

# ISU

# IDU

**Índice de sustentabilidad Urbana**

**Índice de Desarrollo Urbano**

# DEFINICIONES GENERALES

### ¿Qué son los indicadores?

Son variables que intentan **medir** en forma cuantitativa o cualitativa, sucesos colectivos para así, poder respaldar acciones.

Sirven para identificar tanto las **debilidades** como las **fortalezas** de un determinado fenómeno analizado.

Permiten realizar un **seguimiento de los procesos**, comprobando si se están consiguiendo los objetivos fijados y, si se detectan desvíos significativos entre las expectativas y los resultados.

### ¿Qué es el Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU)?

Es el resultado de una evaluación conjunta de 38 indicadores territorializados que permite estudiar la calidad urbana de la ciudad o un sector de ella.

Sigue el modelo de Ciudad Deseada de acuerdo a lo establecido por el Plan Urbano Ambiental (PUA) (Ley N°2930/08) y el Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060.

A partir de una lectura intuitiva y comparable, posibilita identificar tanto las debilidades como las fortalezas de dicha calidad urbana, y establecer la base para la aplicación de políticas públicas.

### ¿Qué es Índice de Desarrollo Urbano (IDU)?

Es el resultado de una evaluación conjunta de 5 indicadores específicos que permite estudiar la intensidad del desarrollo urbanístico de la ciudad o de un sector de ella.

Pone en vinculación el nivel de renovación edilicia, nivel de consolidación del tejido, valor del suelo y calidad de la edificación.

Es un complemento del ISU. Su combinación posibilita detectar áreas de oportunidad para potenciar o promover tal desarrollo urbano desde la intervención estatal y la política pública.

# MARCO CONCEPTUAL

**ISU / IDU**

**MARCO CONCEPTUAL**

## **Plan Urbano Ambiental (PUA) - Ley N°2.930/08**

## **Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060**

### Plan Urbano Ambiental (PUA) - Ley N°2.930/08

Se constituye como el principal sustento del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad como política de Estado.

Establece instrumentos técnico-políticos (lineamientos estratégicos y acciones concretas) para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad.

Implica la materialización de consensos sociales sobre aquellos rasgos más significativos para transformar la ciudad real en la ciudad deseada, respetando el derecho a la Ciudad para todos sus habitantes.

## MARCO CONCEPTUAL: PLAN URBANO AMBIENTAL (PUA)

### Rasgos de la Ciudad a desarrollar por el PUA:

*CIUDAD INTEGRADA:* Vincular todas las zonas entre sí y, en especial, la zona Sur con el resto de la Ciudad. También con los ríos que la rodean y con el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

*CIUDAD POLICÉNTRICA:* Consolidar la jerarquía del Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, comunales y barriales con vigor e identidad propia.

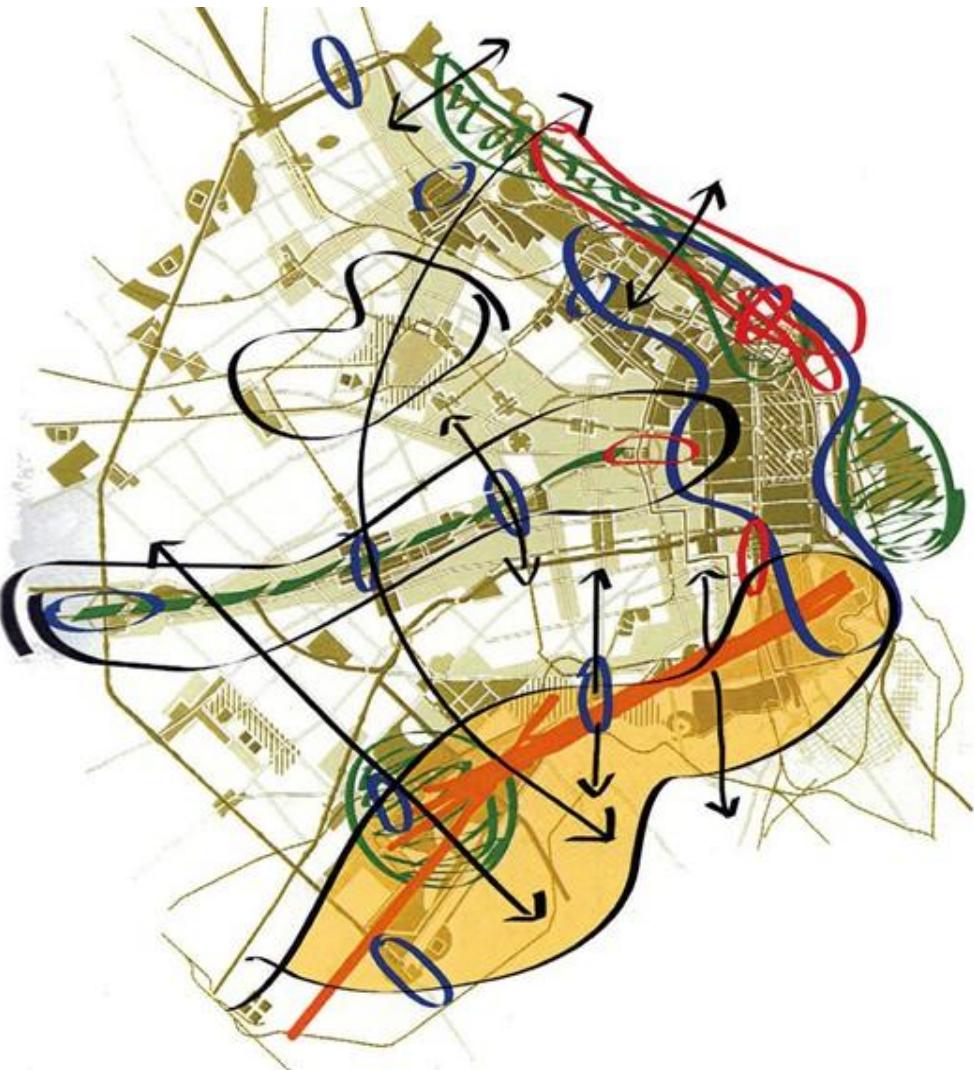
*CIUDAD PLURAL:* Generar un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

### Rasgos de la Ciudad a desarrollar por el PUA:

*CIUDAD SALUDABLE:* Garantizar la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

*CIUDAD DIVERSA:* Mantener una pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su diversidad de formas en términos de densidades y morfologías compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

## MARCO CONCEPTUAL: PLAN URBANO AMBIENTAL (PUA)



- Equilibrar el desarrollo de la ciudad y afirmar el Corredor Sur.
- Afirmar y completar el centro urbano de la región en base a la riqueza y variedad de sus actividades.
- Lograr la vinculación transversal norte-sur de la ciudad y reforzar los centros barriales.
- Poner en valor el sistema de grandes parques y crear un eje verde en el corredor del Oeste.
- Mejorar la infraestructura de transporte portuario, ferroviario y aéreo, y las grandes puertas de acceso a la ciudad.
- Promover la realización de una gran operación conjunta con la Provincia de Buenos Aires en el eje del Riachuelo.

**Ciudad Integrada**

**Ciudad Policéntrica**

**Ciudad Plural**

**Ciudad Saludable**

**Ciudad Diversa**

## MARCO CONCEPTUAL: PLAN URBANO AMBIENTAL (PUA)

Lineamientos establecidos por el PUA:

### Art. 6 - ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

- Transformar la estructura en una más reticular y policéntrica.
- Consolidación del centro actual.
- Promoción de centralidades barriales y secundarias.
- Integración con el AMBA.

### Art. 7 – TRANSPORTE Y MOVILIDAD

- Promover un sistema de transporte sustentable e intermodal.
- Tender al uso de los medios públicos –guiados– mejorando los servicios.
- Desalentar el uso de los automotores privados.
- Mejorar las condiciones logísticas de movilidad, seguridad y calidad ambiental.

### Art. 8 - HÁBITAT Y VIVIENDA

- Mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos.
- Mejora de las condiciones de calidad ambiental del hábitat residencial.
- Preservación de identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos.

### Art. 9 - ESPACIOS PÚBLICOS

- Incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, de los parques, plazas, paseos, de las áreas de calidad patrimonial.
- Dar lugar a funciones de encuentro relax, confort y socialización.
- Asegurando el derecho a su uso y la identidad a las distintas zonas de la ciudad.

### Art. 10 - PRODUCCIÓN Y EMPLEO

- Generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico.
- Atracción de nuevas actividades y mejoramiento de las existentes.

### Art. 11 - PATRIMONIO URBANO

- Desarrollar, Incorporar e integrar la variable patrimonial al proceso urbanístico y a las políticas de planeamiento.
- Armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de áreas, paisajes, monumentos, edificios y otros elementos urbanos de relevante valor histórico, estético, simbólico y/o testimonial.

### Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060

Sintetiza los lineamientos de planeamiento a nivel territorial cumpliendo el mandato de la Constitución y del Plan Urbano Ambiental, así como los principales puntos del Plan Estratégico Buenos Aires 2010.

Incluye una matriz de indicadores de análisis de la Ciudad Actual, de las tendencias a futuro, y de las orientaciones proyectadas en la Ciudad Deseada.

Busca mejorar la calidad de vida urbana aportando criterios, sustento científico y metodológico y experiencias para enriquecer el debate y orientarlo a resultados concretos.

### Modelo Territorial en perspectiva

*CIUDAD PRODUCIDA:* Refleja la historia de Buenos Aires haciendo foco en las características estudiadas en la actualidad, a fin de poder realizar comparaciones parciales entre las condiciones pasadas y presentes.

*CIUDAD ACTUAL:* Es el diagnóstico exhaustivo de las condiciones actuales de Buenos Aires.

*CIUDAD PENSADA:* Refiere a las distintas instancias de planificación y diseño elaboradas sucesivamente, recuperando todos los planes que hubieran sido elaborados para intervenir sobre el espacio de Buenos Aires.

### Modelo Territorial en perspectiva

*CIUDAD TENDENCIAL:* Considera la Ciudad Actual de acuerdo con las tendencias y concretándose los proyectos y planes que se encuentran en marcha.

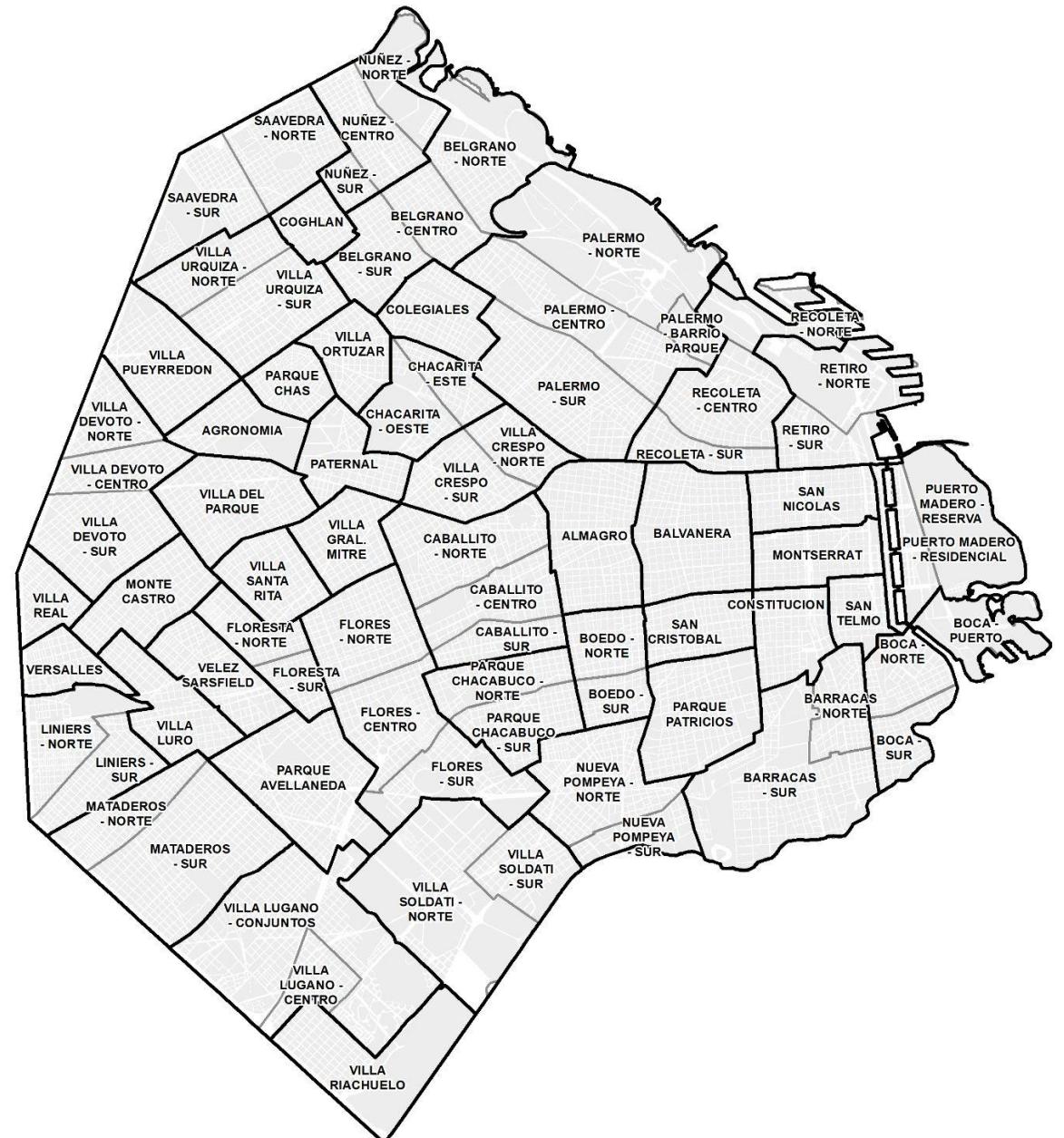
*CIUDAD DESEADA:* Expresa los objetivos que se espera que desarrolle la Ciudad, siendo los “deseos” definiciones establecidas en el marco normativo, así como objetivos definidos por estudios y estándares de jerarquía internacional.

*CIUDAD SUSTENTABLE:* Resulta el último momento lógico del Modelo Territorial, debido que es allí donde se definen las herramientas: los indicadores urbanos necesarios para comprender la Ciudad de Buenos Aires y sus transformaciones.

