CIUDAD 8

Una visión, una idea, un proyecto para el Sur de la Ciudad

CONCURSO NACIONAL DE IDEAS URBANAS



PROMUEVE

Buenos Aires Ciudad

Subsecretaría de Integración y Desarrollo del SUR
Jefatura de Gabinete de Ministros

ORGANIZA

14 sca

AUSPICIA

FADEA
Federación Argentina de Entidades de Arquitectos

PROMUEVE
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, GCBA

AUTORIDADES
Jefe de Gobierno
Jorge Macri
Vicejefa
Clara Muzzio
Jefe de Gabinete de Ministros
Gabriel Sánchez Zinny

ORGANIZA
SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS, SCA

AUTORIDADES
Presidente
Arq. Álvaro García Resta
Vicepresidente 1°
Arq. Marta García Falcó
Vicepresidente 2°
Arq. Federico Kelly
Secretaria General
Arq. Mariana Laura Tambussi

AUSPICIA
FEDERACIÓN ARGENTINA DE ENTIDADES DE ARQUITECTOS, FADEA

AUTORIDADES
Presidente
Arq. David Ray
Vicepresidente
Arq. Román Garabano
Tesorera
Arq. Noela Glavas
Secretaria General
Arq. Ana Poliotto

ASESORES
por GCBA: **Arq. Fernanda Mariel Briasco**
Arq. Bianca Andrea Saporiti
por SCA: **Arq. Hernán Maldonado**



Marcelo Di Mario
Subsecretario de Integración y Desarrollo del Sur de la Ciudad de Buenos Aires

Desde la Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur creemos que los concursos de ideas urbanas son una instancia valiosa para explorar otras formas de pensar la ciudad. Abren el debate y aportan nuevas miradas que enriquecen las decisiones sobre el futuro de un territorio. Por eso convocamos al conocimiento, la creatividad y la experiencia de profesionales, técnicos, estudiantes y equipos interdisciplinarios, convencidos de que las mejores transformaciones surgen del trabajo conjunto entre el sector público, el sector privado y la academia.

En los últimos años, el Sur ha sido escenario de importantes procesos de cambio territoriales, sociales y ambientales. Un sector privado que comparte nuestra visión eligió invertir en esta zona, acompañado por estímulos promovidos desde el Gobierno de la Ciudad. Esa experiencia demuestra que la articulación entre lo público y lo privado permite un desarrollo sostenible y orgánico, capaz de perdurar en el tiempo. Hoy, este territorio tiene la oportunidad de dar un salto y consolidarse no sólo como un área de atracción e inversión, sino también como una nueva centralidad a escala metropolitana.

La zona específica de intervención, en el Suroeste, es desde hace años un área que reúne espacios cerrados y de difícil acceso, es una zona que fragmenta. Está rodeada de grandes barrios, equipamientos y espacios públicos de enorme valor que nunca lograron integrarse a la vida cotidiana de los vecinos. Este concurso busca revertir esa situación: convertir esta gran pieza urbana en un nodo articulador del territorio, capaz de vincular lo existente con lo proyectado y de constituirse en un lugar abierto, conectado y accesible para quienes viven, estudian y trabajan en la comuna 8.

Al mismo tiempo, queremos preservar su carácter ambiental y su predominio de superficie verde. Esperamos propuestas innovadoras, que incorporen diseños con eficiencia energética, energías renovables, que sumen a la ciudad sin perder calidad ambiental y respondan a los desafíos del futuro. Entre esos desafíos, la inteligencia artificial y las nuevas plataformas ya están transformando la manera de diseñar, gestionar y habitar las ciudades, y exigen nuevas habilidades para pensarlas, por eso valoraremos propuestas que incorporen estas herramientas en el diseño y en la gestión del espacio.

Sabemos que intervenir este espacio, impulsando proyectos de esta escala, generará beneficios concretos para los vecinos. El desarrollo de la zona se traducirá en más inversión, más empleo, más actividad económica, mejores servicios, nuevas viviendas y desarrollo local.

Este concurso es el punto de partida para planificar el Sur como uno de los motores de la Ciudad, y la convocatoria, una invitación a pensar juntos nuevas formas de habitar y de hacer esta ciudad más linda de lo que es. Porque desarrollar el Sur no es solamente impulsar obras o proyectos: es seguir construyendo una ciudad más integrada, donde cada vecino pueda crecer y proyectar su futuro en el lugar que eligió para vivir.



