

# CONVOCATORIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS

Nueva herramienta para seguir desarrollando la Ciudad

---

Formato de **presentación base** sugerida,  
a modo de referencia, para el trámite de  
Factibilidad de Convenios Urbanísticos



Buenos  
Aires  
Ciudad



# ÍNDICE

01 | MEMORIA  
DESCRIPTIVA

02 | ENTORNO

03 | MANZANA

04 | PARCELA

05 | PROPUESTA

06 | PROYECTO

07 | CONTRAPRESTACIÓN

08 | ANEXO  
FOTOGRAFICO

# 01 MEMORIA DESCRIPTIVA

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## Fundamentos de la propuesta

### Información de Parcela:

Seccion-Manzana-Parcela:

Domicilio:

Superficie:

*Espacio disponible para completar con una fundamentación de la propuesta y descripción del proyecto.*



# 02 ENTORNO

- > Tejido consolidado
- > Normativa vigente
- > Usos predominantes
- > Infraestructura de transporte
- > Equipamiento y Espacios Verdes (EEVV)



■ Edificaciones de mayor altura

## ENTORNO

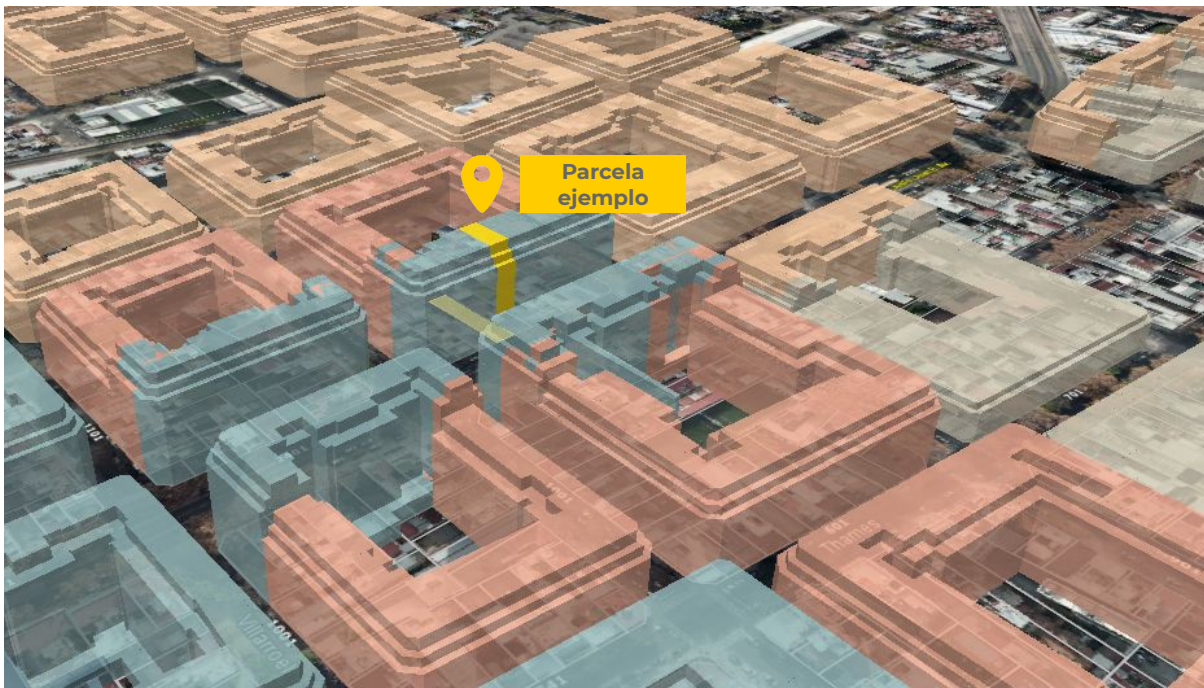
### Tejido consolidado

*Espacio disponible para completar con información del entorno consolidado.*

*La imagen deberá expresar un entorno de referencia de un radio aproximado **500 m** de la parcela a convenio. Deberá identificarse en la imagen el tejido consolidado y el no consolidado, la altura de los edificios del entorno y la parcela a convenio con un color diferente.*

*Se recomienda utilizar la plataforma **Ciudad 3D\*** donde se puede identificar la parcela haciendo clic sobre la misma.*

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).