## METODOLOGÍA: UNIDAD DE ANÁLISIS

### SUB-BARRIOS

Son la unidad de análisis predilecta. Tienen origen en la delimitación que traza la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) para la valuación fiscal de las viviendas, configurando zonas homogéneas en cuanto a características habitacionales, económicas y de tejido urbano. De allí que se obtenga una división del territorio en 80 zonas que se distribuyen al interior de los Barrios de la CABA, siguiendo sus límites sin superponerse con otros. Es decir, ninguna zona integra dos Barrios distintos, posibilitando una agregación mayor por Barrio o Comuna.



# ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA

## METODOLOGÍA: SISTEMA DE NORMALIZACIÓN

### Construcción de indicadores

Implica el procesamiento de información, en este caso cuantitativa (distancias, cantidades, impactos), de manera integral y relacional para toda la CABA.

A partir del análisis del comportamiento de las variables y de producciones científicas o estudios específicos realizados sobre cada fenómeno evaluado se equiparan los valores en un rango de proporciones entre 0 y 1, teniendo como referencia los valores más críticos (0) y los más óptimos (1).

La metodología de cada indicador permite la actualización periódica tanto de los valores de referencia como de los datos que se utilizan de insumo para su construcción, adaptándose a la propia dinámica de la Ciudad.

## METODOLOGÍA: SISTEMA DE NORMALIZACIÓN



\*Para establecer valores críticos u óptimos se toman como referencia estudios y estándares nacionales e internacionales. Ejemplo de ello son: Agencia de Ecología de Barcelona (Proporción de Espacio Público/Motorizado y Compacidad Corregida); Ley Nacional Francesa de Solidaridad y Renovación Urbana (2000) (Vivienda Accesible) o National Recreation and Playground Association in USA (Estados Unidos), European Common Indicators (Unión Europea) y Department for Environment, Food and Rural Affairs (Reino Unido) (Proximidad a Espacios Verdes y Cantidad de M2 EVU/habitante).

# ISU / IDU

## METODOLOGÍA: MATRIZ DE INDICADORES ISU

ESPACIO PÚBLICO		PATRIMONIO URBANO		HÁBITAT Y VIVIENDA	
<b>Compacidad corregida</b>	Relación entre la superficie edificada y la superficie destinada a espacio público.	<b>Consolidación Urbana</b>	Evaluación del agotamiento de la Capacidad Constructiva.	<b>Proximidad a Contenedores y campanas verdes</b>	Distancia a un contenedor para reciclado de basura.
<b>Proximidad a EVU</b>	Distancia promedio a un espacio verde público.	<b>Consolidación de corredores</b>	Evaluación del agotamiento de la Capacidad Constructiva en avenidas.	<b>Compacidad en manzana</b>	Relación entre m2 edificados y espacio libre en manzana.
<b>M2 de EVU/Habitante</b>	Superficie de espacio verde por habitante.	<b>Homogeneidad de Alturas</b>	Diferencias entre las alturas de las edificaciones de una misma manzana.	<b>Calidad de la vivienda</b>	Valuación de la calidad según AGIP.
<b>Cobertura vegetal en espacio público</b>	Proporción de cobertura vegetal en espacio público.	<b>Equipamiento Cultural</b>	Cantidad de establecimientos culturales por Ha (cines, teatros, centros culturales, galerías de arte, etc.).	<b>Asequibilidad a la vivienda</b>	Años que se tarda en adquirir una vivienda con el 30% de dos sueldos mínimos al 80% del valor de mercado.
<b>Permeabilidad</b>	Proporción de superficie permeable.	<b>Valor Histórico</b>	Densidad de edificios con valor histórico (edificios catalogados y precedentes a 1941).	<b>Viviendas Accesibles</b>	Proyectos realizados con diferentes tipos de intervención estatal.
<b>Equipamiento de espacios verdes urbanos</b>	Intervenciones en parques.	<b>Catalogados Efectivos</b>	% de edificios catalogados en relación al total de edificios considerados por la ley 3056.	<b>Proximidad a equipamientos</b>	Distancia simultánea a equipamientos sociales básicos: salud, seguridad, educación.
		<b>Remodelación en APH</b>	% del total de parcelas en zonas APH que experimentaron algún tipo de reforma.	<b>Barreras urbanas</b>	Existencia de una barrera urbana (predio grande, vías FFCC, autopista, etc.).

# ISU / IDU

## METODOLOGÍA: MATRIZ DE INDICADORES ISU

TRANSPORTE Y MOVILIDAD		ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES		PRODUCCIÓN Y EMPLEO	
<b>Caminabilidad (confort peatonal)</b>	Se consideran el ancho de veredas, rampas, tránsito pesado y flujo de colectivos.	<b>Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas</b>	Distancia simultánea a locales comerciales de provisión cotidiana.	<b>Superficie productiva</b>	Proporción de superficie destinada a usos económicos.
<b>Proximidad a la red de transporte público guiado</b>	Se evalúa la distancia a la red de subtes, trenes y metrobús.	<b>Proximidad a Centralidades Barriales</b>	Proximidad a áreas que en un radio de 300m tengan: más de dos sedes bancarias; un frente de manzana con más de 15 locales y al menos una dependencia cultural.	<b>Complejidad</b>	Variedad de usos económicos (comercial, oficinas, industrial, servicios).
<b>Proximidad a la red de transporte público no guiado</b>	Distancia a un eje de calle con dos o más líneas de colectivos.	<b>Proximidad a Centralidades Político institucionales</b>	Proximidad en metros a organismos públicos del Estado de la Ciudad y Nacional.	<b>Tasa de Actividad comercial</b>	Porcentaje de locales abiertos sobre los totales.
<b>Proporción espacio público peatonal / motorizado</b>	Proporción de superficie destinada a la movilidad peatonal en relación a la motorizada.	<b>Diversidad</b>	Variedad de rubros comerciales.	<b>Densidad de Empleo</b>	Cantidad de empleos por Ha.
<b>Proximidad a Bicisendas</b>	Distancia a la red de bicisendas y civlovías.	<b>Equilibrio de Usos</b>	Relación entre M2 residenciales y no residenciales.	<b>Economías de aglomeración</b>	Concentración de actividades del mismo rubro.
<b>Proximidad a Ecobici</b>	Distancia a una estación de bicicletas públicas.				
<b>Seguridad Vial</b>	Índice de accidentes viales (radio 200 m).				
<b>Proximidad a Centros de Trasbordo</b>	Presencia dentro del área de influencia de los centros de trasbordo, según categoría.				

## METODOLOGÍA: MATRIZ DE INDICADORES IDU

<b>INCIDENCIA DEL VALOR DEL SUELO</b>	<i>Incidencia del valor del suelo en los departamentos a la venta. Valor del m<sup>2</sup> que determina el Mercado</i>
<b>RENOVACIÓN</b>	<i>Cantidad de metros cuadrados construidos normalizado por la superficie construible de cada barrio.</i>
<b>CALIDAD DE LA VIVIENDA</b>	<i>Valoración de las propiedades realizadas por AGIP para establecer el cobro de impuestos locales.</i>
<b>CONSOLIDACIÓN NORMATIVA</b>	<i>Cantidad de metros cuadrados construidos según los que permite el código vigente</i>
<b>TEJIDO CONSOLIDADO</b>	<i>Se cuentan parcelas con usos que se consideran más rápidamente reemplazables por otro tipo de usos.</i>

# RESULTADOS GENERALES

# ISU / IDU

## RESULTADOS GENERALES: ISU

PROMEDIO CIUDAD	2008	2019	SUBÍNDICE	2008	2019	INDICADOR	2008	2019
ISU	0,56	0,61	ESPACIO PÚBLICO	0,68	0,69	Compacidad corregida	0,67	0,66
						Proximidad a EVU	0,74	0,76
						M2 de EVU/Habitante	0,73	0,75
						Cobertura Vegetal en Espacio Público	0,80	0,79
						Permeabilidad	0,50	0,48
						Equipamiento en EVU	0,47	0,71
			PATRIMONIO URBANO	0,47	0,51	Consolidación Urbana	0,67	0,49
						Consolidación de corredores	0,41	0,43
						Homogeneidad de Alturas	0,87	0,82
						Equipamiento Cultural	0,75	0,75
						Valor Histórico	0,41	0,40
						Catalogados Efectivos	0,13	0,29
						Remodelación en APH	0,05	0,24
			HÁBITAT Y VIVIENDA	0,56	0,65	Proximidad a Contenedores y Campanas verdes	0,00	0,71
						Compacidad en manzana	0,61	0,60
						Calidad de la vivienda	0,55	0,73
						Asequibilidad a la vivienda	0,63	0,04
						Viviendas accesibles	0,12	0,17
						Proximidad a ESS	0,87	0,88
						Barreras urbanas	0,55	0,77
			TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,48	0,64	Caminabilidad (confort peatonal)	0,50	0,61
						Proximidad a la red de transporte público guiado	0,45	0,60
						Proximidad a la red de transporte público no guiado	0,73	0,73
						Proporción espacio público peatonal / motorizado	0,55	0,58
						Proximidad a Bicisendas	0,37	0,79
						Proximidad a Ecobici	0,00	0,65
						Seguridad Vial	0,70	0,75
						Proximidad a Centros de Trasbordo	0,54	0,60
			ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,66	0,67	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas	0,87	0,87
						Proximidad a Centralidades Barriales	0,56	0,56
						Proximidad a Centralidades Político institucionales	0,51	0,60
						Diversidad	0,79	0,79
						Equilibrio de Usos	0,66	0,66
			PRODUCCIÓN Y EMPLEO	0,56	0,56	Superficie productiva	0,46	0,46
						Economías de aglomeración	0,26	0,27
						Complejidad	0,49	0,48
						Tasa de Actividad comercial	0,59	0,59
						Densidad de Empleo	0,55	0,58

# ISU / IDU

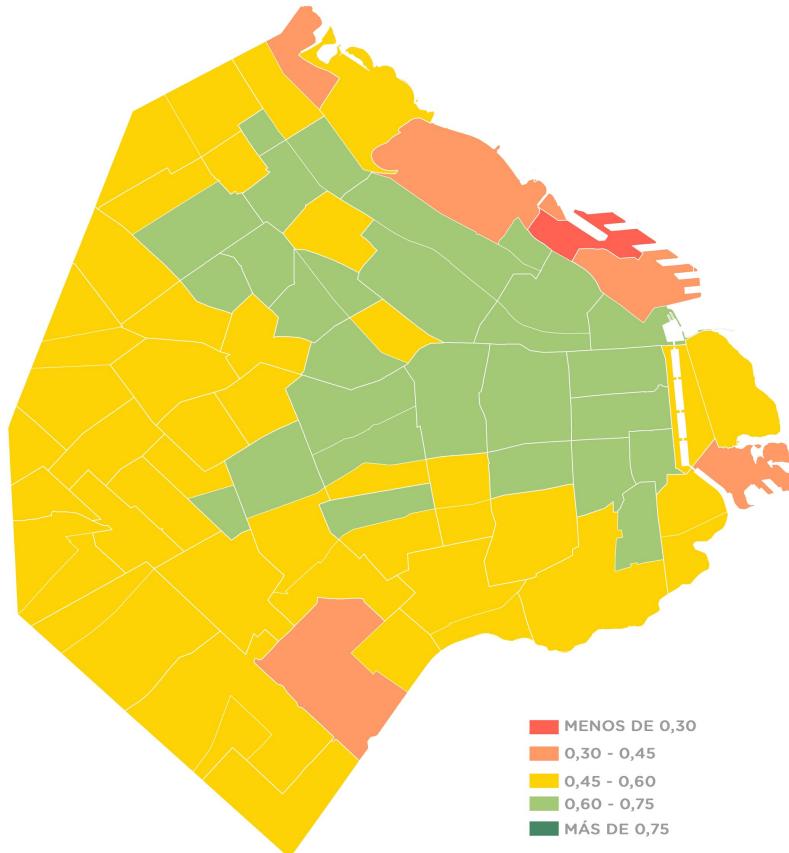
## RESULTADOS GENERALES: IDU

PROMEDIO CIUDAD	2019	INDICADOR	2019
IDU	0,52	INCIDENCIA DEL VALOR DEL SUELO	0,33
		RENOVACIÓN	0,50
		CALIDAD DE LA VIVIENDA	0,50
		CONSOLIDACIÓN NORMATIVA	0,50
		TEJIDO CONSOLIDADO	0,74

# RESULTADOS POR SUB-BARRIOS

# ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA

## ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA - 2008



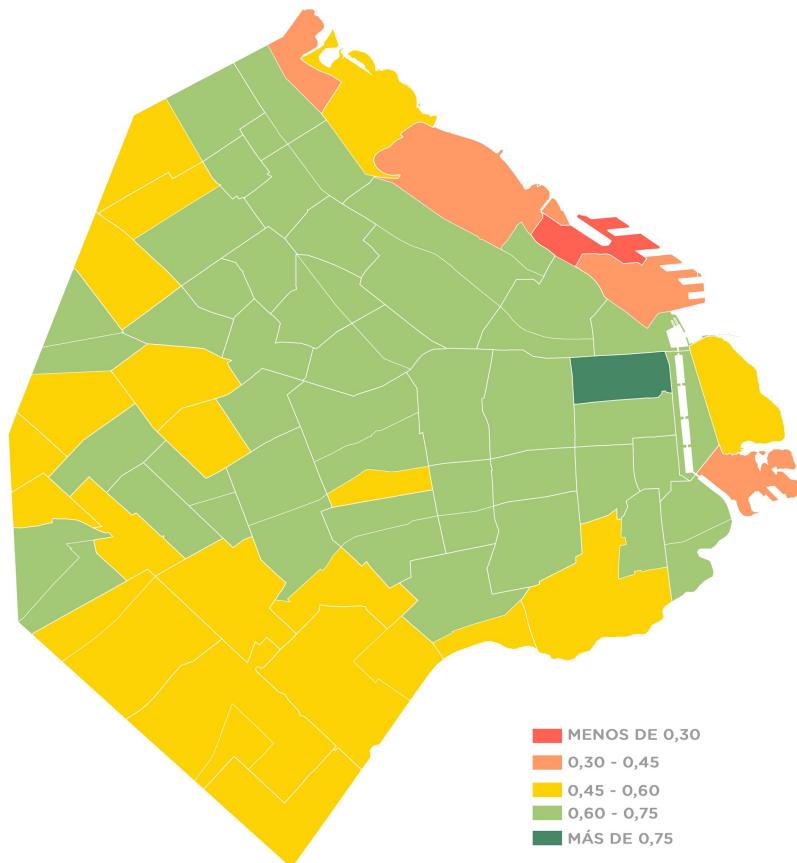
La Ciudad Sustentable se constituye en una guía rigurosa para orientar el debate público acerca del desarrollo urbano, basada en información territorial y en formas de ordenar esa información, mediante indicadores y representaciones gráficas homogéneas que permiten comparar y entender los diferentes aspectos de la Ciudad de Buenos Aires.