Josefina Ducos
Subsecretaria de Planeamiento Urbano
de la Ciudad de Buenos Aires

La planificación urbana resulta una herramienta fundamental para proyectar el futuro de la Ciudad, reconocer sus oportunidades y orientar las transformaciones necesarias para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y visitantes. Planificar implica comprender cómo se vive y se construye la ciudad, identificar sus desafíos y generar propuestas que articulen las dimensiones urbanas, sociales, económicas y ambientales.

En este marco, sin negar los desafíos que aún tiene este sector, reconocemos al Sur de la Ciudad de Buenos Aires como uno de los grandes territorios de oportunidad para el desarrollo presente y futuro. Su potencial productivo, sus espacios abiertos y la biodiversidad presente, los equipamientos y su ubicación estratégica ofrecen excelentes condiciones para consolidar una nueva centralidad metropolitana, capaz de ampliar las oportunidades de vivienda, empleo, innovación, recreación y encuentro ciudadano.

El Concurso Nacional de Ideas Urbanas “Ciudad 8” se inscribe en esa visión. Con una superficie aproximada de 80 hectáreas, este sector representa una oportunidad excepcional para transformar una pieza urbana hoy desconectada en un espacio capaz de integrar barrios, fortalecer la continuidad urbana y paisajística y generar nuevas relaciones entre la ciudad y sus habitantes.

El desafío reside en reflexionar e imaginar cómo una intervención de una pieza urbana de estas características puede contribuir a construir ciudad: mejorar la conectividad, incorporar espacios públicos y verdes accesibles y de calidad, promover la diversidad de usos y desarrollar soluciones sostenibles que respondan a los desafíos ambientales y sociales actuales. Para ello, resulta fundamental comprender las dinámicas del territorio y las experiencias de quienes lo habitan hoy y de sus potenciales usuarios.

Creemos que los concursos de ideas constituyen una herramienta valiosa para enriquecer la planificación, convocar nuevas miradas y poner el conocimiento y la creatividad de la comunidad profesional al servicio del interés público. Son, además, una valiosa oportunidad para explorar alternativas innovadoras que puedan orientar futuras decisiones y proyectos.
Invitamos a arquitectos, urbanistas y equipos interdisciplinarios de todo el país a participar de esta convocatoria, aportando ideas que permitan imaginar nuevas formas de habitar, producir y disfrutar esta zona del Sur de la Ciudad.
El mayor reto en este concurso es lograr transformar una pieza estratégica de la Comuna 8 en un verdadero motor para continuar construyendo una ciudad más integrada, sostenible e inclusiva.



Álvaro García Resta
Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos

Este es un año muy particular para la Sociedad Central de Arquitectos. Cumplimos 140 años de historia y tenemos, al mismo tiempo, el enorme desafío de seguir construyendo nuestro futuro: volver a ser un espacio de referencia, un aliado estratégico y un ámbito de encuentro para generar las condiciones necesarias para pensar y transformar nuestras ciudades.

Desde la SCA creemos profundamente en los concursos como una herramienta para proyectar ese futuro. Hace 140 años que nuestra institución organiza, promueve y acompaña concursos de arquitectura y urbanismo, convencidos de que constituyen una de las formas más abiertas, democráticas y enriquecedoras de convocar al conocimiento y la creatividad colectiva.

Me gusta decir que un concurso empieza con una buena pregunta. Y nuestro trabajo consiste, precisamente, en generar las condiciones para que esa pregunta pueda encontrar las mejores respuestas. Respuestas que surjan de distintas miradas, disciplinas, experiencias y formas de entender el territorio.

En ese sentido, el Concurso Nacional de Ideas Urbanas “Ciudad 8” representa una oportunidad extraordinaria. No se trata solamente de intervenir una pieza urbana de gran escala, sino de construir una visión integral para el Sur de la Ciudad: una idea, un proyecto capaz de reconocer su identidad, potenciar sus oportunidades y conectarlo con el resto de la ciudad y del área metropolitana.