38 m
  31.2 m
  22.8 m
  17.2 m
  11.6 m
  9 m

## ENTORNO

### Normativa Vigente CUR

*Espacio disponible para completar con información de la normativa CUR.*

*La imagen deberá expresar un entorno de referencia de un radio aproximado **300 m** de la parcela a convenio. Deberá identificarse en las unidades de Edificabilidad del entorno.*

*Se recomienda utilizar la plataforma **Ciudad 3D\*** Haciendo clic en el menú “**capas**” > “**unidades de edificabilidad**” se representará la normativa vigente según el CUR para el área. La parcela de propuesta de convenio deberá indicarse en color amarillo, en la plataforma se puede identificarla haciendo clic sobre la misma.*

***Indicar cuáles son las unidades promedio en la zona***

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).





■ Uso 1   ■ Uso 2   ■ Uso 3   ■ Uso 4

## ENTORNO

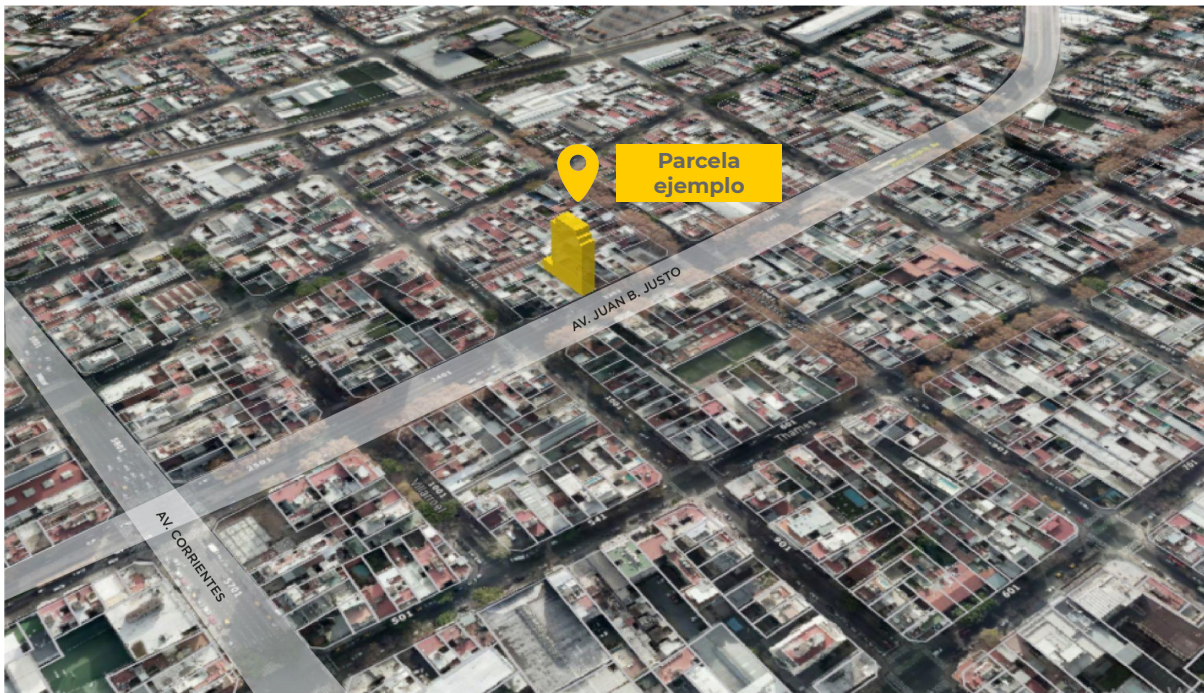
### Usos predominantes

Espacio disponible para completar con información de los usos según CUr y los predominantes en el entorno.

Se recomienda utilizar la plataforma **Ciudad 3D\*** haciendo clic en el menú “capas” > “**unidades de edificabilidad**” se representará la normativa vigente según el CUr para el área. La parcela de propuesta de convenio deberá indicarse en color amarillo, en la plataforma se puede identificarla haciendo clic sobre la misma.

**Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4:** áreas y corredores destinados a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.\*