A partir de este ordenamiento, se plantea abordar la realidad mediante indicadores urbanos. Los indicadores urbanos pueden conceptualizarse como una variable o estimación urbana que provee información agregada y sintética respecto de un fenómeno determinado. La conceptualización de sustentabilidad urbana remite a la capacidad que presenta la Ciudad de reproducir y mejorar sus condiciones en varias dimensiones, no solo en aspectos ecológicos. Por esta razón es que la definición de indicadores busca cubrir esta diversidad de aspectos, que se recuperan en un indicador síntesis.

Este indicador es el Índice de Sustentabilidad Urbana, que se compone de 6 grandes subconjuntos de indicadores que siguen la estructura del marco normativo (Plan Urbano Ambiental), por lo que incluye índices de Hábitat y Vivienda, Estructura y Centralidades, Espacio público, Producción y Empleo, Transporte y Movilidad y Patrimonio urbano.

PUESTO ISU	SUB-BARRIO	PUESTO ESPACIO PÚBLICO	PUESTO PATRIMONIO URBANO	PUESTO HÁBITAT Y VIVIENDA	PUESTO TRANSPORTE Y MOVILIDAD	PUESTO ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	PUESTO PRODUCCIÓN Y EMPLEO	VALOR ISU
1	SAN NICOLÁS	69	5	5	7	35	1	0.69
2	MONTSERRAT	68	4	12	14	32	2	0.68
3	BALVANERA	72	20	20	6	6	3	0.67
4	SAN CRISTÓBAL	39	18	37	22	2	13	0.66
5	VILLA ORTUZAR	24	53	34	1	11	31	0.65
76	PALERMO - NORTE	8	2	78	62	77	78	0.40
77	RETIRO - NORTE	75	52	76	61	76	66	0.36
78	NÚÑEZ - NORTE	67	79	77	43	78	79	0.34
79	BOCA - PUERTO	77	76	79	67	79	58	0.31
80	RECOLETA - NORTE	80	67	80	80	80	43	0.24

## ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA - 2019



Los indicadores con valores óptimos se encuentran en el centro de la ciudad y se extienden radialmente, sobre todo hacia el norte. Los indicadores con valores críticos se observan en los Sub-barrios que están en el borde costero, por ser áreas singulares separados de la trama urbana. Los Sub-barrios del sur y el oeste, cercanos a los límites de la ciudad, tienen valores medios.

PUESTO ISU	SUB-BARRIO	PUESTO ESPACIO PÚBLICO	PUESTO PATRIMONIO URBANO	PUESTO HÁBITAT Y VIVIENDA	PUESTO TRANSPORTE Y MOVILIDAD	PUESTO ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	PUESTO PRODUCCIÓN Y EMPLEO	VALOR ISU
1	SAN NICOLÁS	69	3	33	1	46	1	0.75
2	RETIRO - SUR	66	1	42	2	11	9	0.73
3	MONTSERRAT	67	7	41	4	32	2	0.71
4	BALVANERA	71	20	31	5	5	3	0.71
5	CHACARITA - ESTE	36	36	30	27	7	12	0.70
76	PALERMO - NORTE	7	5	77	71	78	78	0.43
77	RETIRO - NORTE	75	6	76	66	76	65	0.42
78	NÚÑEZ - NORTE	64	26	78	58	77	79	0.40
79	BOCA - PUERTO	78	73	79	79	79	53	0.31
80	RECOLETA - NORTE	80	64	80	80	80	42	0.23

## ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA - PORCENTAJE DE VARIACIÓN ENTRE 2008 - 2019

- Los Subíndices de **Transporte y Movilidad** y **Hábitat y Vivienda** son los que presentan la mayor variación entre 2008 y 2019, mostrando una relación con la cantidad de intervenciones que se llevaron a cabo en estas temáticas.

TRANSPORTE Y  
MOVILIDAD

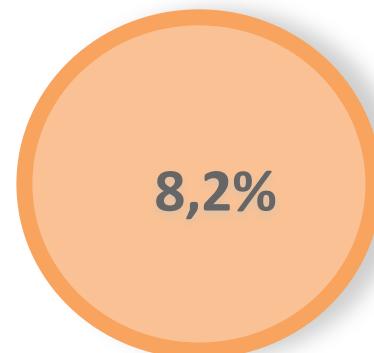
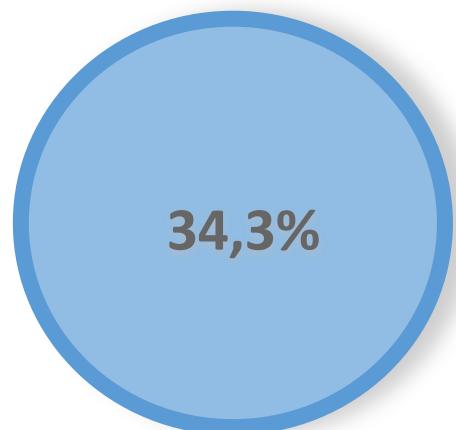
HÁBITAT Y  
VIVIENDA

PATRIMONIO  
URBANO

ESPACIO  
PÚBLICO

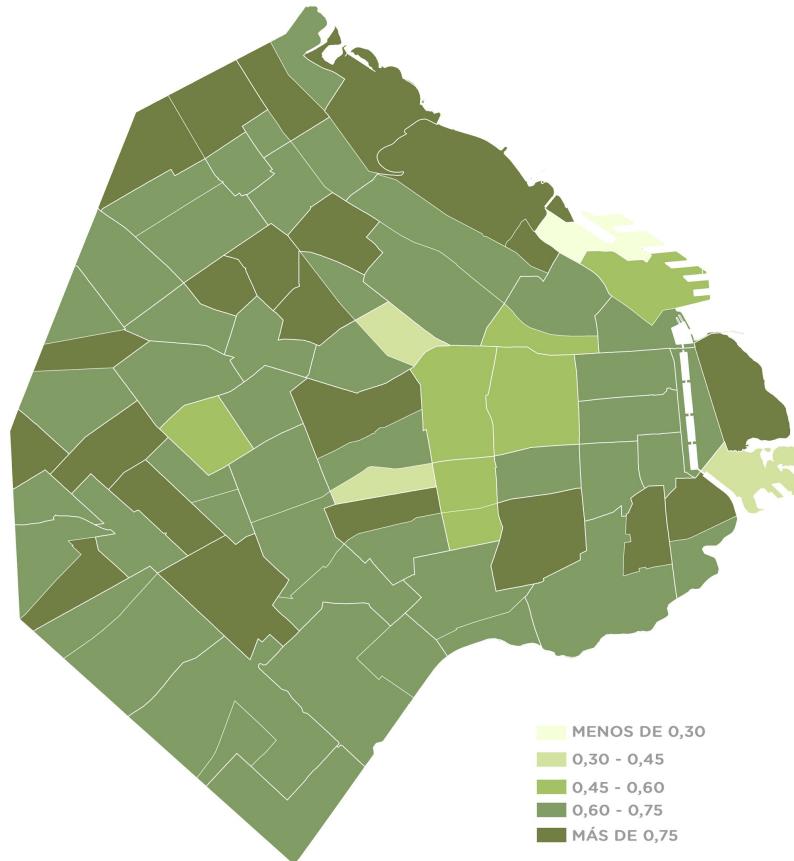
ESTRUCTURA Y  
CENTRALIDADES

PRODUCCIÓN Y  
EMPLEO



# ESPAZIO PÚBLICO

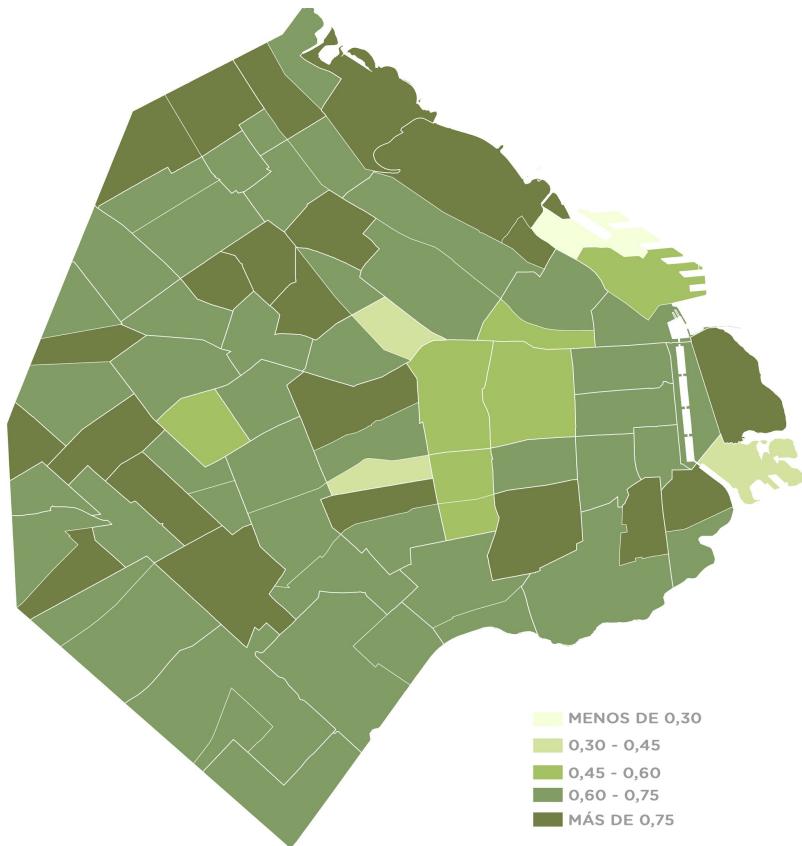
## SUBÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO - 2008



En cuanto a los temas del Espacio público, se plantea como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, considerando su importancia para las funciones de encuentro, relax, confort y socialización, con miras a garantizar el derecho al uso y de otorgar identidad a las distintas zonas de la Ciudad.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO	ISU	PUESTO ISU
1	PUERTO MADERO - RESERVA	0.96	0.48	35
2	PALERMO - BARRIO PARQUE	0.83	0.62	17
3	LINIERS - SUR	0.82	0.56	49
4	SAAVEDRA - SUR	0.81	0.51	69
5	SAAVEDRA - NORTE	0.80	0.56	47
76	VILLA CRESPO - NORTE	0.44	0.58	38
77	BOCA- PUERTO	0.44	0.31	79
78	BOEDO - SUR	0.44	0.52	66
79	CABALLITO - SUR	0.43	0.58	37
80	RECOLETA - NORTE	0.37	0.24	80

## SUBÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO - 2019



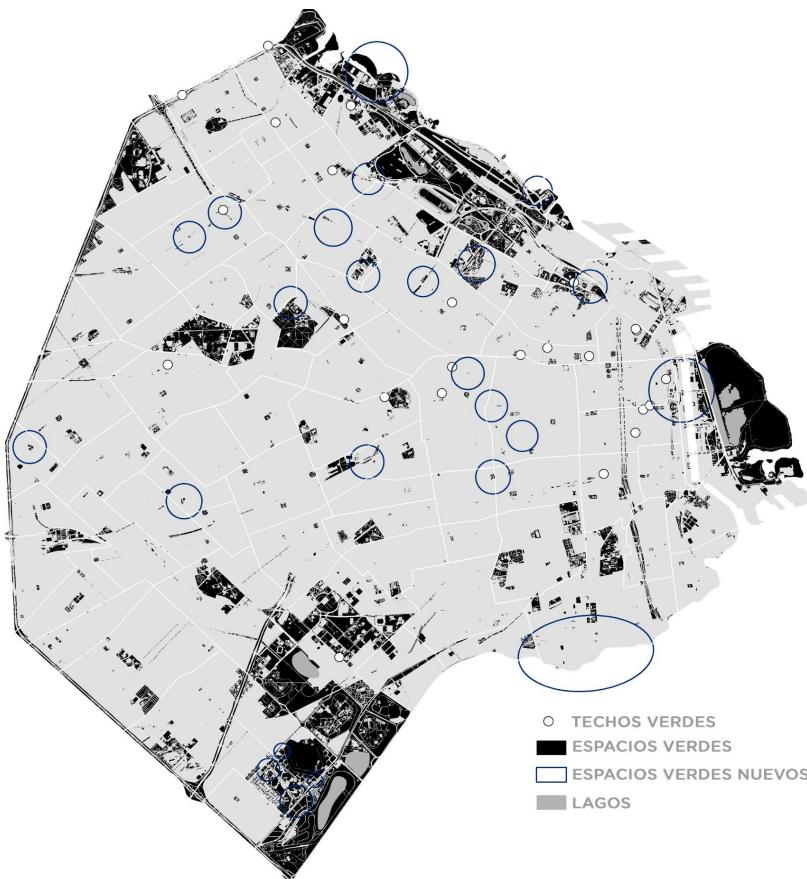
El subíndice presenta, en términos generales, valores altos ya que la Ciudad cuenta con una buena cobertura de espacios verdes. En este sentido, el indicador de Proximidad a EVU, que considera como óptima una distancia de 500 m. a un espacio verde mayor a 2 mil m<sup>2</sup>, muestra valores altos en toda la Ciudad, con una mejoría en el barrio de Boedo que se encontraba entre los de menor proximidad en 2008, y en el sur de la Ciudad, con la incorporación del camino de Sirga. Asimismo, la presencia de nuevas plazas también contribuyó a mejorar la relación de espacios verdes por habitante. En cuanto a los grandes parques, se observa una mejora sustancial en el nivel de conservación y adaptación funcional. Los indicadores de Cobertura vegetal y el de Permeabilidad, por su parte, muestran una reducción entre 2008 y 2019.

