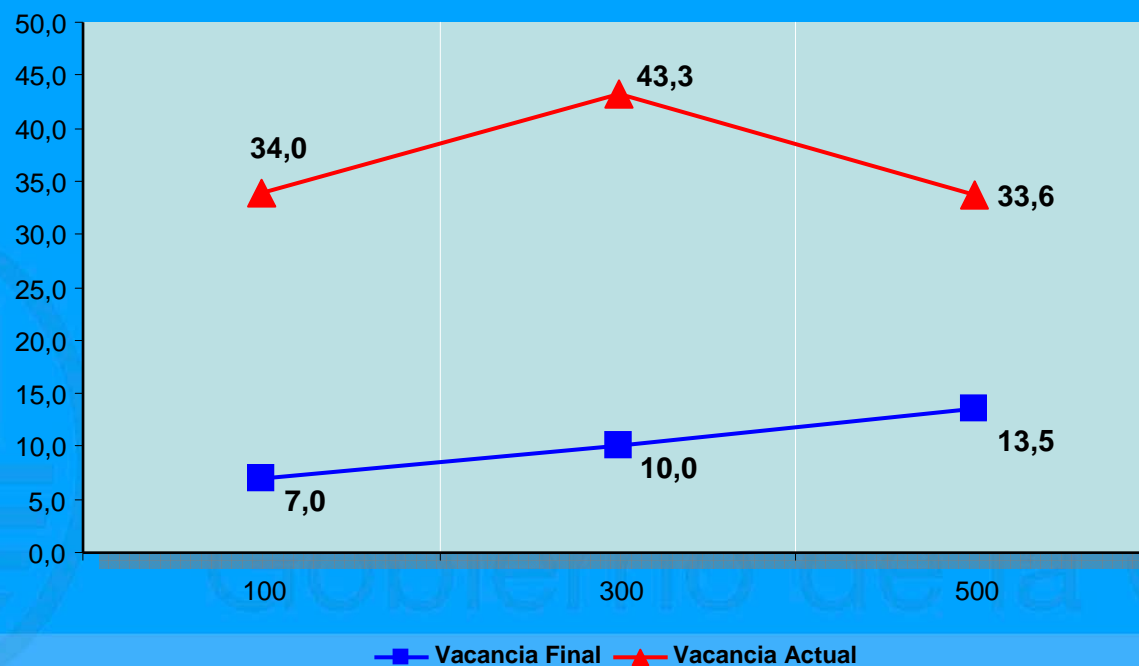


Total de 738.798 m² de oficinas.
(La sup. no residencial de construcción en Barracas actual es de 16.000 m²).

Vacancia de locales según distancia al centro

TASA DE VACANCIA ACTUAL: 39,6%
(EL DOBLE QUE EN CENTRALIDADES EXISTENTES).

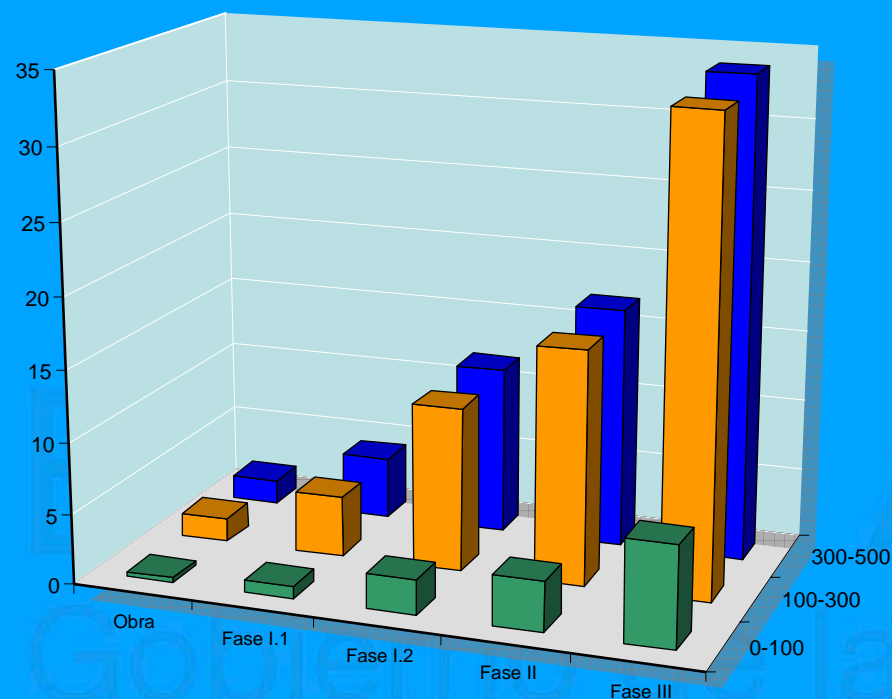
LA VACANCIA ACTUAL NO AUMENTA CON LA DISTANCIA AL CENTRO ALCANZA SU MAYOR NIVEL ENTRE LOS 300 Y 500 M