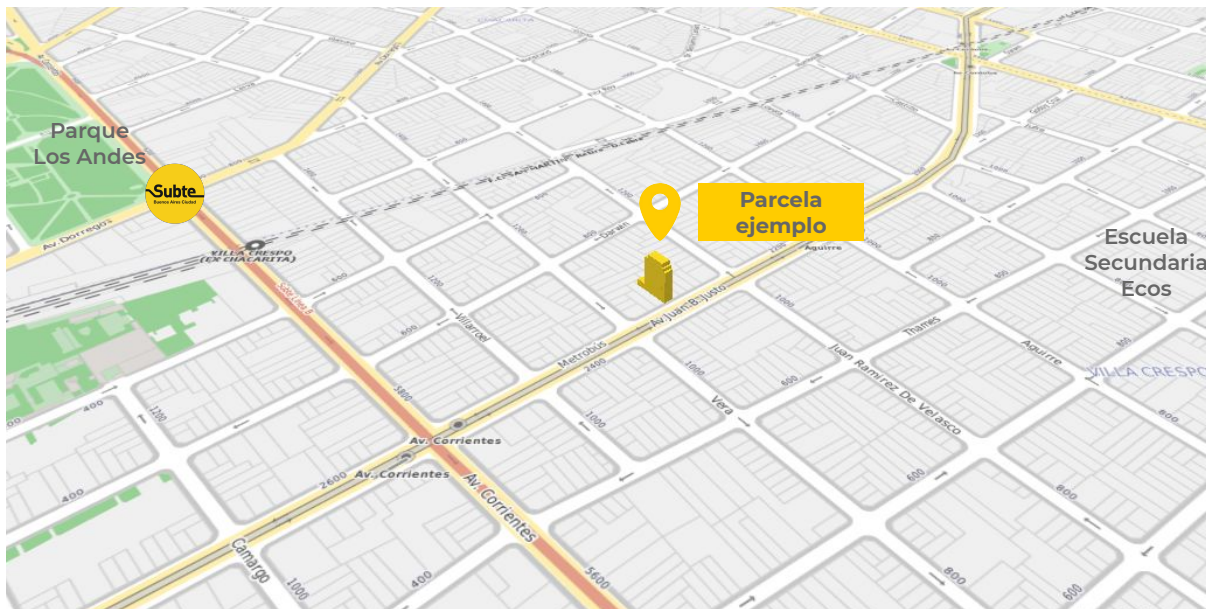
## ENTORNO

### Infraestructura de transporte

*Espacio disponible para completar con información sobre la infraestructura de transporte.*

*En la imagen se debe indicar la infraestructura de transporte, las vías principales, estaciones de subte, tren. Estaciones de Ecobici, recorridos de colectivos.*

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).



## ENTORNO

### Equipamiento y Espacios verdes

*Espacio disponible para completar con información sobre el equipamiento, hitos urbanos y espacios verdes del entorno.*

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).

# 03 MANZANA

- > Morfología tejido consolidado
- > Morfología potencial según CUr
- > Relación con linderos y/o patrimoniales
- > Trazado de Línea de Frente Interno (L.F.I.) y Línea Interna de Basamento (L.I.B)
- > Conformación del Centro Libre de Manzana (C.L.M.)



# MANZANA

## Morfología tejido Consolidado

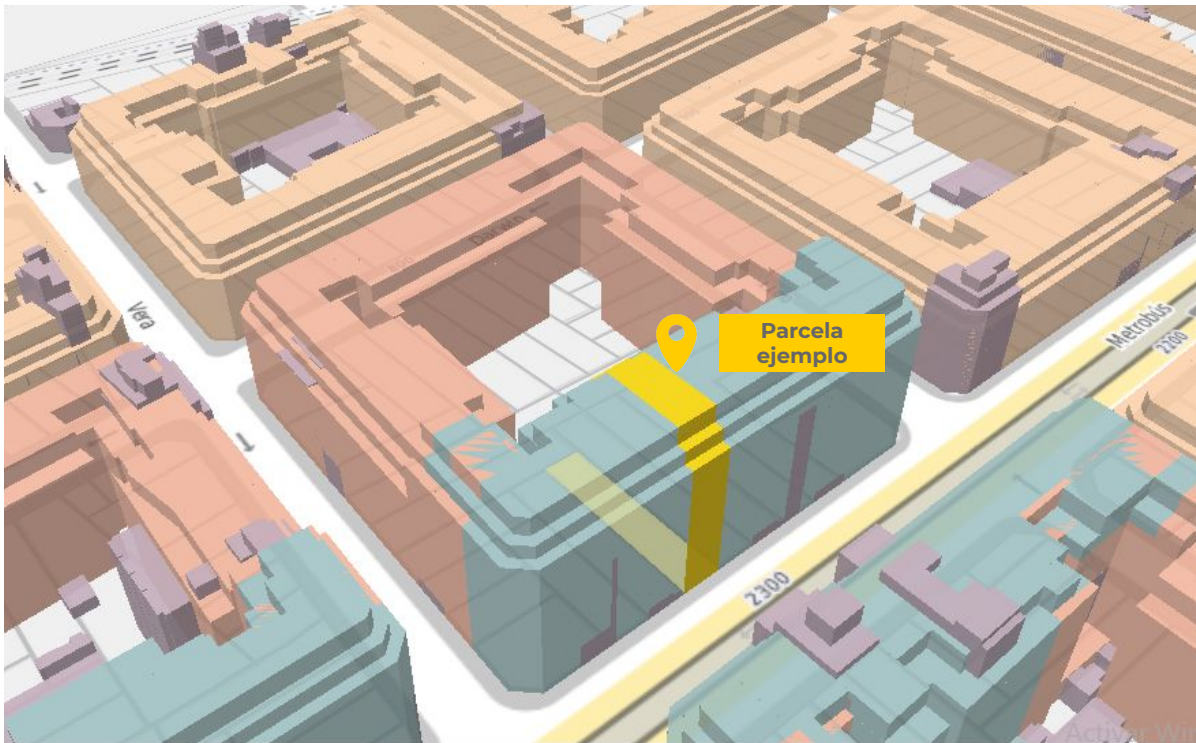
*Espacio disponible para completar con información sobre la morfología consolidada de la Manzana.*

