

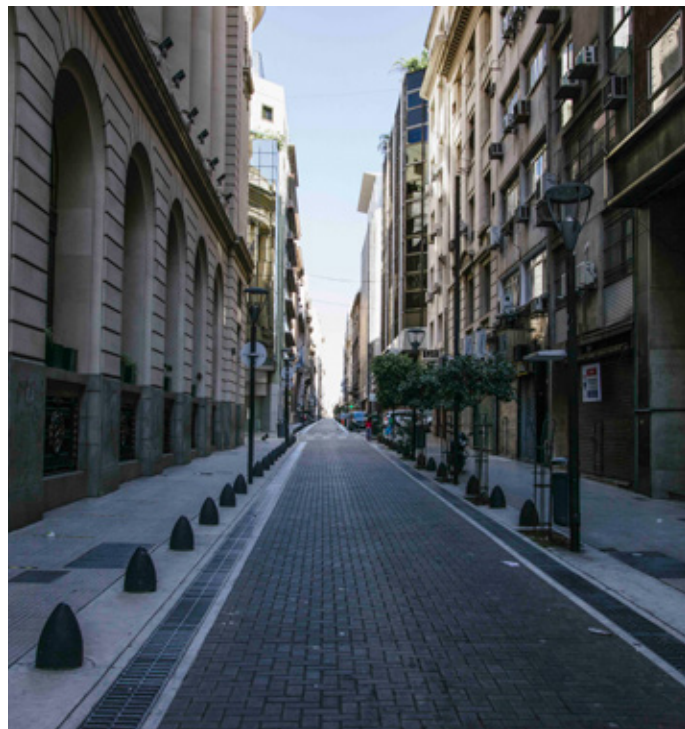


PLAN DE REACTIVACIÓN DEL MICROCENRO PORTEÑO

MICROCENTRO PORTEÑO

Desde hace años, venimos impulsando políticas públicas para hacer de Buenos Aires una ciudad cada vez más equilibrada, con mayor mixtura de usos en cada barrio, más verde y fomentando el desarrollo local; es decir, una Ciudad sostenible.

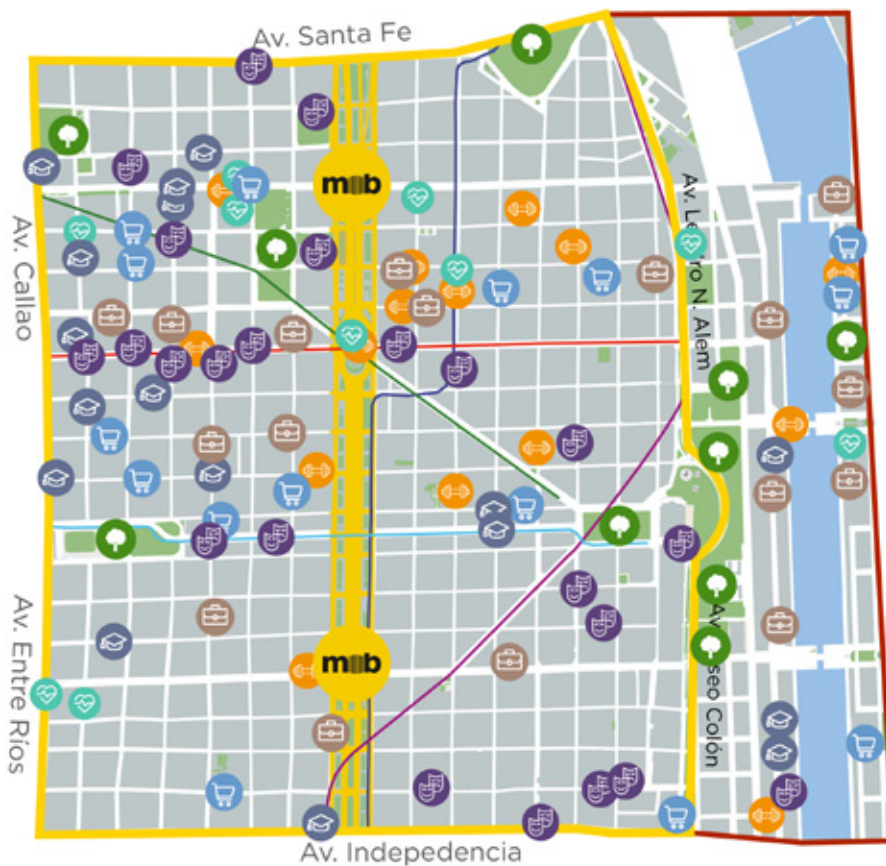
Por los efectos de la pandemia y el aislamiento, la situación del Microcentro porteño se vio particularmente afectada. Eso generó la oportunidad de hacer del área un lugar para vivir, con espacios públicos de calidad y comercios de cercanía que inviten a permanecer y disfrutar, tanto de día como de noche. Es decir, transformar la zona para que deje de funcionar exclusivamente como un centro financiero y se convierta en un barrio más de la Ciudad.