Los cinco Sub-barrios que se encuentran en los primeros puestos del ranking, presentan grandes superficies de espacios verdes. Los Sub-barrios Liniers-Sur y Saavedra-Norte, muestran valores bajos en cuanto a su permeabilidad, ya que, aunque cuentan con superficie verde, se trata de zonas con una alta densidad de edificación

Los últimos Sub-barrios del ranking, cuentan con muy poco o ninguna superficie de espacios verde. En el caso de los Boedo-Sur y Caballito- Sur, no cuentan con ninguno.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO	ISU	PUESTO ISU
1	PUERTO MADERO - RESERVA	0.95	0.52	72
2	SAAVEDRA - SUR	0.82	0.54	70
3	LINIERS - SUR	0.82	0.60	51
4	PALERMO - BARRIO PARQUE	0.82	0.68	17
5	SAAVEDRA - NORTE	0.81	0.61	48
76	BOEDO - SUR	0.45	0.61	46
77	VILLA CRESPO - NORTE	0.44	0.62	39
78	BOCA - PUERTO	0.42	0.31	79
79	CABALLITO - SUR	0.41	0.60	56
80	RECOLETA - NORTE	0.31	0.23	80

## SUBÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO - CAMBIOS



**COMPACIDAD CORREGIDA:** barrios con cambios positivos Retiro y San Nicolás (por las áreas con prioridad peatonal), Puerto Madero (por el Paseo del Bajo que genera espacios públicos).

**PROXIMIDAD A EVU:** +76Ha espacios verdes desde 2008 a 2019.

**M2 EVU/HABITANTE:** en 2018 6,52m2/hab, un +3,3% respecto de 2008.

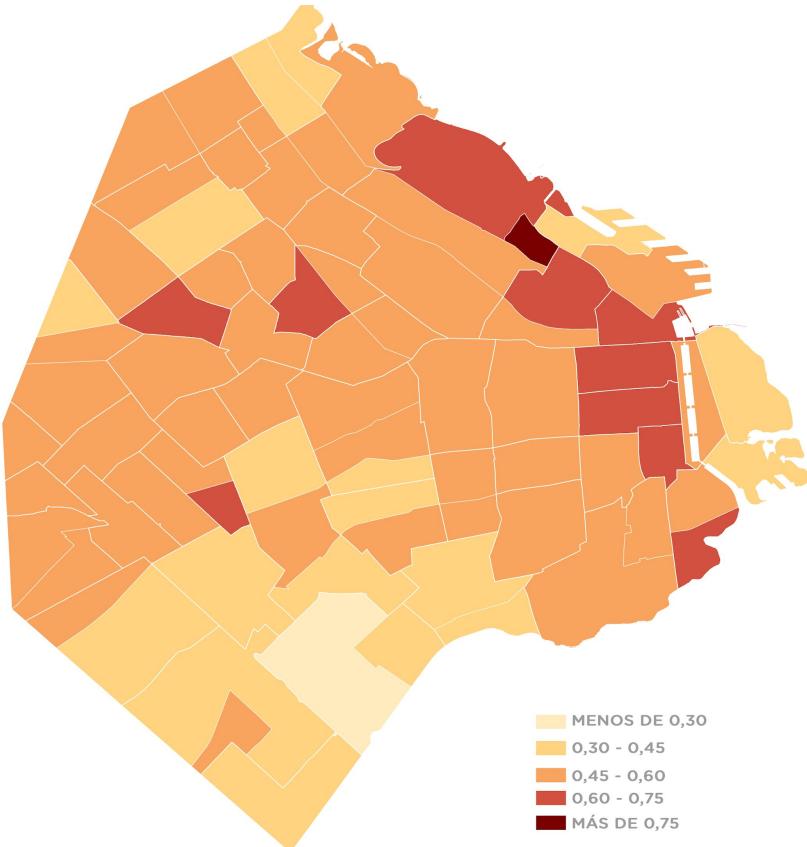
**COBERTURA VEGETAL EN ESPACIO PÚBLICO:** en los espacios públicos el 75% está cubierto con superficie vegetal.

**PERMEABILIDAD:** el 16,3% de la superficie de la Ciudad es permeable.

**EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES URBANOS:** puesta en valor de 103 parques y plazas, con renovación de mobiliario, vegetación y luminaria.

# PATRIMONIO URBANO

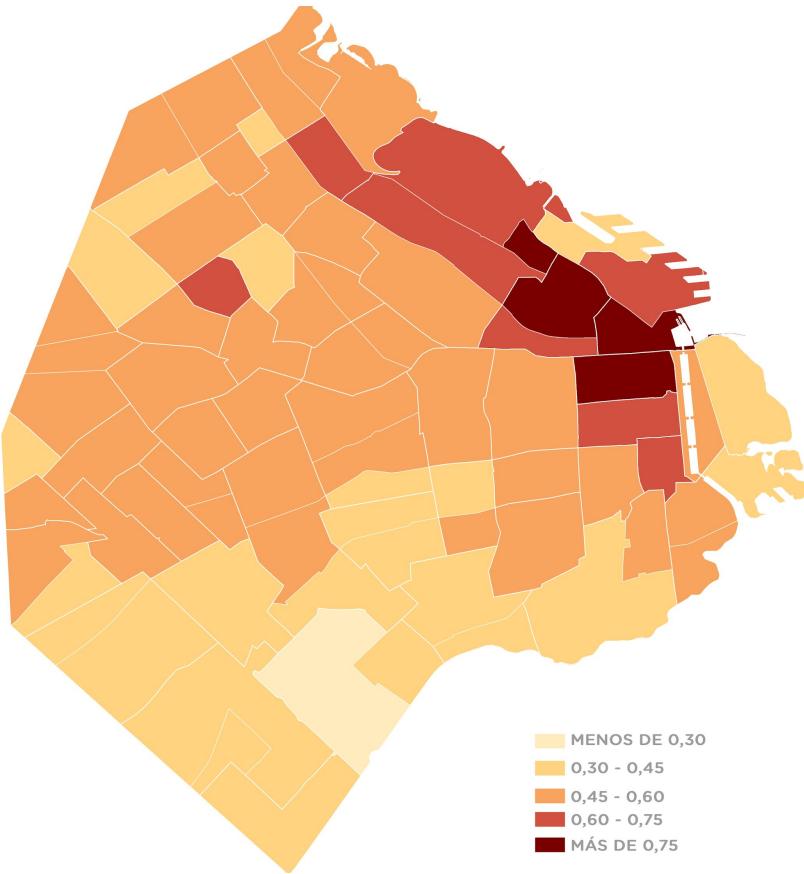
## SUBÍNDICE DE PATRIMONIO URBANO - 2008



El Plan Urbano Ambiental presta particular atención a la variable del Patrimonio urbano con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, buscando armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de los elementos urbanos de relevante valor.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE PATRIMONIO URBANO	ISU	PUESTO ISU
1	PALERMO - BARRIO PARQUE	0.79	0.62	17
2	PALERMO - NORTE	0.68	0.40	76
3	RETIRO - SUR	0.68	0.64	9
4	MONTSERRAT	0.67	0.68	2
5	SAN NICOLÁS	0.66	0.69	1
76	BOCA - PUERTO	0.36	0.31	79
77	VILLA LUGANO - CONJUNTOS	0.36	0.51	68
78	VILLA SOLDATI - SUR	0.35	0.52	63
79	NÚÑEZ - NORTE	0.32	0.34	78
80	VILLA SOLDATI - NORTE	0.27	0.44	75

## SUBÍNDICE DE PATRIMONIO URBANO - 2019



Los indicadores que evalúan el efecto de las medidas de protección patrimonial son los que muestran una mejoría mayor respecto al 2008 aunque sus valores son bajos y aplican en pocas zonas. El incremento de la capacidad constructiva otorgada por el CUR implicó una reducción del nivel de consolidación edilicia, pero a pesar de esto las cuadras totalmente consolidadas en avenidas pasaron de 10,6% en 2008 a 12,9% en 2019. El indicador Equipamiento cultural concentra buenos valores en el centro, norte y oeste de la ciudad y no presenta sustanciales variaciones. Tampoco el indicador Valor histórico, que refleja que el centro histórico, noreste y parte del oeste son las áreas más antiguas.

Los cuatro primeros Sub-barrios con valores óptimos tienen buena consolidación urbana y de corredores, buen equipamiento cultural, valor histórico y catalogación efectiva. Tienen valor medio de homogeneidad de alturas y valores dispares de remodelación en APH. En Palermo-Norte no aplican tres indicadores y se destaca por su valor patrimonial. Todos se ubican en el noreste de la ciudad

En los últimos cinco Sub-barrios se construyó poco respecto a su capacidad, por este motivo las alturas son similares. El equipamiento cultural es medio y muy bajo. También es baja la catalogación efectiva de los inmuebles y no aplica en ninguno la remodelación en APH. Se encuentran hacia el sur de la Ciudad y son lindantes entre sí.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE PATRIMONIO URBANO	ISU	PUESTO ISU
1	RETIRO - SUR	0.81	0.73	2
2	PALERMO - BARRIO PARQUE	0.80	0.68	17
3	SAN NICOLÁS	0.79	0.75	1
4	RECOLETA - CENTRO	0.77	0.69	8
5	PALERMO - NORTE	0.73	0.43	76
76	FLORES - SUR	0.34	0.50	69
77	MATADEROS - SUR	0.34	0.54	74
78	VILLA LUGANO - CONJUNTOS	0.33	0.55	68
79	VILLA SOLDATI - SUR	0.33	0.57	65
80	VILLA SOLDATI - NORTE	0.26	0.46	75

## SUBÍNDICE DE PATRIMONIO URBANO - CAMBIOS



**CONSOLIDACIÓN URBANA:** considerando la superficie edificada y el cambio del CPU al Código Urbanístico, se pasó de un 48,2% consolidado en 2008 a un 35,7% en 2019.

**HOMOGENEIDAD DE ALTURAS:** la proporción de manzanas con homogeneidad de alturas óptima pasó del 72,2% en 2008 al 65,5% en 2019..

**EQUIPAMIENTO CULTURAL:** el 75% de la Ciudad tiene más de 5 establecimientos culturales a menos de 1000m.

**VALOR HISTÓRICO:** el 15,3% de las parcelas de la Ciudad son anteriores a 1941 o cuentan con protección patrimonial.

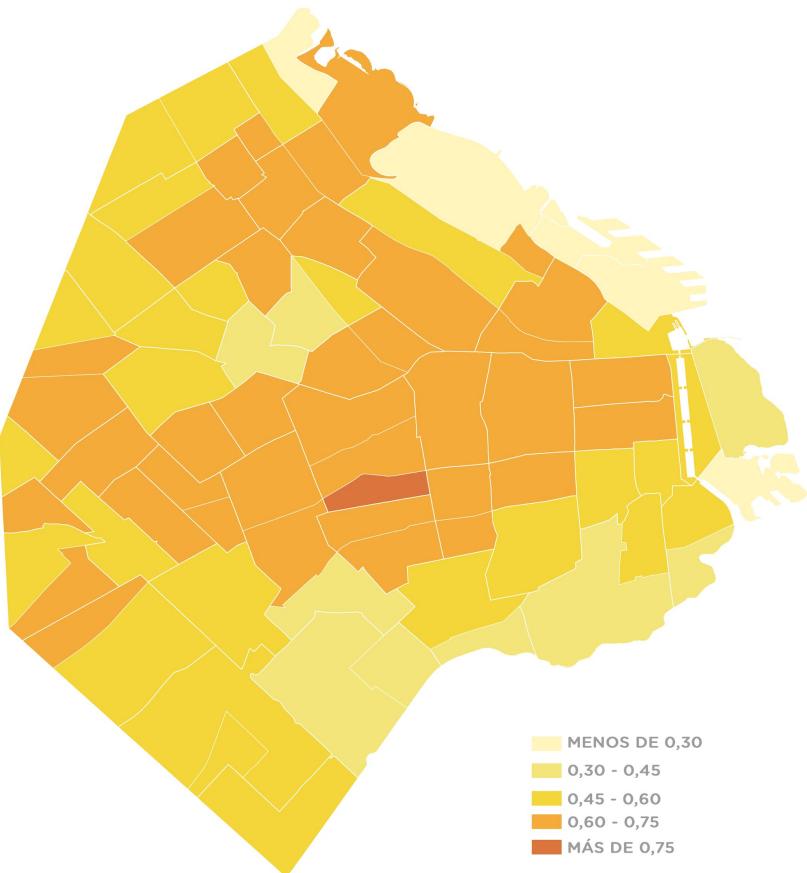
**CATALOGADOS EFECTIVOS:** de 20,8% de edificios efectivamente catalogados en 2008 a 39,6% en 2019.

**REMODELACIÓN EN APH:** los APH remodelados se cuadriplicaron en 2019 respecto al periodo anterior. El sub-barrio Retiro-Sur, que contiene los APH 38 y 51, es el de mayor porcentaje con un 8,3% en 2019.

**CONSOLIDACIÓN DE CORREDORES:** las cuadras totalmente consolidadas en avenidas pasaron de 10,6% en 2008 a 12,9% en 2019, teniendo en cuenta el cambio de Código.