*La imagen debe incluir las manzanas linderas a la parcela a intervenir. En la imagen se debe identificar la parcela a convenio en color amarillo.*

*A la hora de presentar una propuesta esta deberá aportar a la reconstrucción de la manzana.*

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).





# MANZANA

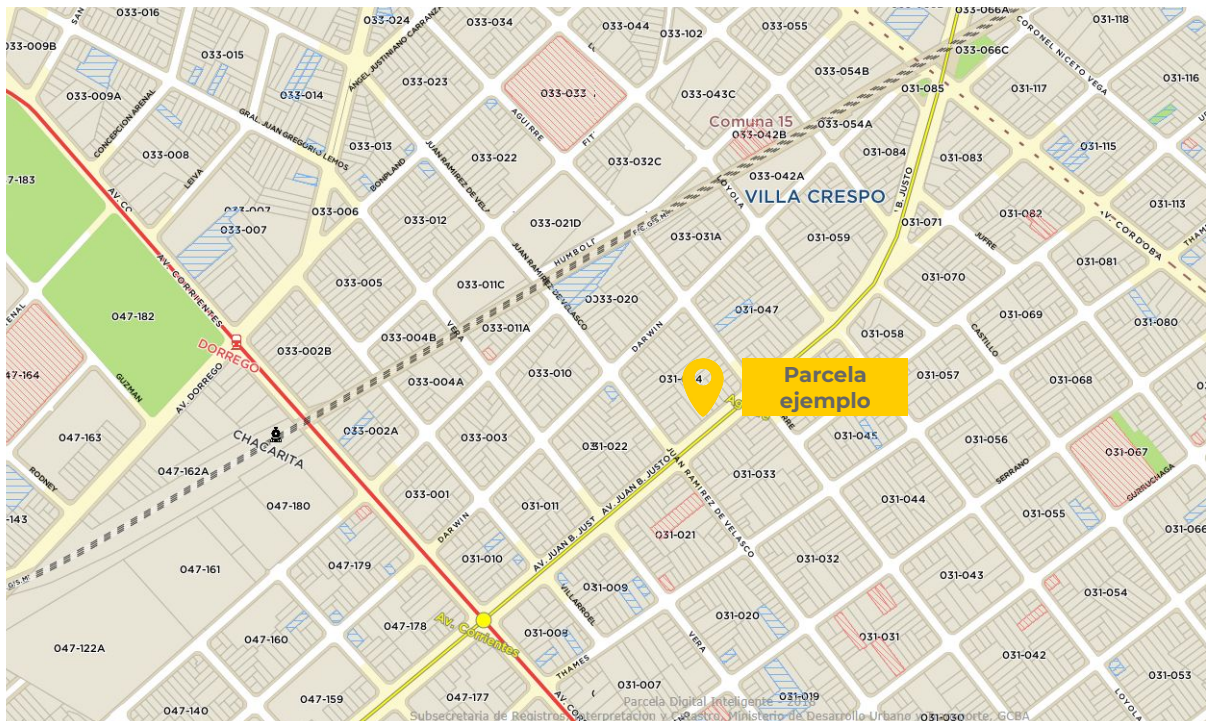
## Morfología potencial según CUR

*Espacio disponible para completar con información sobre la morfología potencial de la manzana según la normativa vigente CUR.*

*La imagen debe incluir las manzanas linderas a parcela a intervenir. En la imagen se debe identificar la parcela a convenio en color amarillo.*

*A la hora de presentar una propuesta la misma no podrá incrementar la cantidad ni la superficie de medianeras permitidas por CUR.*

\* Imágenes e información disponible en la plataforma [Ciudad 3D](#).