El Centro Cívico implica una fuerte ocupación de los locales vacantes y
La adaptación al patrón de aumento gradual de la vacancia con la distancia.

Locales activados por fase del proyecto según distancia al centro

EL NÚMERO DE LOCALES EXISTENTES ES MAYOR CON LA DISTANCIA, Y COMO CONSECUENCIA LO ES NÚMERO DE LOCALES ACTIVADOS



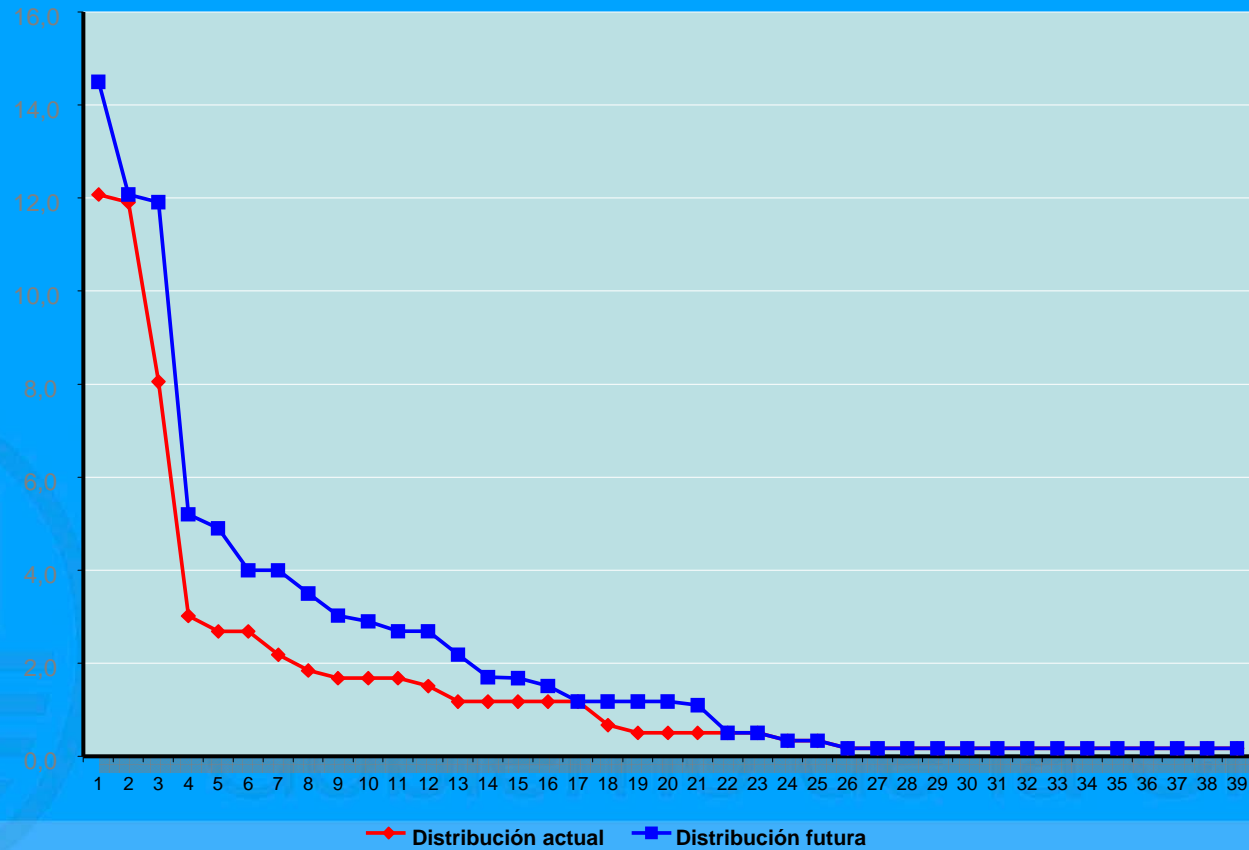
Buenos Aires

La tasa de vacancia es menor en la proximidad del centro y aumenta con la distancia al mismo.