# HÁBITAT Y VIVIENDA

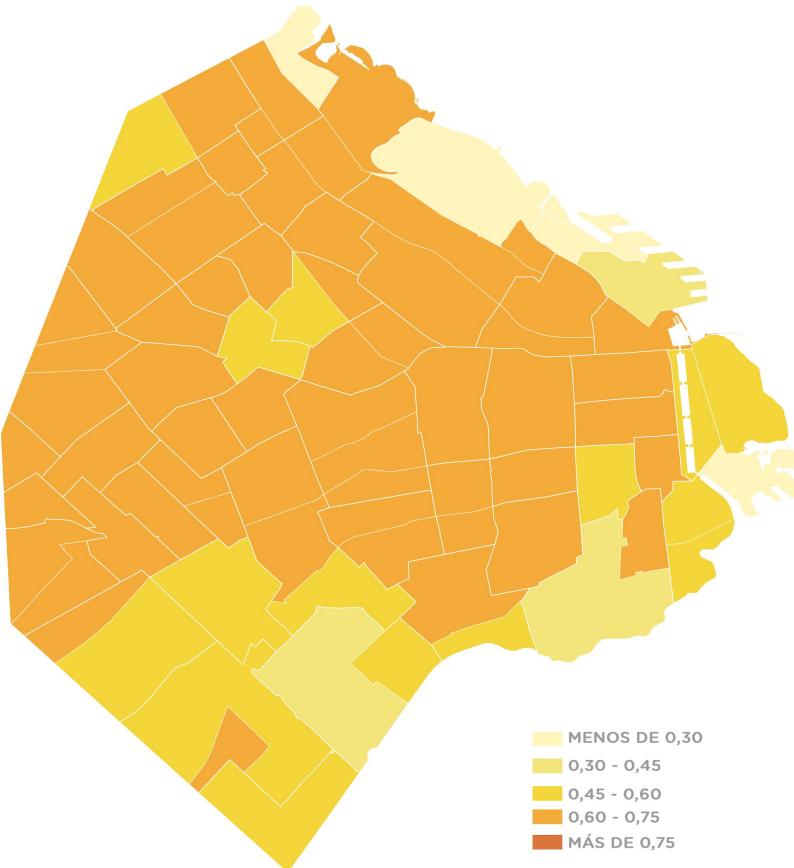
## SUBÍNDICE DE HÁBITAT Y VIVIENDA - 2008



Los objetivos del PUA sobre la temática de Hábitat y Vivienda se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, atenta a la debida preservación de las características singulares de los distintos espacios urbanos.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE HÁBITAT Y VIVIENDA	ISU	PUESTO ISU
1	CABALLITO - SUR	0.76	0.58	37
2	RECOLETA - SUR	0.73	0.65	8
3	NÚÑEZ - SUR	0.73	0.60	28
4	PARQUE CHACABUCO - NORTE	0.72	0.62	15
5	SAN NICOLÁS	0.71	0.69	1
76	RETIRO - NORTE	0.24	0.36	77
77	NÚÑEZ - NORTE	0.23	0.34	78
78	PALERMO - NORTE	0.22	0.40	76
79	BOCA - PUERTO	0.22	0.31	79
80	RECOLETA - NORTE	0.10	0.24	80

## SUBÍNDICE DE HÁBITAT Y VIVIENDA - 2019



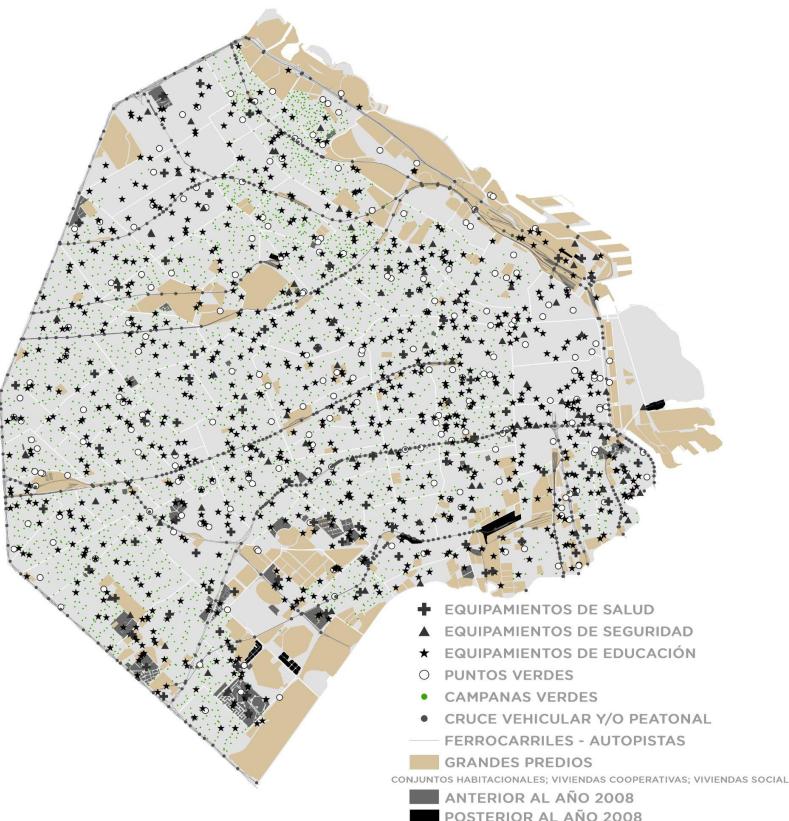
La calidad general del hábitat de la ciudad es buena tanto para 2008 como para 2019. Si bien se detectan acciones que contribuyeron a mejorar el hábitat en barrios y asentamientos precarios, en las zonas urbanas formales de menor calidad de vivienda no hubo mejoras. El aumento de la construcción, si bien es positivo, implica algunos desbalances en la calidad del hábitat como un incremento en la compacidad interna de la manzana (menos aire y luz) y de la compacidad general del entorno urbano (menos porosidad del tejido urbano, por ende menos luz y aire en el espacio público y mayor requerimiento de espacio público para el disfrute en exteriores). El acceso a la vivienda formal se vio reducido sustancialmente producto de dos circunstancias: el aumento real de los valores de los inmuebles en dólares, como consecuencia de la mayor actividad económica y la devaluación del salario. Se detecta una mejora en la continuidad urbana, por la elevación de las vías ferroviarias o la apertura de predios de gran tamaño.

Los primeros cinco Sub-barrios presentan valores altos, si bien algunos indicadores que lo componen no presentan altos niveles, son compensados con la buena calidad de la vivienda, la falta de barreras urbanas y buena calidad en sus servicios, aportan a los Sub-barrios una mejor valoración.

Los últimos Sub-barrios se caracterizan por estar en los bordes de la ciudad, en general están próximos a barreras urbanas, la calidad de la vivienda es nula y contiene grandes predios que no permiten su integración.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE HÁBITAT Y VIVIENDA	ISU	PUESTO ISU
1	CABALLITO - SUR	0.74	0.60	56
2	BELGRANO - SUR	0.74	0.67	23
3	NÚÑEZ - SUR	0.73	0.65	32
4	COGHLAN	0.73	0.62	41
5	VILLA DEVOTO - CENTRO	0.73	0.61	45
76	RETIRO - NORTE	0.30	0.42	77
77	PALERMO - NORTE	0.26	0.43	76
78	NÚÑEZ - NORTE	0.25	0.40	78
79	BOCA - PUERTO	0.19	0.31	79
80	RECOLETA - NORTE	0.10	0.23	80

## SUBÍNDICE DE HÁBITAT Y VIVIENDA - CAMBIOS



**COMPACIDAD EN LA MANZANA:** la proporción de manzanas con una relación óptima pasa del 49,2% en 2008 al 51,1% en 2019, concentrándose en las zonas de menor densidad edilicia.

**CALIDAD DE LA VIVIENDA:** 14 sub-barrios tienen más del 50% de sus viviendas de calidad alta.

**PROXIMIDAD A EQUIPAMIENTOS DE SUSTENTABILIDAD SOCIAL:** Agronomía es el barrio que presenta mayores cambios, y se debe a una mejora en la proximidad de las escuelas iniciales y secundarias y a los equipamientos de salud.

**BARRERAS URBANAS:** en 2019 se observaron 27 nuevos pasos bajo nivel.  
Viaducto Mitre -8 barreras ferroviarias, +4 pasos seguros.  
Viaducto San Martín -11 pasos bajo nivel, +9 cruces seguros.

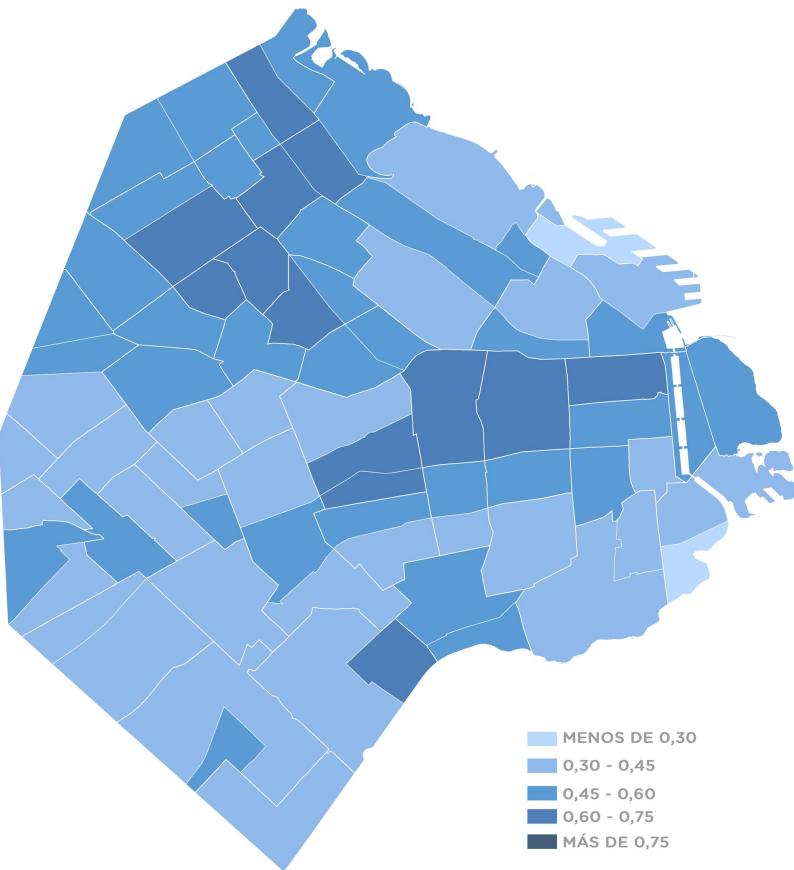
**PROXIMIDAD A CONTENEDORES:** en 2019 se detectaron 224 puntos verdes y 3235 campanas verdes.

**ASEQUIBILIDAD A LA VIVIENDA:** en 2008, en 22 años se podía acceder a una vivienda propia, en 2019 en 61 años (promedio de la Ciudad).

**VIVIENDAS ACCESIBLES:** se construyeron 971.019 m<sup>2</sup> de vivienda social en los últimos 10 años.

# TRANSPORTE Y MOVILIDAD

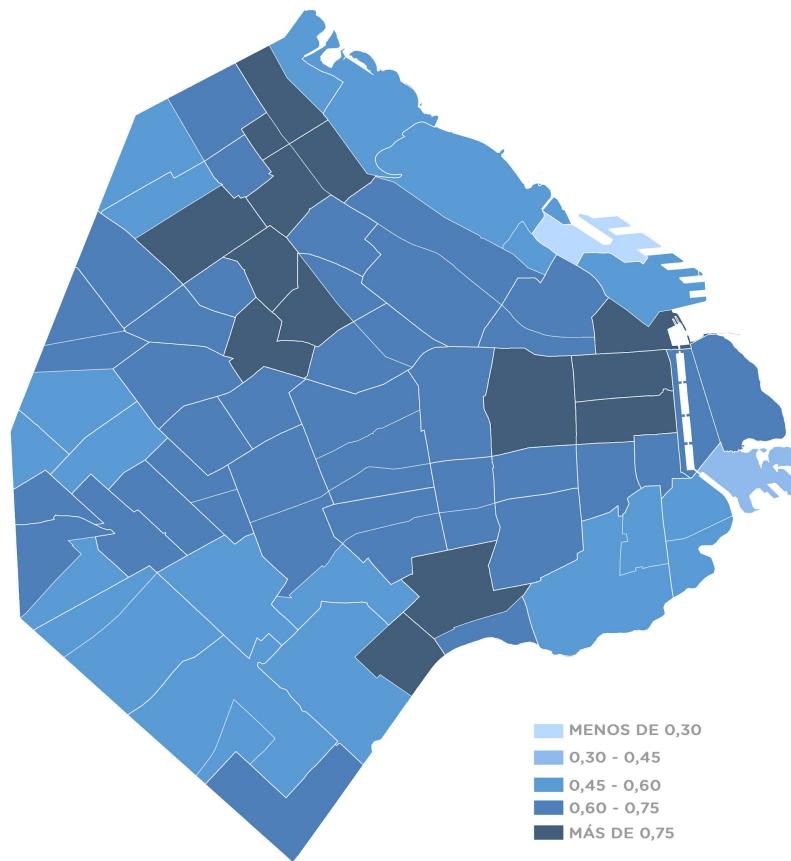
## SUBÍNDICE DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD - 2008



Sobre la temática de Transporte y Movilidad, se propone promover un sistema de transporte sustentable, con intermodalidad y preponderancia de los medios públicos –en especial, de los medios guiados–, y desalentar el uso de los automotores privados.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD	ISU	PUESTO ISU
1	VILLA ORTUZAR	0.69	0.65	5
2	CHACARITA - OESTE	0.67	0.61	25
3	PARQUE CHAS	0.66	0.62	18
4	NÚÑEZ - CENTRO	0.64	0.59	33
5	VILLA URQUIZA - SUR	0.64	0.61	23
76	BOEDO - SUR	0.32	0.52	66
77	BARRACAS - NORTE	0.32	0.62	14
78	FLORESTA - NORTE	0.30	0.58	40
79	BOCA - SUR	0.26	0.53	58
80	RECOLETA - NORTE	0.16	0.24	80

## SUBÍNDICE DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD - 2019



Este es el subíndice que más creció con respecto al 2008. La extensión de la red de ciclovías, cubriendo el noreste de la ciudad, y la colocación de Ecobicis, son las medidas que mejoraron el valor de ciudad proporcionalmente. Los indicadores también mejoraron por la apertura de nuevas estaciones de Subte, la implementación de los carriles de Metrobús, y el acondicionamiento de centros de transbordo. La red de colectivos permaneció con valores deseables. Las medidas de prioridad peatonal provocaron mejoras sustanciales en varios indicadores, en el caso de los lugares donde se implementaron. En el centro histórico, en el barrio de San Nicolás particularmente, se ve uno de los efectos positivos de estas medidas con la baja de siniestro viales.

Cuatro de los Sub-barrios con valores óptimos pertenecen al centro histórico, están cubiertos por todas las redes de transporte, y con las obras de prioridad peatonal mejoraron considerablemente la caminabilidad, el espacio peatonal y la seguridad vial.