# MANZANA

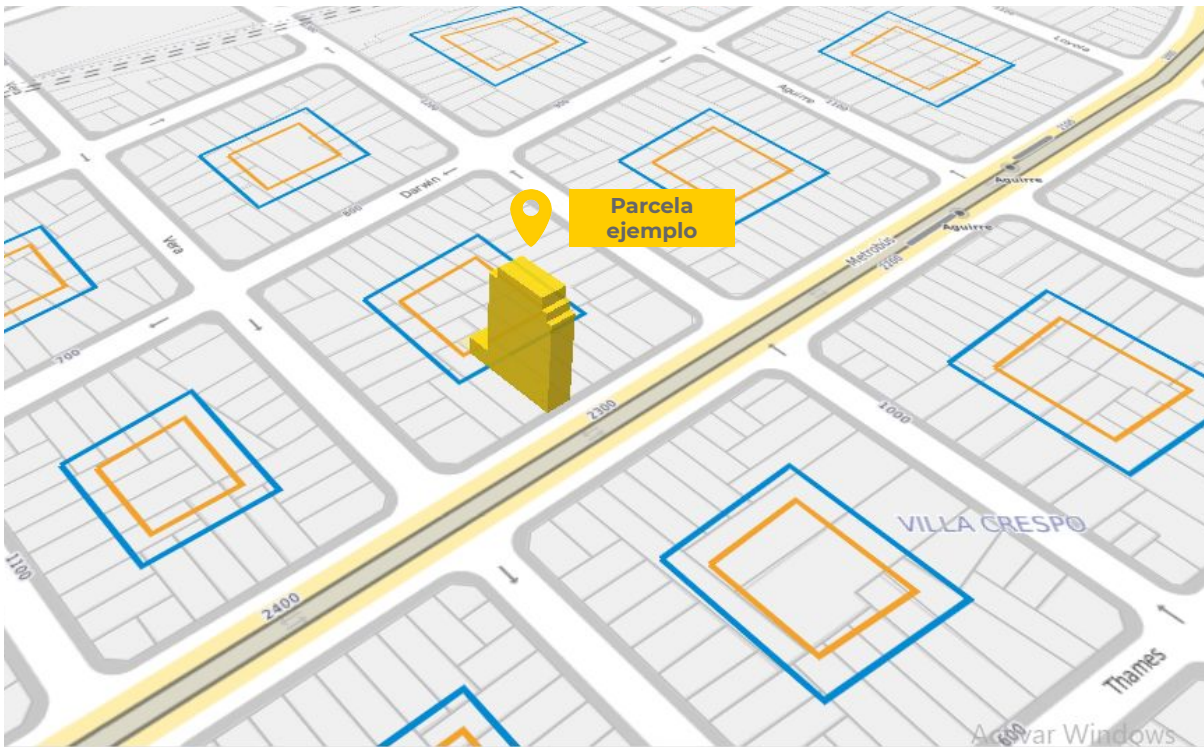
## Relación con linderos - patrimoniales

*Espacio disponible para completar con información sobre las edificaciones linderas patrimoniales detectadas en la manzana.*

*A la hora de presentar una propuesta, la misma deberá dar respuestas a las barreras urbanas y revalorizar las edificaciones de protección patrimonial de la zona de existir.*

\* Información disponible en la página: [Mapa de Patrimonio Urbano](#).





# MANZANA

## Trazado de L.F.I y L.I.B

*Espacio disponible para completar con información sobre la Línea de Frente Interno de la Manzana y la Línea Interna de Basamento.*

*En el caso de que la Parcela a convenio se encuentre dentro de una manzana atípica, el Organismo Competente establece de oficio mediante acto administrativo la L.F.I y L.I.B correspondientes para toda la manzana.*

*Para consultar los trazados de Línea de Frente Interno en una manzana atípica, se deberá realizar la consulta de Fijación de Línea de Frente Interno [vía TAD](#).*

*En dicho caso se deberá adjuntar la disposición que determina la L.F.I de la manzana atípica.*

# MANZANA

## Conformación del C.L.M.

*Espacio disponible para completar con información sobre Centro Libre de Manzana.*