Composición estimada de la actividad comercial con consolidación de la centralidad

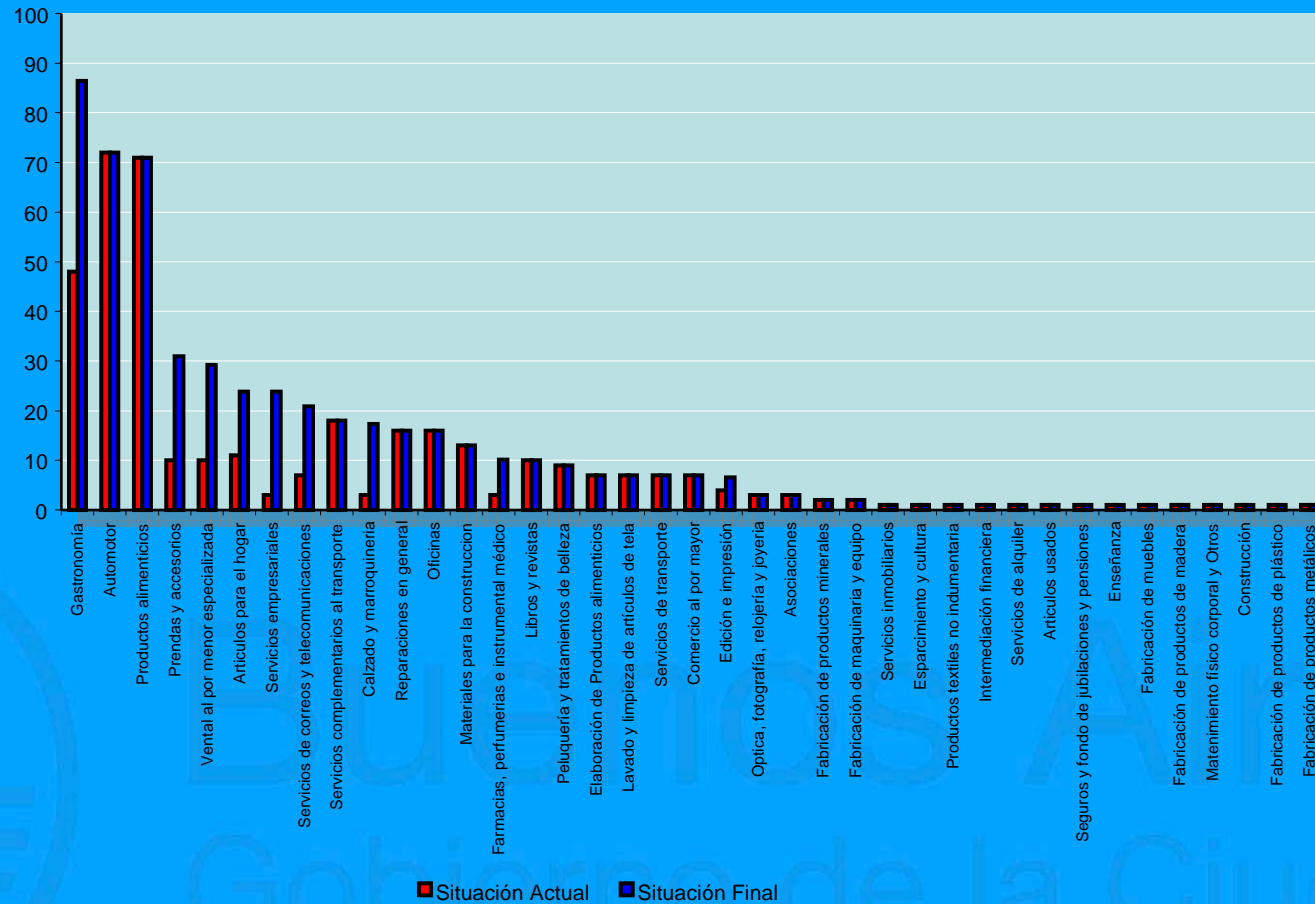
Simulación

LA DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE ASEMEJA A LA DE OTRAS CENTRALIDADES



Disminuye el predominio de las actividades más importantes.