Los valores críticos están ubicados en los bordes de la ciudad y en el caso de los últimos dos estas son áreas separadas de la trama urbana. Los tres restantes están alejados o poco servidos por las redes de transporte.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD	ISU	PUESTO ISU
1	SAN NICOLÁS	0.91	0.75	1
2	RETIRO - SUR	0.81	0.73	2
3	CHACARITA - OESTE	0.80	0.67	21
4	MONTserrat	0.79	0.71	3
5	BALVANERA	0.78	0.71	4
76	BARRACAS - SUR	0.46	0.51	73
77	BOCA - SUR	0.46	0.60	50
78	MATADEROS - SUR	0.45	0.54	69
79	BOCA - PUERTO	0.41	0.31	79
80	RECOLETA - NORTE	0.18	0.23	80

## SUBÍNDICE DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD - CAMBIOS



**CAMINABILIDAD (CONFORT PEATONAL):** +2,19% rampas.

212 estaciones de metrobús (88,5km de red).

+188.165,14m<sup>2</sup> de prioridad peatón.

**PROXIMIDAD A RED DE TRANSPORTE GUIADO Y METROBÚS:** desde 2008 a 2019 se realizaron:

+16 estaciones de subtes (+11km de red).

212 estaciones de metrobús (88,5km de red).

**PROXIMIDAD A RED DE TRANSPORTE NO GUIADO:** el 97,11% de la Ciudad tiene cobertura de colectivos. +8 vías preferenciales y carriles exclusivos.

**PROXIMIDAD DE RED DE CICLOVIAS:** en 2019 +238km de ciclovías, bicisendas y prioridad ciclista.

**PROXIMIDAD A ECOBICI:** se realizaron 400 ecobicis.

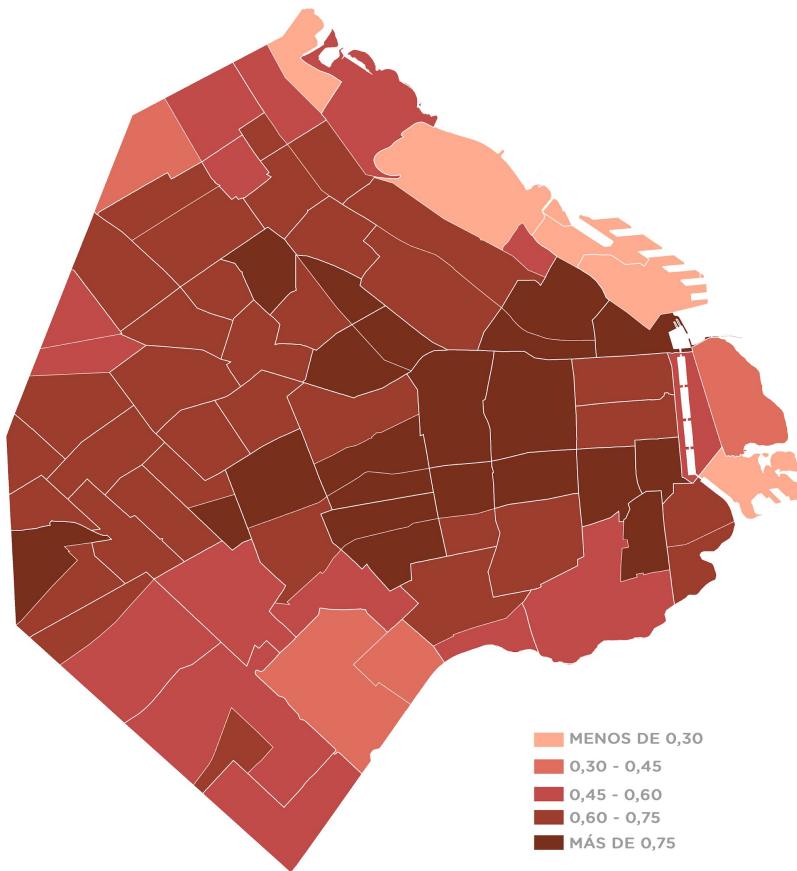
**CENTROS DE TRASBORDOS:** se renovaron 8 centros (Once, Constitución, Retiro, Flores, Lacroze, Liniers, Sáenz y Pacífico).

**PROPORCIÓN ESPACIO PÚBLICO PEATONAL MOTORIZADO:** 5 nuevas áreas con prioridad peatonal.

**SEGURIDAD VIAL:** -26,22% siniestros viales.

# **ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES**

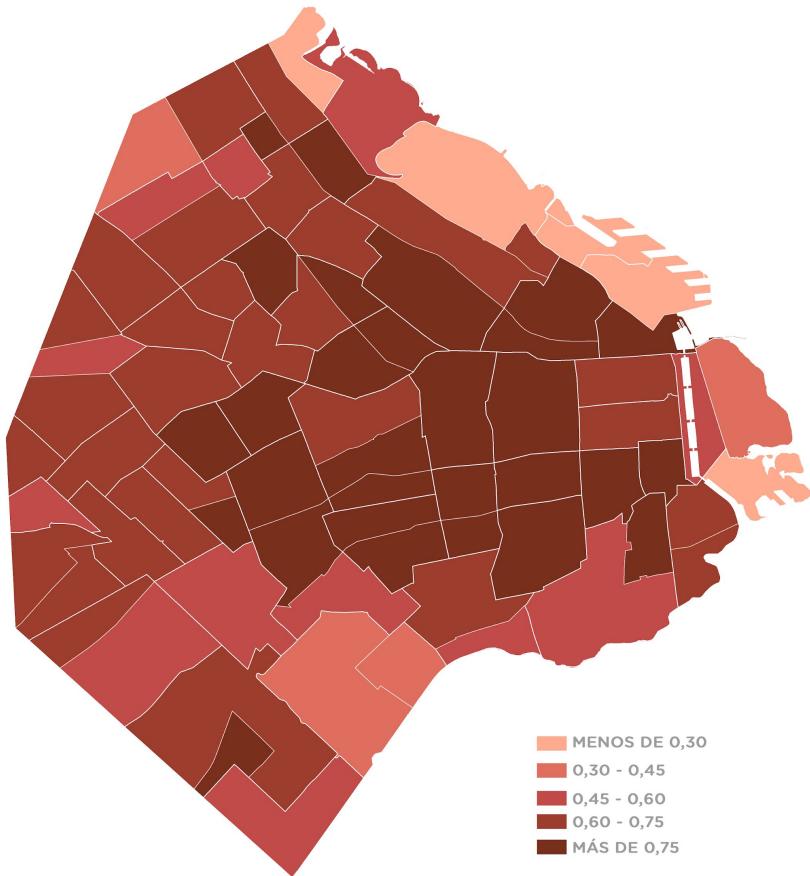
## SUBÍNDICE DE ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES - 2008



Respecto a Estructura y Centralidades, se considera como objetivo fundamental transformar la estructura monocéntrica de la Ciudad hacia una más reticular y policéntrica, que permita consolidar el Área Central, así como el desarrollo de los centros secundarios.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	ISU	PUESTO ISU
1	BARRACAS - NORTE	0.91	0.62	14
2	SAN CRISTÓBAL	0.90	0.66	4
3	RECOLETA - SUR	0.88	0.65	8
4	CONSTITUCIÓN	0.86	0.63	12
5	BOEDO - NORTE	0.86	0.60	30
76	RETIRO - NORTE	0.27	0.36	77
77	PALERMO - NORTE	0.15	0.40	76
78	NÚÑEZ - NORTE	0.14	0.34	78
79	BOCA - PUERTO	0.07	0.31	79
80	RECOLETA - NORTE	0.03	0.24	80

## SUBÍNDICE DE ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES - 2019



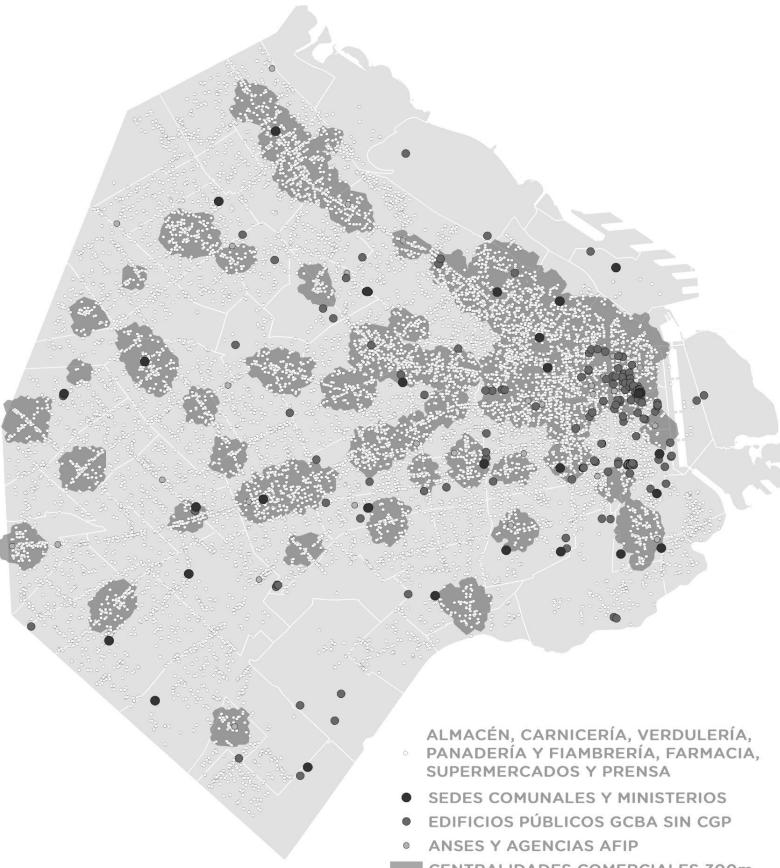
En este caso el indicador que más creció es el de Proximidad a Centralidades Político Institucionales, se observa que mejoraron sustancialmente los valores en los extremos de la ciudad alejados del centro histórico. En los demás indicadores, no hay variaciones significativas. El centro de la ciudad presenta los mejores valores y disminuye a medida que se acerca a sus límites. La actividades comerciales cotidianas están satisfactoriamente distribuidas. La diversidad de rubros es buena, salvo en aquellas áreas comerciales especializadas. Se observa una sucesión continua de centros barriales en el noreste de la ciudad, que se aíslan hacia el oeste y el sur. Se destaca la mejora en Flores-Centro debido a la aparición de centros mas pequeños entre los más grandes. Con respecto a Equilibrios de usos, el indicador tiene valores medios en la ciudad, ya que hay muchos Sub-barrios con un uso predominante.

Los Sub-barrios con mejores valores, son los que están alrededor del centro histórico. Tienen cercanía a instituciones, centralidades comerciales y diversidad de rubros. Se diferencian del centro histórico por un mayor equilibrio de usos.

Los últimos cinco puesto están ocupados por Sub-barrios ubicados en los bordes costeros de la ciudad. Son áreas destinadas casi por completo a un solo uso y sin continuidad con la trama urbana.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	ISU	PUESTO ISU
1	BARRACAS - NORTE	0.92	0.67	20
2	SAN CRISTÓBAL	0.91	0.68	19
3	CONSTITUCIÓN	0.89	0.69	13
4	RECOLETA - SUR	0.88	0.70	7
5	BALVANERA	0.88	0.71	4
76	RETIRO - NORTE	0.25	0.42	77
77	NÚÑEZ - NORTE	0.24	0.40	78
78	PALERMO - NORTE	0.14	0.43	76
79	BOCA - PUERTO	0.11	0.31	79
80	RECOLETA - NORTE	0.07	0.23	80

## SUBÍNDICE DE ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES - CAMBIOS



**PROXIMIDAD A ACTIVIDADES COMERCIALES COTIDIANAS:** el 26,62% del total de la Ciudad se encuentra a 300 metros o menos de un local comercial de actividad cotidiana. El 1,04% se encuentra a más de 1200m.

**PROXIMIDAD A CENTRALIDADES BARRIALES:** el 21,54% de la Ciudad está a 300 metros o menos de una centralidad barrial. El 13,64% de la Ciudad está a 300 metros o menos de un centro comercial a cielo abierto

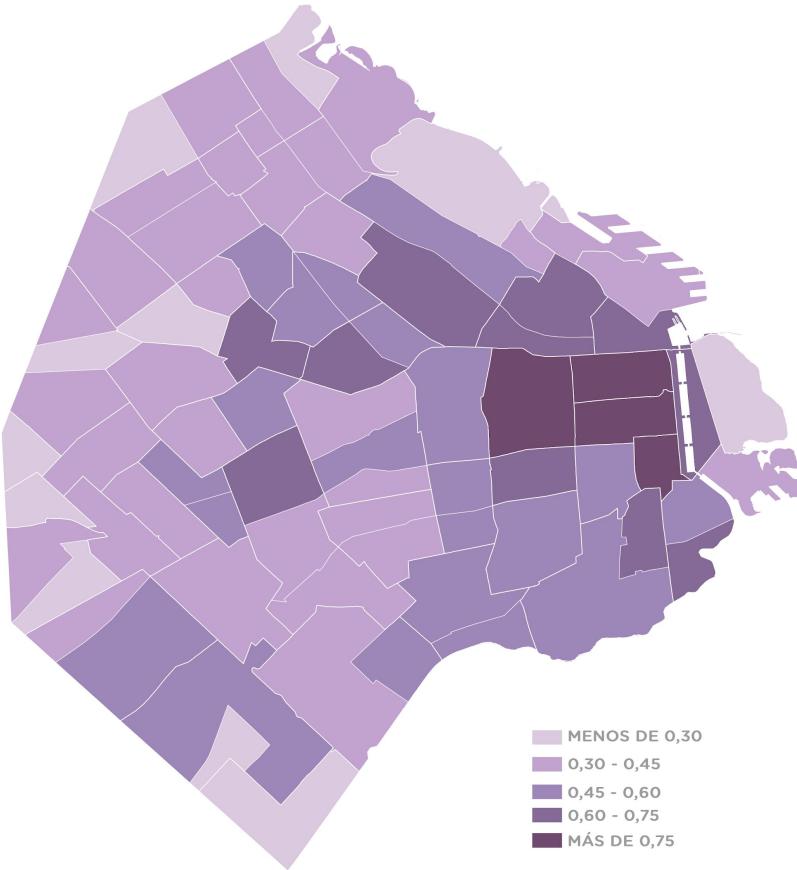
**DIVERSIDAD:** considerando los centros de manzana con 4 locales o más, casi el 40% tiene como rubro predominante la gastronomía.

**EQUILIBRIO DE USOS:** +0,27% usos no residenciales.

**PROXIMIDAD A CENTRALIDADES POLÍTICO-INSTITUCIONALES:** mejoraron todas las proximidades (CGP, AFIP, ANSES, otros, Ministerios, Sedes).