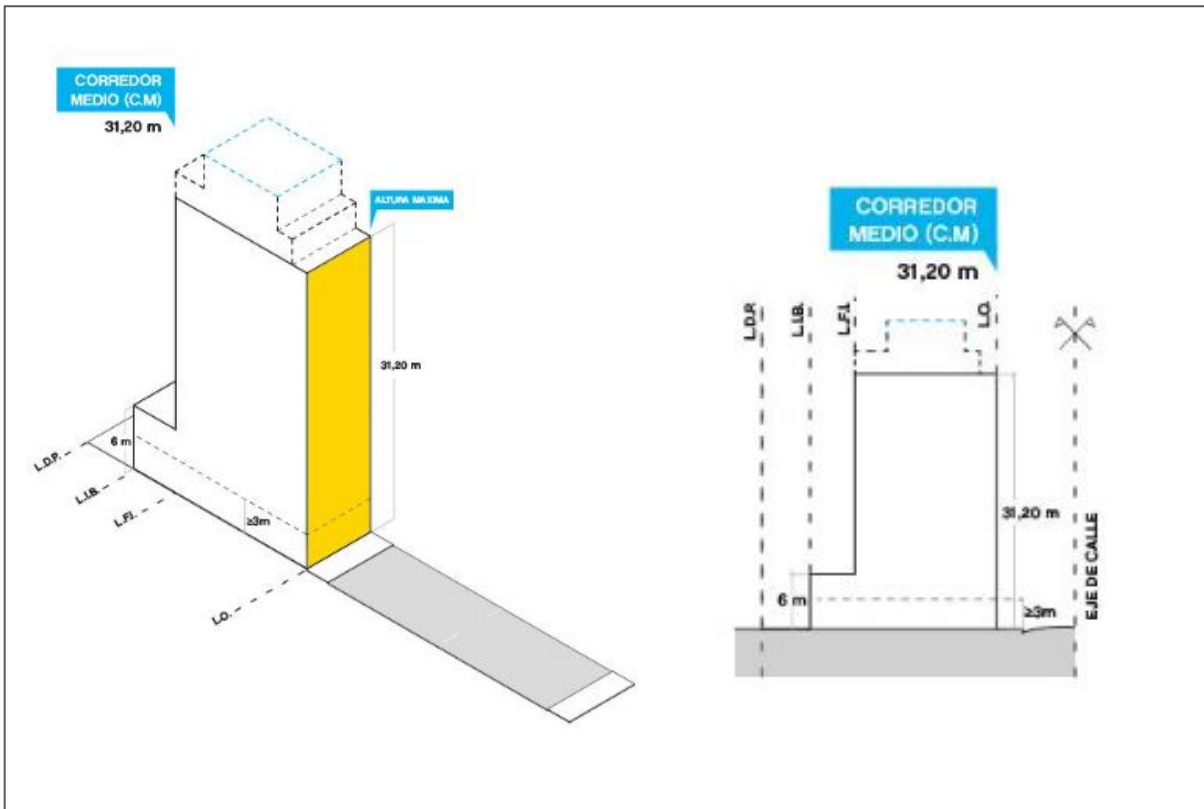
*A la hora de presentar una propuesta, la misma deberá respetar la proporción de terreno absorbente exigida por el C.Ur.*



# 04 PARCELA

- > Nomenclatura catastral
- > Parámetros urbanísticos
- > Capacidad constructiva
- > Protección patrimonial





## PARCELA

### Parámetros urbanísticos

Espacio disponible para completar con información de los parámetros urbanísticos de la Parcela, según la normativa vigente C.Ur.

En el caso de ejemplo, la parcela pertenece al **Corredor medio**: Son los corredores principales. La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de treinta y un metros con veinte centímetros (31.20m). (Ver más en Art. 6.2.2). La altura podrá variar si: existe algún edificio lindero Catalogado (Artículo 3.6 Anexo II) o la altura del edificio lindero es mayor a la de la Unidad de Edificabilidad (Artículo 6.5.5). El área edificable se encuentra limitada por Línea Oficial (L.O.) y la Línea Frente Interno (L.F.I.). Entre L.O. y la L.I.B. se puede edificar un basamento hasta los seis metros (6m) de altura desde la cota de la parcela.

Se puede edificar subsuelo según el Art. 6.6.



ESQUEMAS DE SUPERFICIES POR PLANTA SEGÚN CUR

## PARCELA

### Capacidad constructiva

*Espacio disponible para completar con información de la capacidad constructiva actual de la parcela, según la normativa vigente CUR, balance de superficies actual y/o planos registrados e informe de obra (de corresponder).*