Composición estimada de la actividad comercial

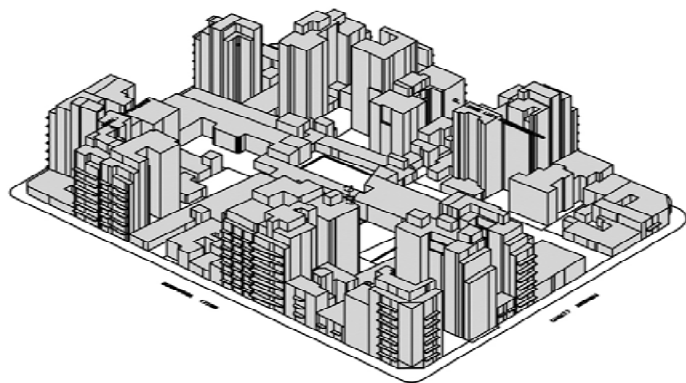


Surge una nueva composición de la actividad comercial.

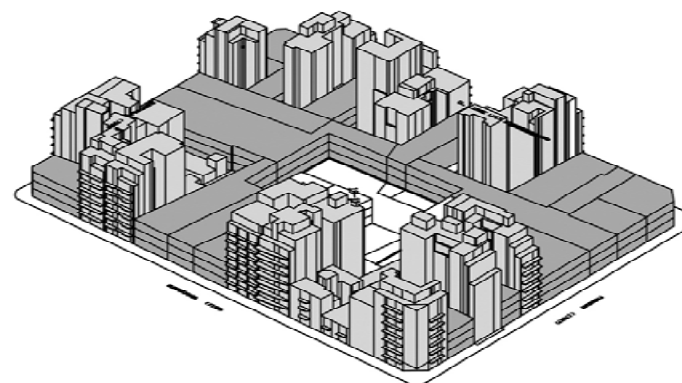
Los incrementos de actividad más importantes corresponden a:

- Gastronomía
- Prendas y accesorios
- Venta al por menor especializada (Art. p/oficina, insumos informáticos, etc.)
- Artículos para el hogar
- Servicios empresariales