El Sur ha sido históricamente objeto de numerosos estudios y concursos, muchos de ellos enfocados en fragmentos o problemáticas específicas. Lo interesante de esta convocatoria es la posibilidad de abordar una pieza estratégica desde una mirada integral, por su escala, su ubicación y, especialmente, por su capacidad de vincular iniciativas, infraestructuras y proyectos que hasta ahora no necesariamente dialogaron entre sí.

Estamos frente a un territorio complejo, atravesado por múltiples desafíos y oportunidades: áreas productivas, infraestructuras existentes en uso y otras obsoletas, espacios verdes, equipamientos, nuevas posibilidades de movilidad y la necesidad de promover mayor actividad y mixtura de usos. Todo esto requiere una mirada interdisciplinaria, capaz de comprender las distintas capas del territorio y, al mismo tiempo, imaginar nuevas relaciones entre ellas.

Creo que estamos ante un momento y un lugar oportunos para abrir esta conversación. Para volver a conectar, integrar y generar nuevas oportunidades. Y, sobre todo, para preguntarnos qué ciudad queremos construir y qué papel puede tener el Sur en el futuro de Buenos Aires.

Estoy convencido de que la ciudad la hacemos entre todas las personas que la habitamos. Los concursos de ideas enriquecen el debate público, incorporan nuevas perspectivas y permiten que el conocimiento de arquitectos, urbanistas, paisajistas, ingenieros y profesionales de distintas disciplinas se ponga al servicio de un proyecto colectivo.

Lo que más valoramos desde la Sociedad Central de Arquitectos es que nos convoquen a ser parte de estos procesos, a involucrarnos y a pensar junto con otros actores. Porque nuestra historia está profundamente ligada a esa vocación: generar espacios de intercambio, promover ideas y contribuir a construir mejores ciudades.

Invitamos a profesionales, estudiantes y equipos interdisciplinarios a participar de este desafío. Porque pensar el Sur es también pensar el futuro de toda la Ciudad.

RESUMEN EJECUTIVO

CARÁCTER
El presente Concurso de Ideas y Propuesta Urbanística, de carácter Nacional, NO vinculante, a una (1) sola prueba. Queda abierto desde el 8 de noviembre de 2026.

OBJETO DEL CONCURSO
El Concurso Nacional de Ideas “Ciudad 8 - Una visión, una idea, un proyecto para el Sur de la Ciudad” busca obtener la mejor propuesta urbanística para el desarrollo integral del área comprendida entre las avenidas Cnel. Roca, Escalada, F. F. de la Cruz y Larrazábal, en la Comuna 8 de la Ciudad de Buenos Aires.

SUPERFICIES
Superficie: 80 hectáreas aproximadamente.

BASES
Bases SIN COSTO a consultar y descargar en:
socearq.org/Concursos/

RETRIBUCIONES
Se establecen los siguientes premios:
> 1º Premio: $ 30.000.000 (pesos treinta millones)
> 2º Premio: $ 12.000.000 (pesos doce millones)
> 3º Premio: $ 5.000.000 (pesos cinco millones)

MENCIONES HONORÍFICAS
Cantidad a criterio del jurado, sin retribución monetaria.

CONDICIONES DE LOS PARTICIPANTES
Se requiere ser arquitecta/o, con título expedido o revalidado por Universidad debidamente reconocida en el país, estar matriculado en el Colegio o Consejo Profesional respectivo de su jurisdicción, y ser socia/o o matriculada/o de alguna entidad adherida a la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (Art. 13 RC).

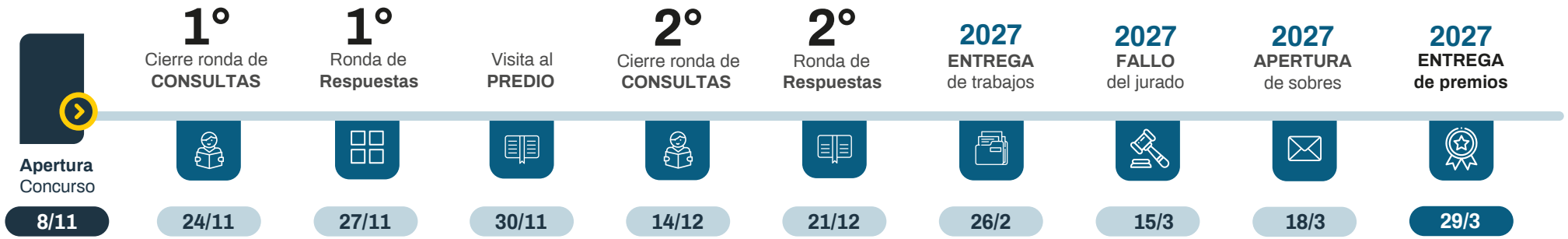
En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que el/los arquitecto/s titular/es cumplan con este requisito, quien/es figurará como autor/es y el/los otros profesional/es como colaborador/es.