**Capacidad Constructiva:** Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.

*En las áreas especiales individualizadas, corresponde a la sumatoria de la superficie edificable y las superficies deducibles.*





| [Impresión página actual](#) | [Imprimir todas las páginas](#) |

Buscar por
 

SECCION-MANZANA-PARCELA

 Contiene
 

031-022-024

 Buscar
 Mostrar todo
 Detalles encontrados: 1
 Pág.
 1 / 1
 Result. x pág.: 1

Seleccionar / No seleccionar todo
 Imprimir seleccionados

<input type="checkbox"/>			
DENOMINACION			
DIRECCION PRINCIPAL	JUSTO JUAN B. AV. 2363	DIRECCION SECUNDARIA	
DIRECCION 3		DIRECCION 4	
SECCION-MANZANA-PARCELA	031-022-024		
CATALOGACION		PROTECCION	DESESTIMADO
APH Nro y NOMBRE		ESTADO de TRAMITE	NOTA CAAP
IMAGEN PRINCIPAL		IMAGEN COMPLEMENTARIA	
IMAGEN de MANZANA		IMAGEN de CUADRA	
IMAGEN ADICIONAL			
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941			SI
FICHA del ATLAS		FOTO de FACHADA	

## PARCELA

### Protección patrimonial

Espacio disponible para completar con información de protección patrimonial de la parcela.

En el caso de ejemplo, se buscó mediante la información parcelaria (sección - manzana y parcela en la web oficial y se puede ver que la parcela se encuentra desestimada de protección patrimonial.

\* Imágenes e información disponible en la [base de Área de Protección Histórica \(APH\)](#)

# 05 PROPUESTA

- > Requisitos de admisibilidad
- > Atributos y lineamientos

# PROPUESTA

## Requisitos de admisibilidad

*Indicá con un tilde aquellos requisitos de admisibilidad que cumple la propuesta (mínimo 2):*



- ☐ Parcela mayor a 2.500 m<sup>2</sup>
- ☐ Solicitud de cambio de constructibilidad mayor al 10%\*
- ☐ Solicitud de cambio de altura permitida mayor al 50%\*
- ☐ Solicitud de cambio de usos permitidos
- ☐ Área de desarrollo prioritario Sur

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

*Para la evaluación urbanística de las propuestas se considerarán una serie de atributos predeterminados, a los cuales se le otorgará un puntaje urbanístico. El mismo será tomado en cuenta al momento de evaluar el impacto económico del proyecto.*

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

Se debe desarrollar **obligatoriamente** en un slide por atributos mínimos abordados en la propuesta.

- 01 > Relación entre el volumen propuesto y el entorno
- 02 > Compacidad corregida
- 03 > Compacidad de la manzana
- 04 > Permeabilidad
- 05 > Equilibrio de usos
- 06 > Actividades comerciales
- 07 > Sustentabilidad urbana
- 08 > Forestación

### ATRIBUTOS DESEABLES

Se debe desarrollar **de manera opcional** (según la propuesta) en un slide por atributo.

- 01 > Equipamiento cultural
- 02 > Vivienda asequible
- 03 > Puesta en valor edificio catalogado
- 04 > Barreras urbanas
- 05 > Consolidación corredores
- 06 > Espacio público peatonal
- 07 > Aporte a supermanzanas

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 01 > Relación entre el volumen propuesto y el entorno

*En el caso de la relación entre el volumen propuesto y el entorno, se deberá expresar que la propuesta no incrementa la cantidad ni la superficie de medianeras permitidas por la normativa vigente CUr.*

*Se valorará de manera positiva, la propuesta que proponga una solución integral respecto a su lugar de implantación, tomando en cuenta la relación entre el espacio libre y el espacio construído de la manzana, llenos y vacíos de las volumetrías adyacentes y colabore con la mitigación de las disrupciones urbanas y arquitectónicas.*

FOTO / AXONOMÉTRICA  
QUE MUESTRE LA RELACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS VECINOS

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 02 > Compacidad corregida

*En el caso de la compacidad corregida, se valorará de manera positiva, cuando la relación entre superficie edificada sobre la superficie de espacio público, de como resultado entre 15 y 20.*

*Dicha relación mejora cuando se agrega superficie de uso público: ensanche de veredas, áreas peatonales, espacios verdes de proximidad, etc. en zonas de alta compacidad.*

ESQUEMAS EN PLANTA DE LA SUP. EDIFICADA Y LA SUP. DE ESPACIO PÚBLICO  
/ CÁLCULO DE COMPACIDAD CORREGIDA



# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 03 > Compacidad de la manzana

*En el caso de la compacidad de la manzana, se valorará de manera positiva, cuando la relación entre superficie edificada de la manzana sobre la superficie de espacio público de la manzana de como resultado entre 15.*

*Dicha relación mejora cuando se incrementa la proporción de terreno absorbente, mediante patios, jardines, etc en relación con el Centro Libre de Manzana (C.L.M)*

ESQUEMAS EN PLANTA DE LA SUP. EDIFICADA Y LA SUP. DE ESPACIO PÚBLICO  
/ CÁLCULO DE LA COMPACIDAD DE MANZANA

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 04 > Permeabilidad

*Se valora de manera positiva cuando se incorpora nueva superficie permeable y /o semi permeable en la parcela, sobre el total de la superficie mínima establecida por la normativa vigente CUr.*