# PRODUCCIÓN Y EMPLEO

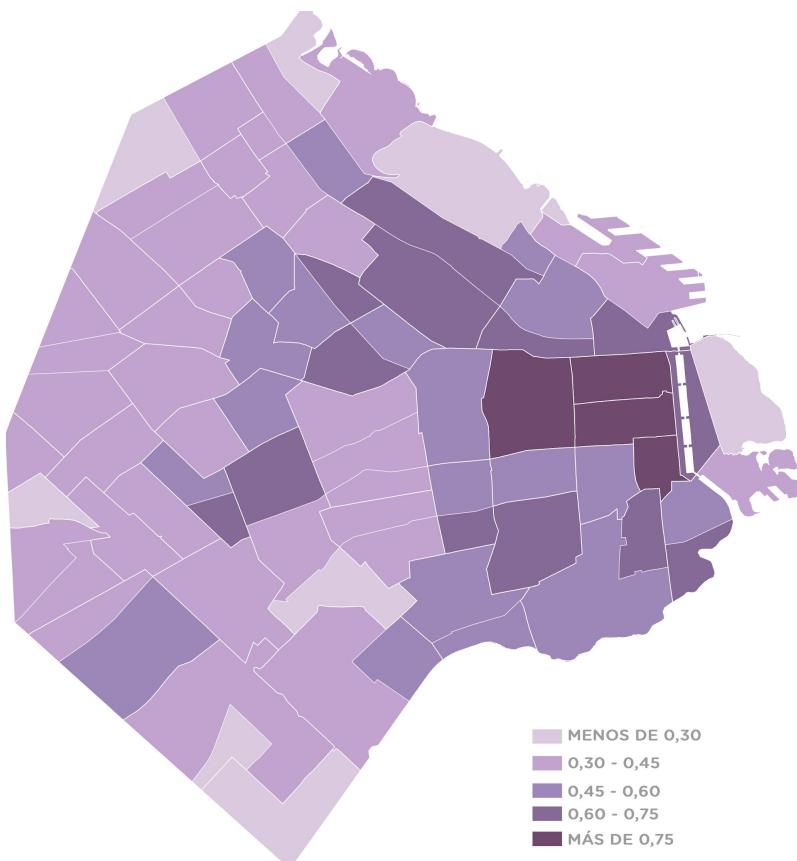
## SUBÍNDICE DE PRODUCCIÓN Y EMPLEO - 2008



Sobre el grupo de Producción y Empleo, el objetivo es generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico, por medio de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE PRODUCCIÓN Y EMPLEO	ISU	PUESTO ISU
1	SAN NICOLÁS	0.88	0.69	1
2	MONTSERRAT	0.84	0.68	2
3	BALVANERA	0.78	0.67	3
4	SAN TELMO	0.78	0.65	5
5	RETIRO - SUR	0.73	0.64	9
76	VILLA RIACHUELO	0.24	0.47	74
77	SAAVEDRA - SUR	0.22	0.51	69
78	PALERMO - NORTE	0.21	0.40	76
79	NÚÑEZ - NORTE	0.14	0.34	78
80	PUERTO MADERO - RESERVA	0.00	0.48	71

## SUBÍNDICE DE PRODUCCIÓN Y EMPLEO - 2019



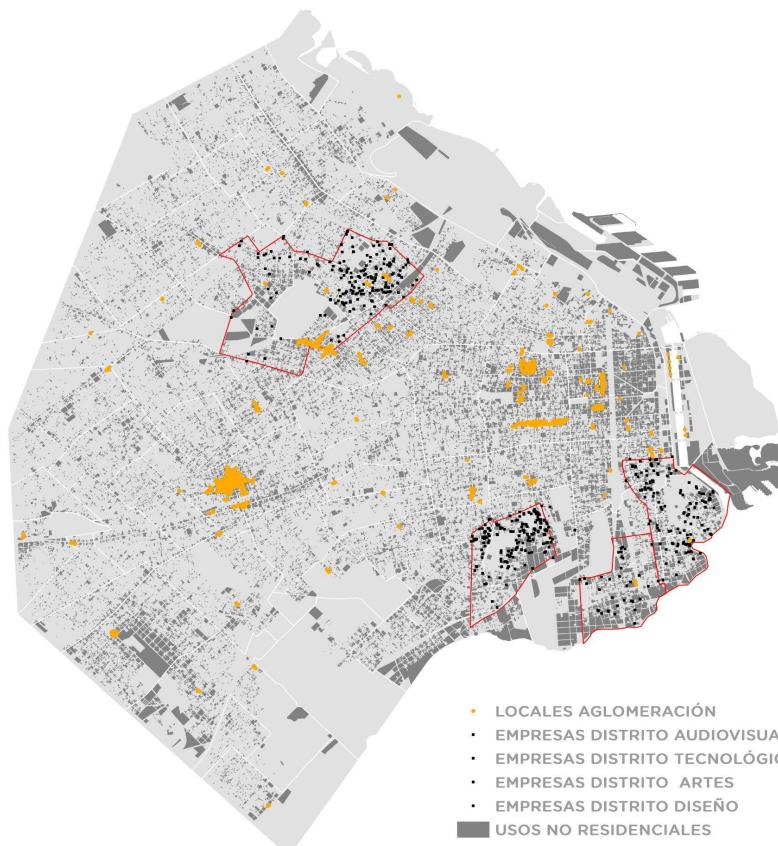
El subíndice prácticamente no presenta variaciones y tampoco los indicadores que lo componen. El centro histórico de la ciudad posee los valores más altos y bajan de modo radial. Desde 2008 aumentó un 2% los porteños empleados en el sector productor de servicios, alcanzando el 85%. Los locales representan el 45% de los usos no productivos de la ciudad, pero bajaron con respecto al 2008 y aumentó la vacancia comercial. Se observan algunos leves cambios ligados a los Distritos Económicos.

Los Sub-Barrios de mejores valores son los del centro histórico. Se extiende hacia el norte, y en otros Sub-barrios del centro y sureste de la ciudad en particular.

Los últimos tres son Sub-barrios costeros con usos específicos ligados al espacio verde y los equipamientos. Los dos siguientes son áreas mayormente residenciales.

PUESTO SUBÍNDICE	SUB-BARRIO	SUBÍNDICE DE PRODUCCIÓN Y EMPLEO	ISU	PUESTO ISU
1	SAN NICOLÁS	0.85	0.75	1
2	MONTSERRAT	0.79	0.71	3
3	BALVANERA	0.78	0.71	4
4	SAN TELMO	0.78	0.70	6
5	PALERMO - SUR	0.73	0.69	10
76	VILLA LUGANO - CENTRO	0.27	0.57	64
77	SAAVEDRA - SUR	0.24	0.54	70
78	PALERMO - NORTE	0.16	0.43	76
79	NÚÑEZ - NORTE	0.09	0.40	78
80	PUERTO MADERO - RESERVA	0.00	0.52	72

## SUBÍNDICE DE PRODUCCIÓN Y EMPLEO - CAMBIOS



**SUPERFICIE PRODUCTIVA:** -7,84% de locales comerciales. +3,06% usos industrial mixto.

**TASA DE ACTIVIDAD COMERCIAL:** en 2008 se registraron 21,93% de locales cerrados. en 2019 se registraron 22,16% de locales cerrados. + 566 locales cerrados.

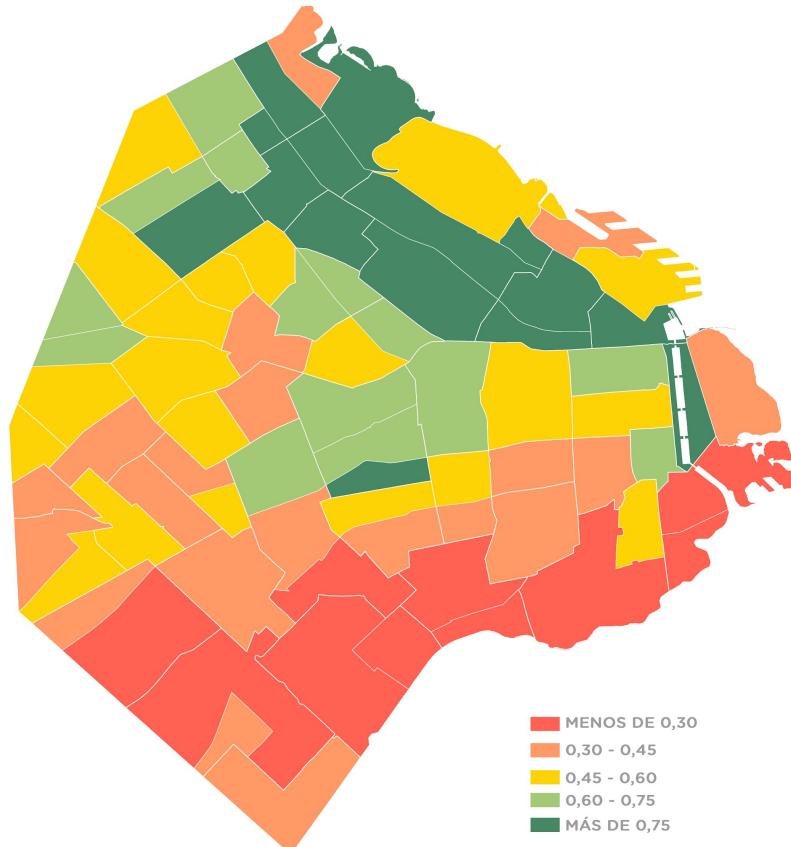
**DENSIDAD DE EMPLEO:** +11,64% puestos de trabajo registrados por sector y rama de actividad.

**ECONOMÍAS DE AGLOMERACIÓN:** los rubros que más frentes de manzanas tienen son: Indumentaria femenina, muebles (venta), telas (venta) y repuestos automotor (venta).

**COMPLEJIDAD:** los locales y oficinas ocupan, en promedio, un 45% y un 24% respectivamente de los usos productivos (no residenciales) de la Ciudad.

# ÍNDICE DE DESARROLLO URBANO

## ÍNDICE DE DESARROLLO URBANO - 2019



IDU = 0,52

El Índice de Desarrollo Urbano entiende a la Ciudad en términos de nivel de desarrollo. Combina nivel de renovación edilicia, nivel de consolidación del tejido, valor del suelo y calidad de la edificación.

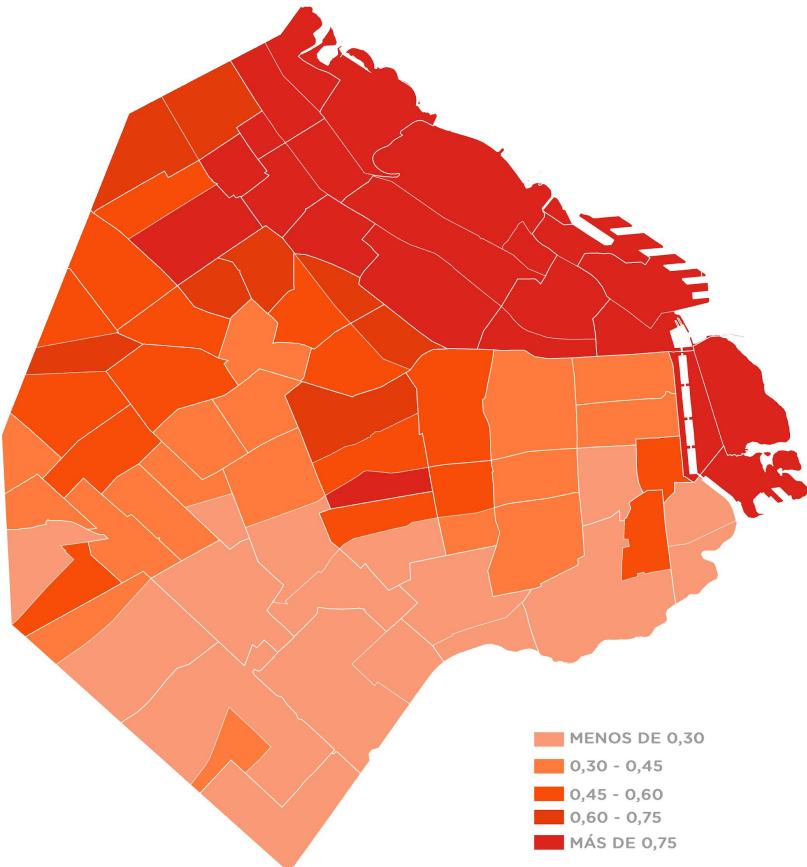
**VALOR DESEADO:** Aquellos barrios con mayor densidad de construcción; cercanos a agotar su capacidad; con valorización del mercado y el estado; y parcelas con usos no reemplazables fácilmente.

**VALOR CRÍTICO:** Aquellos barrios con menor densidad de construcción; sin agotar su capacidad; con baja valorización del mercado y el estado; y parcelas con usos reemplazables fácilmente.