ASESORÍA
Actúan como tales las Arqs. Fernanda Mariel Briasco y Bianca Andrea Saporiti por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el Arq. Hernán Maldonado por la Sociedad Central de Arquitectos (SCA).

La asesoría contestará las consultas que les formulen los equipos participantes, las cuales figurarán en el sitio: *socearq.org/Concursos*

Podrán enviar sus consultas por correo electrónico a:
concursosca300@gmail.com

CALENDARIO DEL CONCURSO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Visión Sur
- Visión Urbana
- Visión del Paisaje
- Visión Ambiental

2. MARCO NORMATIVO Y TERRITORIAL

2.1 Marco normativo general
- Constitución de CABA
- Plan Urbano Ambiental
- Modelo Territorial
- Código Urbanístico
- Código de Edificación

2.2 Marco normativo específico
- Áreas de Desarrollo Prioritario
- Distrito del Deporte
- Corredor Verde del Sur
- Capacidad Constructiva Adicional
- Plan de Acción Climática
- Ley de Etiquetado de viviendas
- Energía y cambio climático

2.3 Marco territorial
- Mapas de indicadores
- Áreas temáticas

3. CONCURSO

3.1 Objetivos del concurso
- Objetivo general
- Objetivos particulares

3.2 Área de intervención
- Contexto urbano
- Escalas de aproximación

3.3 Programa

3.4 Recomendaciones específicas
- Estrategia ambiental y energética
- Estrategia movilidad y transporte
- Estrategia espacios públicos
- Estrategia hábitat y vivienda
- Estrategia económica

3.5 Criterios de evaluación

3.6 Entregables

4. REGLAMENTO DE LOS CONCURSOS

5. ANEXOS

1

Introducción



1.1 VISIÓN SUR

La Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur del GCBA tiene la voluntad de impulsar el presente Concurso de Ideas Urbanas para el área ubicada entre las avenidas Cnel. Roca, Escalada, F. F. de la Cruz y Larrazábal, en la Comuna 8 de la Ciudad de Buenos Aires, con el propósito de promover una visión innovadora para uno de los territorios con mayor potencial de transformación del sudoeste porteño.

La Ciudad reconoce al **Sur de Buenos Aires** como un ámbito estratégico para su desarrollo futuro, llamado a consolidarse como una nueva centralidad de escala metropolitana, se encuentra en el punto de encuentro entre la Ciudad, el Riachuelo y los municipios del primer cordón del conurbano. Esta localización representa una oportunidad única para consolidar una nueva centralidad metropolitana capaz de articular oportunidades de vivienda, producción, innovación, recreación y encuentro ciudadano. En este contexto, la Comuna 8 y particularmente el entorno del concurso constituyen una pieza clave para avanzar hacia un modelo de ciudad más integrada, accesible, sostenible e inclusiva.

El sudoeste porteño se caracteriza por la presencia de grandes espacios abiertos, equipamientos metropolitanos, infraestructuras logísticas y corredores de movilidad que le otorgan una identidad singular dentro de la estructura urbana de Buenos Aires. Al mismo tiempo, estas condiciones presentan el desafío de fortalecer la continuidad de la trama y el tejido urbano, mejorar la conectividad entre barrios y consolidar nuevas centralidades capaces de generar actividad, vitalidad y oportunidades para sus habitantes.

En los últimos años, la Ciudad ha impulsado diversas iniciativas orientadas a potenciar este sector. Estas acciones expresan una voluntad sostenida de construir un territorio resiliente, innovador y preparado para afrontar los desafíos ambientales, sociales y económicos del siglo XXI. En este marco, el predio del Concurso emerge como un área de oportunidad excepcional para explorar nuevos paradigmas de desarrollo urbano sostenible.