ESQUEMA EN PLANTA DE LA SUPERFICIE PERMEABLE Y SEMIPERMEABLE

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 05 > Equilibrio de usos

*Se valora de manera positiva el aporte de Usos mixtos tendientes a la generación de diversidad.*

ESQUEMAS EN PLANTA /CORTE / AXO  
QUE INDIQUEN LOS USOS DENTRO DE LA PROPUESTA

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 06 > Actividades Comerciales

*Se valora de manera positiva la incorporación de comercios de cercanía, y diversidad de rubros comerciales que contribuyan a generar proximidad en áreas no abastecidas y fomenten la creación de nuevas centralidades.*

ESQUEMAS EN PLANTA / CORTE / AXO / RENDERS  
QUE INDIQUEN LAS ACTIVIDADES COMERCIALES DE LA PROPUESTA

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 07 > Sustentabilidad Urbana

*Se valora de manera positiva la incorporación de conceptos de Sustentabilidad urbana y arquitectónica de acuerdo a las Herramientas de Compromiso Ambiental (Título 7.2.8.3 del CUr.)*

- > **Prevención del efecto Isla de Calor**
- > **Prevención de Riesgo Hídrico**
- > **Restauración de la Biodiversidad**
- > **Calidad Ambiental del Hábitat construido**
- > **Eficiencia Energética**

ESQUEMAS EN PLANTA / CORTE / AXO / RENDERS  
QUE INDIQUEN LAS HERRAMIENTAS DE SUSTENTABILIDAD

# PROPUESTA

## Atributos y Lineamientos

### ATRIBUTOS MÍNIMOS

#### 08 > Forestación

*Se valora de manera positiva la incorporación de conceptos de Sustentabilidad urbana y arquitectónica de acuerdo a las Herramientas de Compromiso Ambiental (Título 7.2.8.3 del CUR.)*

#### > Restauración de la Biodiversidad

*Disminución de superficies de césped vegetal y Superficie vegetada exótica en pos del Incremento de la Superficie Vegetada Nativa, incorporación de arbolado nuevo nativo, consolidación de parches urbanos y protección del arbolado existente.*

*Todo espacio verde dentro de la parcela deberá incluir "Vegetación Nativa" en una superficie mínima del 25 % del total de la superficie libre.*

ESQUEMAS EN PLANTA / CORTE / AXO / RENDERS  
QUE INDIQUEN LA FORESTACIÓN PROPUESTA



# 06 PROYECTO

- > Siluetas y superficies
- > Axonometría
- > Plantas
- > Renders (como mínimo frente y contrafrente)

# PROYECTO

## Siluetas y superficies

*Espacio disponible para completar con información, siendo importante diferenciar la capacidad constructiva de la superficie edificable.*

**Capacidad Constructiva:** Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.

**Superficie edificable:** Superficie resultante de restar las superficies deducibles a la capacidad constructiva en las áreas especiales individualizadas.

# PROYECTO

Axonometría

# PROYECTO

Plantas / Cortes / Vistas\*

\*Se deberá adjuntar el archivo en extensión DWG, con toda la documentación de proyecto ( Plantas, Vistas / Cortes) Asimismo si la contraprestación incluye constitución de Derechos y /o obra de Espacio Público, se deberá incluir el diseño del mismo y el porcentaje de suelo absorbente.

# PROYECTO

Renders (Frente y contrafrente)

# 07 CONTRAPRESTACIÓN

# CONTRAPRESTACIÓN

## Tipos de contraprestaciones

Indicá con un tilde aquellos contraprestaciones que se incluyen en tu propuesta:



- ☐ Constitución de derechos reales de Servidumbre\*
- ☐ Constitución de derechos reales de Dominio\*
- ☐ Ejecución de obra Espacio Público\*
- ☐ Monetaria
- ☐ Otra

\* Si la Contraprestación incluye constitución de derechos y/o ejecución de obra de Espacio público, se deberá indicar los m2 del mismo y si se encuentra dentro de la parcela a convenio. Si éste forma parte de otra parcela indicar SS-MM-PP

# 08 ANEXO FOTOGRAFICO



# ANEXO FOTOGRAFICO

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

# ANEXO FOTOGRAFICO

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

# ANEXO FOTOGRÁFICO

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

# ANEXO FOTOGRAFICO

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa

IMAGEN DE LA PARCELA ACTUAL

indicá predio y fecha dd/mm/aaaa