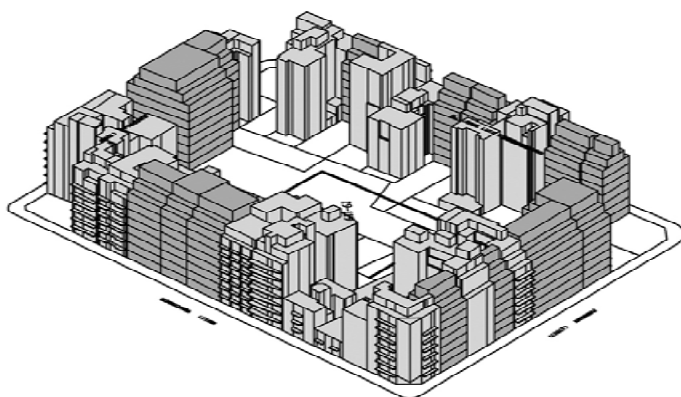
CÓDIGO MORFOLOGICO



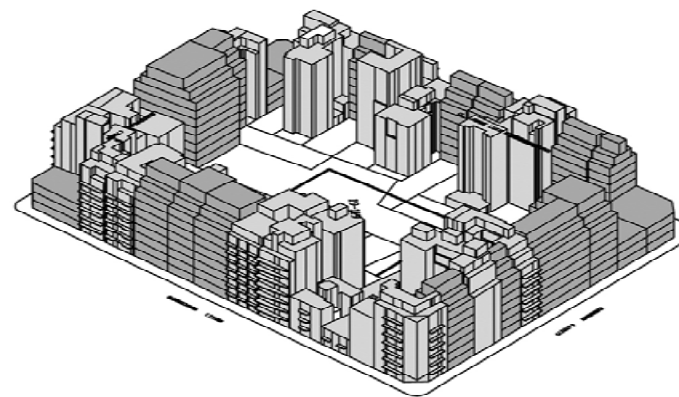
R2al - VOLUMETRIA EXISTENTE



R2al - VOLUMETRIA AGOTANDO F.O.T CON ALTURA MINIMA



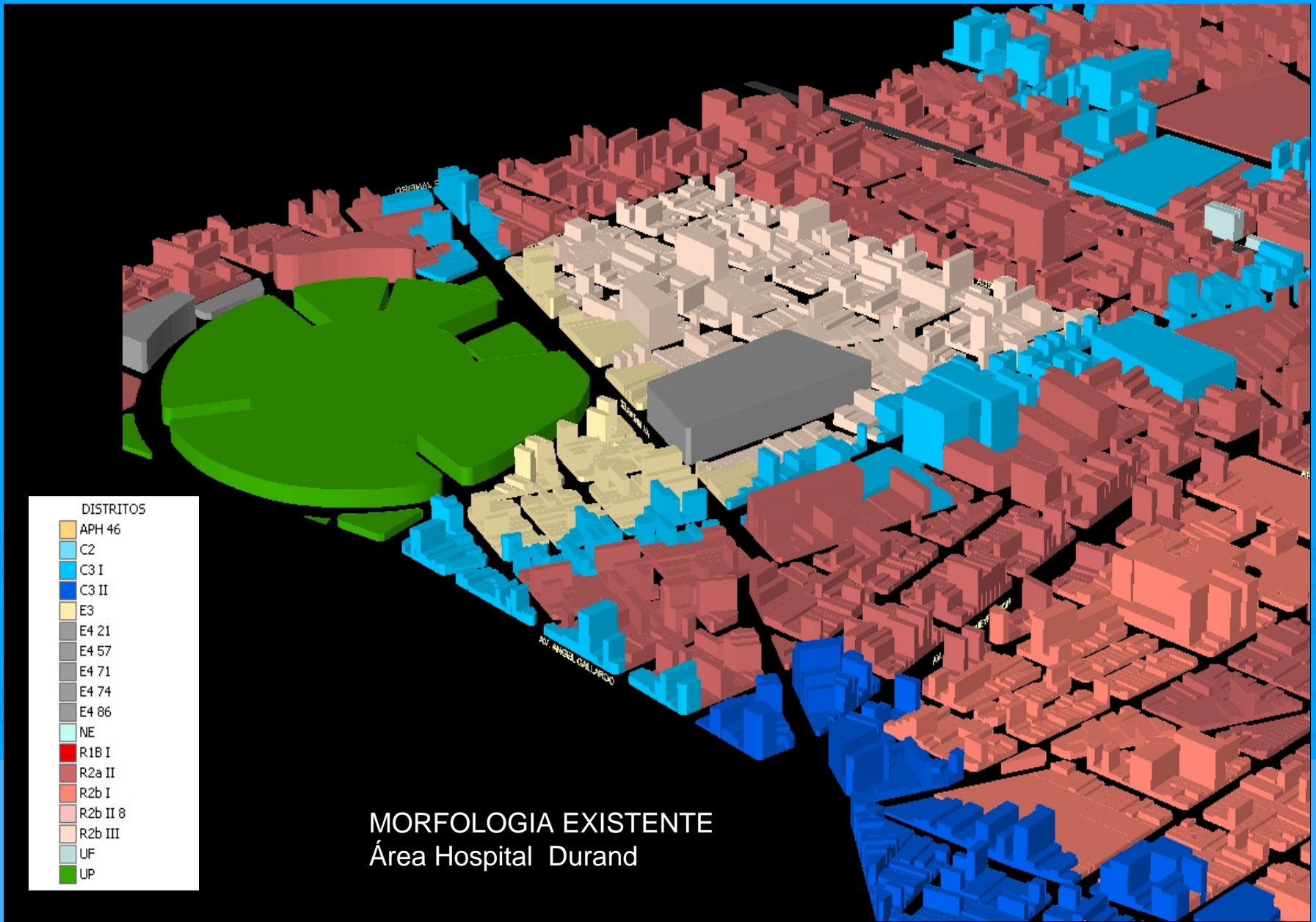
R2al - VOLUMETRIA ALTURA MAXIMA CON F.O.T