PUESTO IDU	SUB-BARRIO	PUESTO INCIDENCIA	PUESTO RENOVACIÓN	PUESTO CALIDAD DE LA VIVIENDA	PUESTO CONSOLIDACIÓN NORMATIVA	PUESTO TEJIDO CONSOLIDADO	VALOR IDU
1	PALERMO - CENTRO	8	6	8	10	10	0,91
2	BELGRANO - CENTRO	13	13	11	9	23	0,91
3	BELGRANO - NORTE	12	12	12	7	44	0,90
4	RETIRO - SUR	18	3	1	6	21	0,90
5	PALERMO - SUR	6	5	13	14	42	0,87
76	BARRACAS - SUR	74	30	68	71	75	0,24
77	BOCA - PUERTO	11	80	80	80	80	0,20
78	VILLA SOLDATI - SUR	76	75	69	73	71	0,16
79	BOCA - SUR	71	68	77	58	76	0,16
80	NUEVA POMPEYA - SUR	79	59	75	72	74	0,13

# **INCIDENCIA DEL VALOR DEL SUELO**

## ÍNDICE DE INCIDENCIA DEL VALOR DEL SUELO - 2019



Incidencia del valor del suelo = 0,33

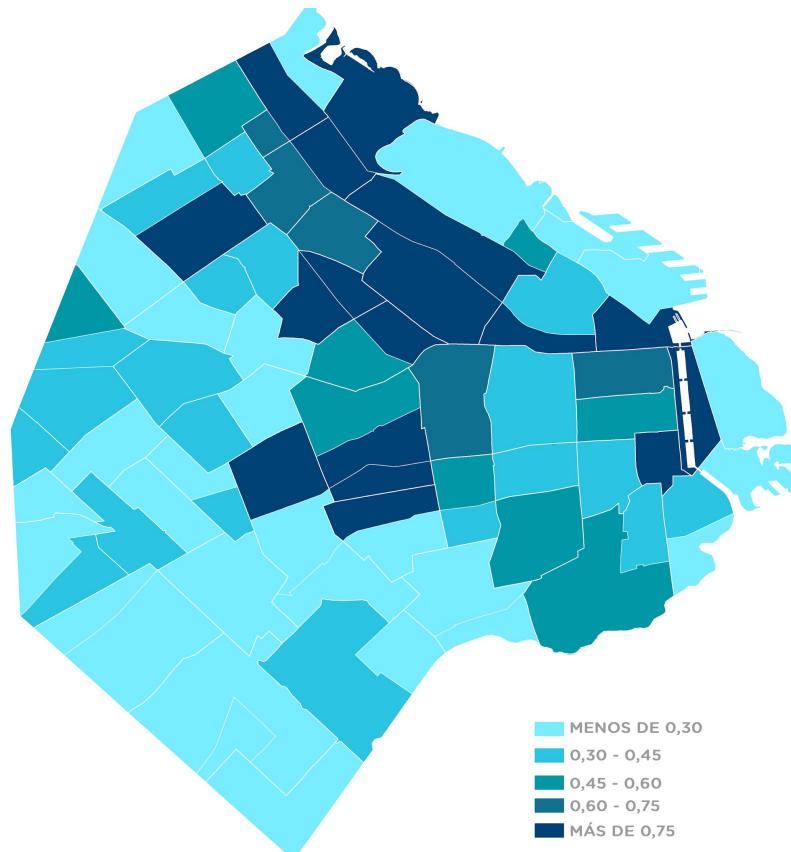
Incidencia del valor del suelo en los departamentos a la venta. Valor del M2 que determina el Mercado

**VALOR DESEADO:** El doble del promedio de la Ciudad o mayor.

**VALOR CRÍTICO:** incidencia = la mitad del promedio de la Ciudad o menor.

PUESTO INDICADOR	SUB-BARRIO	ÍNDICE DE INCIDENCIA	IDU	PUESTO IDU
1	RETIRO - NORTE	1.00	0.52	39
2	RECOLETA - NORTE	1.00	0.40	60
3	RECOLETA - CENTRO	1.00	0.83	9
4	PUERTO MADERO - RESIDENCIAL	1.00	0.79	12
5	PUERTO MADERO - RESERVA	1.00	0.40	61
76	VILLA SOLDATI - SUR	0.00	0.16	78
77	VILLA SOLDATI - NORTE	0.00	0.24	75
78	VILLA LUGANO - CONJUNTOS	0.00	0.26	71
79	NUEVA POMPEYA - SUR	0.00	0.13	80
80	FLORES - SUR	0.00	0.25	74

# RENOVACIÓN



Renovación = 0,50

Cantidad de M2 construidos normalizado por la superficie construible de cada barrio.

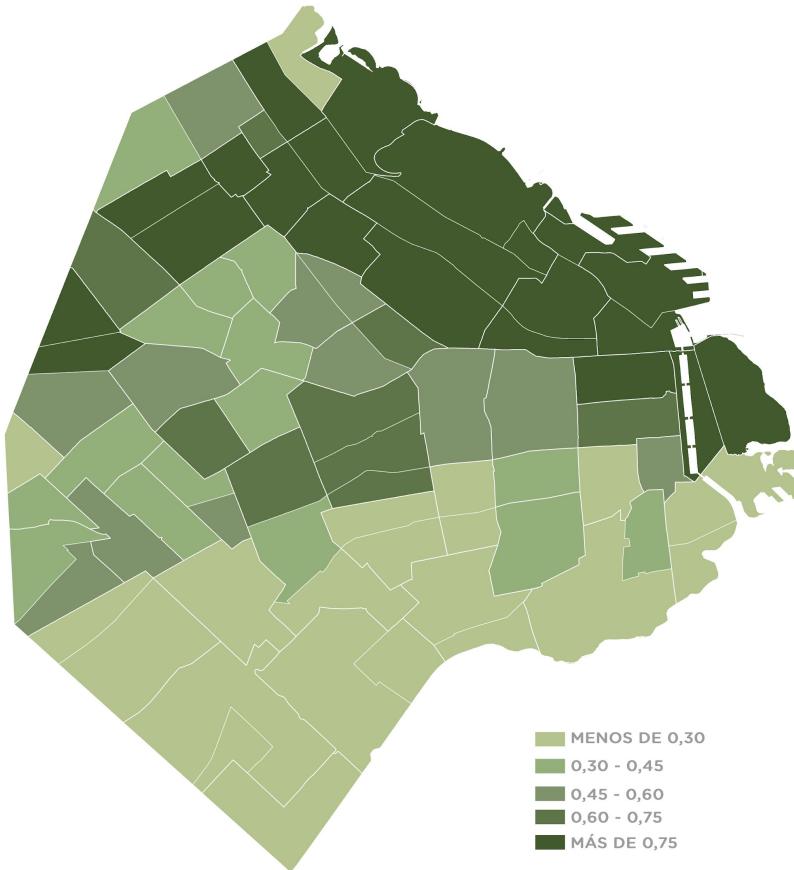
**VALOR DESEADO:** El doble del promedio de la Ciudad o mayor.

**VALOR CRÍTICO:** sin metros construidos.

PUESTO INDICADOR	SUB-BARRIO	ÍNDICE DE RENOVACIÓN	IDU	PUESTO IDU
1	VILLA URQUIZA - SUR	1.00	0.80	11
2	SAN TELMO	1.00	0.71	17
3	RETIRO - SUR	1.00	0.90	4
4	PUERTO MADERO - RESIDENCIAL	1.00	0.79	12
5	PALERMO - SUR	1.00	0.87	5
76	RETIRO - NORTE	0.00	0.52	39
77	RECOLETA - NORTE	0.00	0.40	60
78	PUERTO MADERO - RESERVA	0.00	0.40	61
79	PALERMO - NORTE	0.00	0.56	32
80	BOCA - PUERTO	0.00	0.20	77

# CALIDAD DE LA VIVIENDA

## ÍNDICE DE CALIDAD DE LA VIVIENDA - 2019



Calidad de la vivienda = 0,50

Valoración de las propiedades realizadas por AGIP para establecer el cobro de impuestos locales.

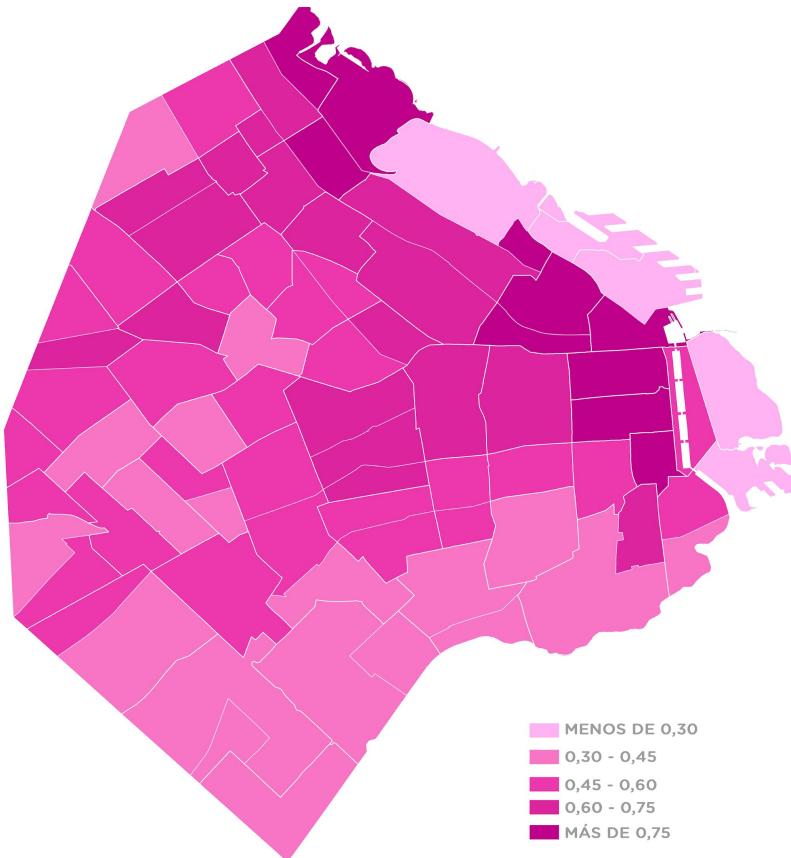
**VALOR DESEADO:** Igual al promedio de la Ciudad o mayor.

**VALOR CRÍTICO:** Valor bajo.

PUESTO INDICADOR	SUB-BARRIO	ÍNDICE DE CALIDAD DE LA VIVIENDA	IDU	PUESTO IDU
1	RETIRO - SUR	1.00	0.90	4
2	RECOLETA - SUR	1.00	0.84	8
3	RECOLETA - NORTE	1.00	0.40	60
4	RECOLETA - CENTRO	1.00	0.83	9
5	PUERTO MADERO - RESIDENCIAL	1.00	0.79	12
76	BOCA - NORTE	0.05	0.24	75
77	BOCA - SUR	0.02	0.16	79
78	VILLA SOLDATI - NORTE	0.00	0.39	62
79	NÚÑEZ - NORTE	0.00	0.26	72
80	BOCA - PUERTO	0.00	0.20	77

# **CONSOLIDACIÓN NORMATIVA**

## ÍNDICE DE CONSOLIDACIÓN NORMATIVA - 2019



Consolidación normativa = 0,50

Cantidad de M2 construidos según los que permite el código vigente.

**VALOR DESEADO:** Se agota la capacidad constructiva.

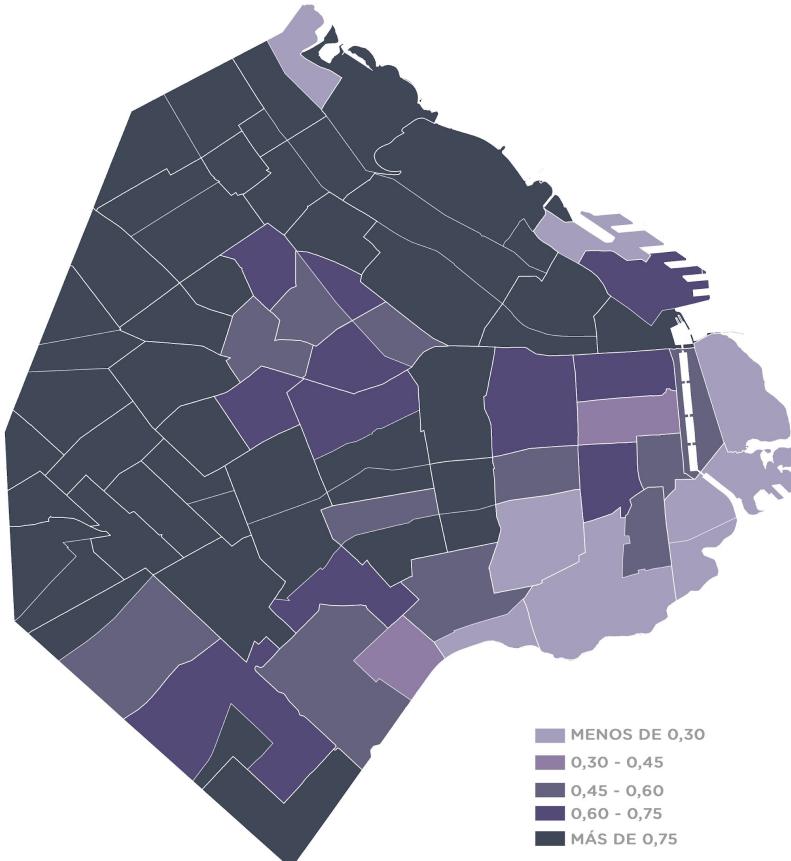
**VALOR CRÍTICO:** Si el remanente es igual a la capacidad constructiva total.

Se excluyen del cálculo los M2 excedidos de la capacidad constructiva vigente.

PUESTO INDICADOR	SUB-BARRIO	ÍNDICE DE CONSOLIDACIÓN NORMATIVA	IDU	PUESTO IDU
1	PALERMO - BARRIO PARQUE	0.88	0.86	7
2	RECOLETA - CENTRO	0.83	0.83	9
3	SAN NICOLAS	0.83	0.69	19
4	SAN TELMO	0.83	0.71	17
5	MONTSERRAT	0.81	0.57	31
76	RETIRO - NORTE	0.09	0.52	39
77	RECOLETA - NORTE	0.00	0.40	60
78	PUERTO MADERO - RESERVA	0.00	0.40	61
79	PALERMO - NORTE	0.00	0.56	32
80	BOCA - PUERTO	0.00	0.20	77

# TEJIDO CONSOLIDADO

## ÍNDICE DE TEJIDO CONSOLIDADO - 2019



Tejido consolidado = 0,74

Se cuentan parcelas con usos que se consideran más rápidamente reemplazables por otro tipo de usos.

**VALOR DESEADO:** 0% de tejido blando.

**VALOR CRÍTICO:** 20% de tejido blando.

No se toman en cuenta las parcelas en tejido informal.

PUESTO INDICADOR	SUB-BARRIO	ÍNDICE DE TEJIDO CONSOLIDADO	IDU	PUESTO IDU
1	VILLA DEVOTO - CENTRO	0.93	0.69	20
2	LINIERS - SUR	0.91	0.55	34
3	VERSALLES	0.90	0.44	53
4	RECOLETA - CENTRO	0.90	0.83	9
5	VILLA PUEYRREDÓN	0.89	0.54	35
76	BOCA - SUR	0.11	0.16	79
77	RECOLETA - NORTE	0.00	0.40	60
78	PUERTO MADERO - RESERVA	0.00	0.40	61
79	NÚÑEZ - NORTE	0.00	0.26	72
80	BOCA - PUERTO	0.00	0.20	77



**MUCHAS GRACIAS**  
Secretaría de Desarrollo Urbano