En la actualidad, **el predio permanece cerrado al acceso público y constituye una importante barrera física dentro de la estructura urbana**, limitando la permeabilidad del tejido, la conectividad entre sectores y la caminabilidad del entorno. Su transformación representa, por lo tanto, una oportunidad estratégica para incorporar una nueva pieza urbana de carácter metropolitano que, al mismo tiempo, funcione como un espacio público cotidiano para los habitantes de la Comuna 8.

La propuesta deberá concebirse como un nodo articulador de los sistemas urbanos existentes, integrando el sistema deportivo y ambiental metropolitano del Sur con un laboratorio de urbanismo, capaz de generar impactos favorables en las dimensiones energética, ambiental, social y económica.

La convocatoria promueve propuestas que articulen espacio público, biodiversidad, energías renovables, movilidad sustentable, vivienda, equipamientos y actividades productivas compatibles, generando un entorno urbano de alta calidad ambiental y social. Se trata de concebir un nuevo paisaje urbano para el Sur, donde la innovación tecnológica y la infraestructura verde se integren con la vida cotidiana de los vecinos y con la identidad propia del territorio.

La presente convocatoria se estructura en torno a cinco ejes estratégicos: el ambiental, orientado a la gestión integral del agua y a la reducción de la demanda energética; el urbano, centrado en la conectividad y la mixtura de usos; el económico, basado en modelos de inversión público-privada que contribuyan al financiamiento del proyecto; el institucional, orientado a la construcción de un modelo de gestión integral y de gobernanza entre organismos; y el social, enfocado en la integración sociourbana, la generación de empleo y la ampliación de oportunidades para la población local.

El predio del Concurso deberá entenderse como un proyecto modelo de alcance metropolitano, un laboratorio urbano capaz de anticipar nuevas formas de habitar, producir y gestionar las infraestructuras, contribuyendo a posicionar a Buenos Aires como una ciudad líder en materia de sostenibilidad, resiliencia climática y desarrollo urbano contemporáneo.

El presente Concurso de Ideas Urbanas invita a reflexionar sobre el futuro de esta gran pieza territorial, promoviendo soluciones que fortalezcan la integración urbana del sudoeste, impulsen el desarrollo económico y social del Sur de la Ciudad y consoliden un modelo de crecimiento basado en la innovación, la inclusión y la neutralidad climática.



Imagen Visión Sur. Fuente: Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur.

VISIÓN URBANA

El predio del Concurso constituye una oportunidad para consolidar **una nueva centralidad en el sudoeste de Buenos Aires**, articulando los barrios, equipamientos y espacios verdes que caracterizan este sector de la ciudad.

La visión urbana propone transformar un territorio de grandes escalas en un entorno integrado, accesible y dinámico, donde la eliminación de barreras urbanas, la generación de nuevas conexiones y la consolidación de frentes activos favorezcan la vida urbana cotidiana.

Las propuestas deberán promover una ciudad de proximidad, basada en la mixtura de usos, la caminabilidad y la calidad del espacio público. Asimismo, deberán aprovechar las ventajas de accesibilidad que ofrecen la futura conexión del Ferrocarril Belgrano Sur con Constitución, el nuevo Trambus, el Premetro, el Metrobús y los corredores metropolitanos, consolidando un área conectada a escala barrial, urbana y regional.

VISIÓN DE PAISAJE

El paisaje deberá constituirse como el elemento articulador del predio del Concurso con el entorno, aportando identidad, continuidad y calidad urbana a una pieza territorial caracterizada por grandes escalas y amplios espacios abiertos. La propuesta paisajística deberá contribuir a **humanizar el territorio** a partir de intervenciones que potencien e integren la red de grandes parques, corredores verdes, la reserva ecológica y el lago del autódromo, favoreciendo el encuentro, la recreación y la apropiación cotidiana del espacio público.

La visión del paisaje busca **consolidar una estructura de espacios abiertos** capaz de conectar barrios, equipamientos y nuevas áreas de desarrollo, fortaleciendo la cohesión urbana y mejorando la experiencia de quienes habitan y recorren el área.

La incorporación y preservación de gran parte de su vegetación existente, sombra, biodiversidad y espacios de permanencia permitirá construir entornos más confortables y saludables, adaptados a las condiciones ambientales actuales y futuras.

VISIÓN AMBIENTE

El predio del Concurso deberá consolidarse como un modelo de desarrollo urbano sostenible, alineado con los objetivos climáticos y ambientales de la Ciudad de Buenos Aires.