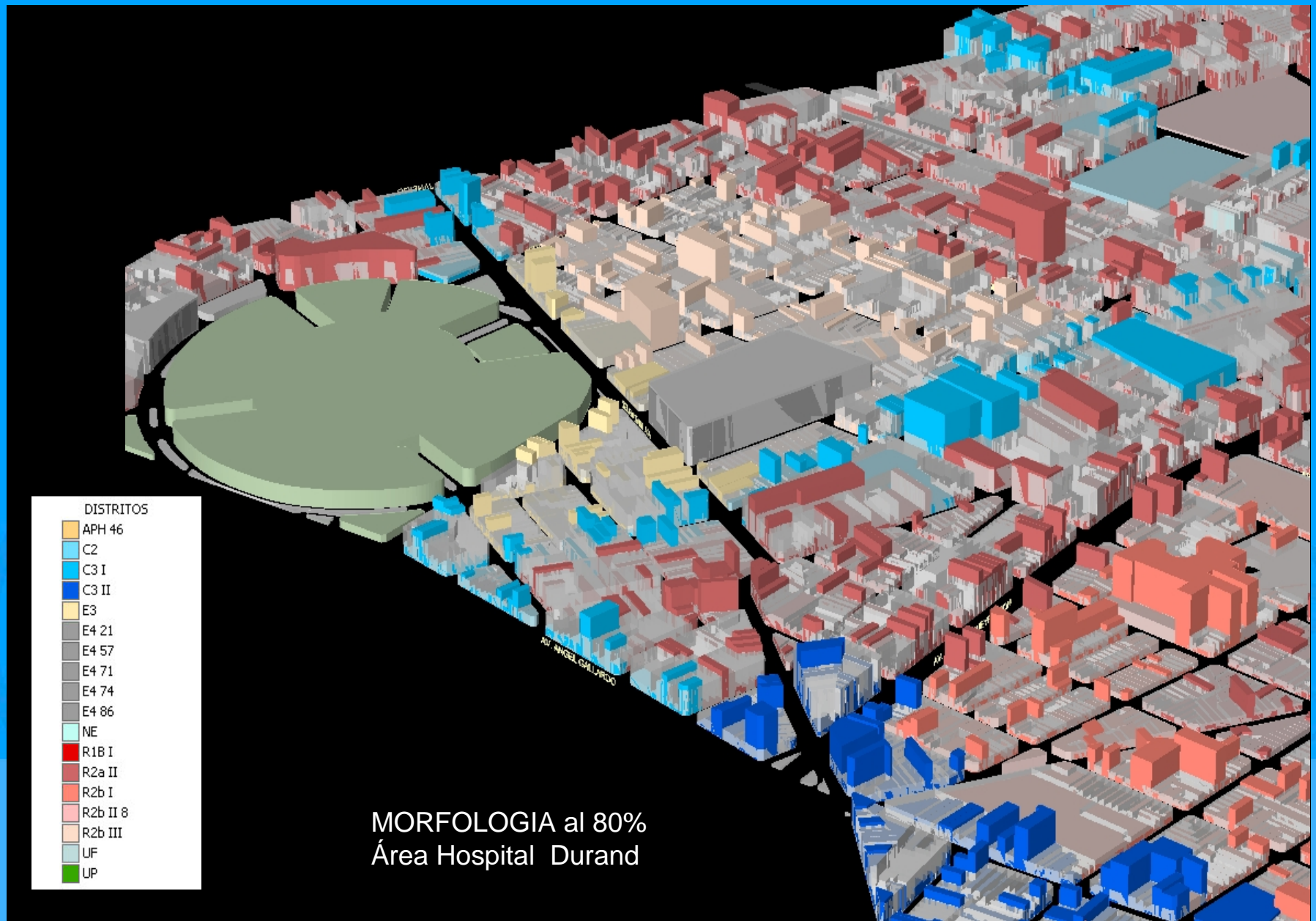
R2al - VOLUMETRIA MIXTA SIN ADECUACION



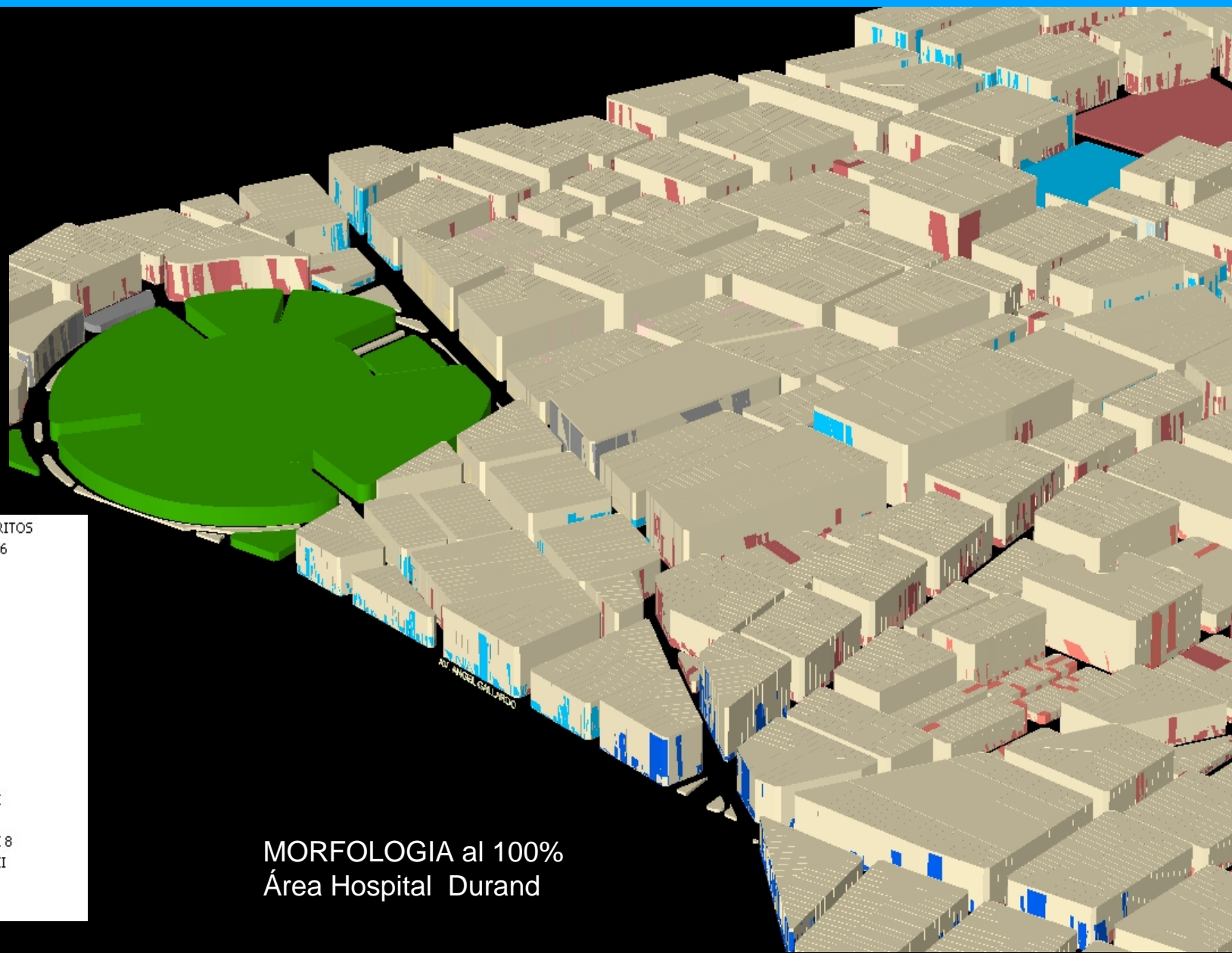
BARRIO CABALITO



BARRIO CABALITO



BARRIO CABALITO



DISTRITOS	
Orange square	APH 46
Light blue square	C2
Blue square	C3 I
Dark blue square	C3 II
Yellow square	E3
Grey square	E4 21
Dark grey square	E4 57
Light grey square	E4 71
Medium grey square	E4 74
Dark grey square	E4 86
Light cyan square	NE
Red square	R1B I
Dark red square	R2a II
Light red square	R2b I
Light pink square	R2b II 8
Light orange square	R2b III
Light blue square	UF
Green square	UP

MORFOLOGIA al 100%
Área Hospital Durand