Ubicación: Área comprendida entre Av. Santa Fe, Crucero General Belgrano, Av. Del Libertador, Av. Leandro N. Alem, Av. Paseo Colón, Av. Belgrano, Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini.

HACIA UNA CIUDAD DE 15 MINUTOS

Con el subte, las ciclovías y el Metrobús, el Microcentro porteño es el lugar más interconectado de la Ciudad. Además, es un área con una gran oferta cultural, comercial y de servicios que lo convierten en la zona ideal para terminar de implementar el concepto de la ciudad de 15 minutos. Este concepto, reconocido a nivel internacional, propone que las grandes metrópolis transformen los espacios y sus usos según el estilo de vida y las necesidades de sus habitantes. Esta iniciativa impulsa barrios con usos equilibrados y más accesibles, evitando que las personas deban trasladarse más de 15 minutos para resolver cualquier necesidad cotidiana como ir a trabajar, hacer trámites o compras, salir a tomar algo, ir al médico, o estudiar.



- | | | | | | | | |
|--|---------|--|-----------|--|-----------|--|----------------------|
| | SUBTE | | Línea A | | METROBÚS | | ESPACIOS VERDES |
| | Línea B | | SALUD | | EDUCACIÓN | | CULTURA Y RECREACIÓN |
| | Línea C | | EJERCICIO | | TRABAJO | | ABASTECIMIENTO |
| | Línea D | | | | | | |
| | Línea E | | | | | | |

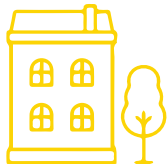
EJES PRINCIPALES DE LA TRANSFORMACIÓN DEL MICROCENTRO



Ampliar la oferta y la demanda de **INMUEBLES CON DESTINO A VIVIENDA FAMILIAR.**



Promover la **CONSTRUCCIÓN Y LA ADAPTACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES** a usos mixtos, incorporando mayor disponibilidad de unidades con destino vivienda.



Proteger y promover la **PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO** cultural y paisajístico.



AMPLIAR EL HORARIO DE ACTIVIDAD comercial, gastronómica, artística y cultural.



Promover la locación de inmuebles comerciales a **MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS** en áreas de alto tránsito comercial.



GENERAR SOLUCIONES URBANÍSTICAS

a través de intervenciones en el espacio público y edificios públicos, para impulsar la transitabilidad peatonal, mejorar el espacio público existente y promover el aumento del espacio verde público y de los espacios de recreación y encuentro social.



CONSOLIDAR LA ACTIVIDAD comercial, gastronómica, artística y cultural.



¿CÓMO VAMOS A TRANSFORMAR EL MICROCENTRO?

Para revitalizar el Microcentro porteño y convertirlo en un barrio para vivir, con espacios públicos de calidad, viviendas y comercios, desarrollamos éste plan que apunta a incentivar la oferta y la demanda, en términos urbanos y económicos.

Un objetivo clave es que más personas se muden a la zona. Para eso, impulsamos distintas iniciativas que van a generar mayor oferta de viviendas y, además, facilitar el acceso a ellas. También, es fundamental promover actividades estratégicas que favorezcan al desarrollo local y generen más movimiento en el barrio. Con ese fin, el Plan incluye una serie de beneficios fiscales, con exención de Ingresos Brutos para los inversores.

FACILIDADES PARA ACCEDER A LA VIVIENDA

El Programa “Mudate a Microcentro” prevé una línea de créditos para promover los alquileres y para la adquisición de viviendas reconvertidas dentro del área. Se generará un Fondo Compensatorio que cubrirá la diferencia de valor entre las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). De esta manera, las actualizaciones de la tasa de interés estarán ligadas únicamente a la evolución de los salarios.

Además, para generar más oferta de viviendas, se dispusieron beneficios impositivos para quienes inviertan en proyectos de ampliación, reforma o refacción de inmuebles y que tengan como destino los usos de vivienda o actividades complementarias.

CAMBIOS EN LA NORMATIVA

Se incorporó al Código de Edificación (CE) 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 (CE) tiene validez en toda la Ciudad, el Microcentro es la primera área en donde se aplicará 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.

BENEFICIOS PARA INVERSIONES

Desde 2022 a 2024 se podrá computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos un porcentaje del monto invertido en proyectos de reconversión de viviendas y/o en actividades estratégicas realizadas dentro del Microcentro, vinculadas a: educación (centros de enseñanza de todos los niveles); salud (centros médicos y de salud); instalaciones deportivas; comercios vinculados a cuidado personal y belleza; establecimientos gastronómicos y centros culturales, entre otras. El alcance de la recuperación será de hasta el 70% del monto invertido.

Además, durante ese mismo período estarán exentos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos los ingresos derivados de las actividades estratégicas que se desarrollan actualmente dentro del área.



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 las y 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.