Se valorará la incorporación de **estrategias de eficiencia energética, generación de energía renovable**, gestión responsable del agua y reducción de emisiones, promoviendo un modelo urbano resiliente frente a los desafíos del cambio climático en las propuestas. La incorporación de infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza permitirá mejorar el desempeño ambiental del sector, favorecer la absorción de excedentes hídricos, mitigar los focos de calor superficial y fortalecer la biodiversidad urbana.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano.



Fuente: Direccion General de Antropología Urbana, GCBA.

2

Marco normativo y territorial



2.1 MARCO NORMATIVO GENERAL

La normativa urbana se enmarca dentro de un esquema jerárquico piramidal. En primer lugar, debe atender a la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En segundo lugar, se encuentra el Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930/2008), actualmente en vigencia y aprobado por Ley N° 2930, el Código Urbanístico (Ley N° 6.099/2018 y sus modificatorias) y el Código de Edificación (Ley N° 6.100/2018 y modificatoria Ley 6.438/2021). Por último, en tercer lugar, se encuentran las leyes y códigos específicos de la Ciudad.

CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD

Como primer insumo urbanístico define el marco de desarrollo de la Ciudad y con ello la orientación que debe seguir el planeamiento. La misma define que desde una concepción de desarrollo humano y económico equilibrado (Art. 18), donde el ambiente es un patrimonio común a los habitantes (Art. 26), el planeamiento debe orientarse a: la preservación y restauración de los procesos ecológicos esenciales, al incremento de espacios públicos y verdes, la salubridad, la provisión de equipamientos comunitarios, seguridad vial y peatonal, a garantizar la calidad atmosférica y eficiencia energética en materia de transporte (Art. 27), la provisión de un hábitat adecuado (Art. 31), y la promoción de iniciativas en el marco del bienestar social y el desarrollo sostenible (Art. 48). La Ciudad define un Plan Urbano Ambiental que constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas (Art. 29).

>> Ver Link. Constitución CABA

PLAN URBANO AMBIENTAL

El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2930/2008) constituye la ley marco a la cual se ajusta el Código Urbanístico y las normas que lo complementan. El objetivo central del mismo es servir de instrumento técnico-político de gobierno para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la ciudad. El Plan Urbano Ambiental se fundamenta en el concepto de desarrollo sostenible, entendido como un proceso participativo, que integra la transformación urbanística, el crecimiento económico, la equidad social, la preservación de la diversidad cultural y el uso racional de los recursos ambientales, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población y minimizar la degradación o destrucción de su propia base ecológica de producción y habitabilidad, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones. En base a esto el PUA define los rasgos a los que debe apuntar el desarrollo de la ciudad. La misma deberá ser Integrada, Policéntrica, Plural, Saludable y Diversa.

>> Ver Link. Plan Urbano Ambiental

MODELO TERRITORIAL

El Modelo Territorial identifica en el Sur de la ciudad una desigualdad estructural respecto del Norte, expresada en indicadores socioeconómicos y condiciones de habitabilidad. En la Comuna 8, esta situación se articula con un tejido urbano irregular, condicionado por grandes infraestructuras -estadios, parques y complejos habitacionales- y una mayor presencia de usos productivos y logísticos, asociados a un parcelamiento de gran escala.

El área es considerada prioritaria para la intervención urbana y la estrategia para el Sur propone su reestructuración, densificación y renovación urbana, orientada a favorecer un desarrollo territorial más equitativo. En este marco, se plantea la recuperación de los bordes del Riachuelo y la consolidación de un sistema integrado de espacios verdes.

El objetivo es transformar áreas vacantes o subutilizadas en activos urbanos, promoviendo la mixtura de usos, la equidad territorial y condiciones de desarrollo urbano sostenible.

>> Ver Anexos. Modelo Territorial



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano.

CÓDIGO URBANÍSTICO

El Código Urbanístico (Ley N° 6099/2018 y sus modificatorias) ordena el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Este Código regula aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema de movilidad; el tejido urbano y la edificabilidad; lineamientos del hábitat; reurbanización e integración socio urbana; la protección patrimonial e identidad; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Se destacan el Título 4.1 - Cesiones de espacio público y el Título 7 - Lineamientos del Hábitat.

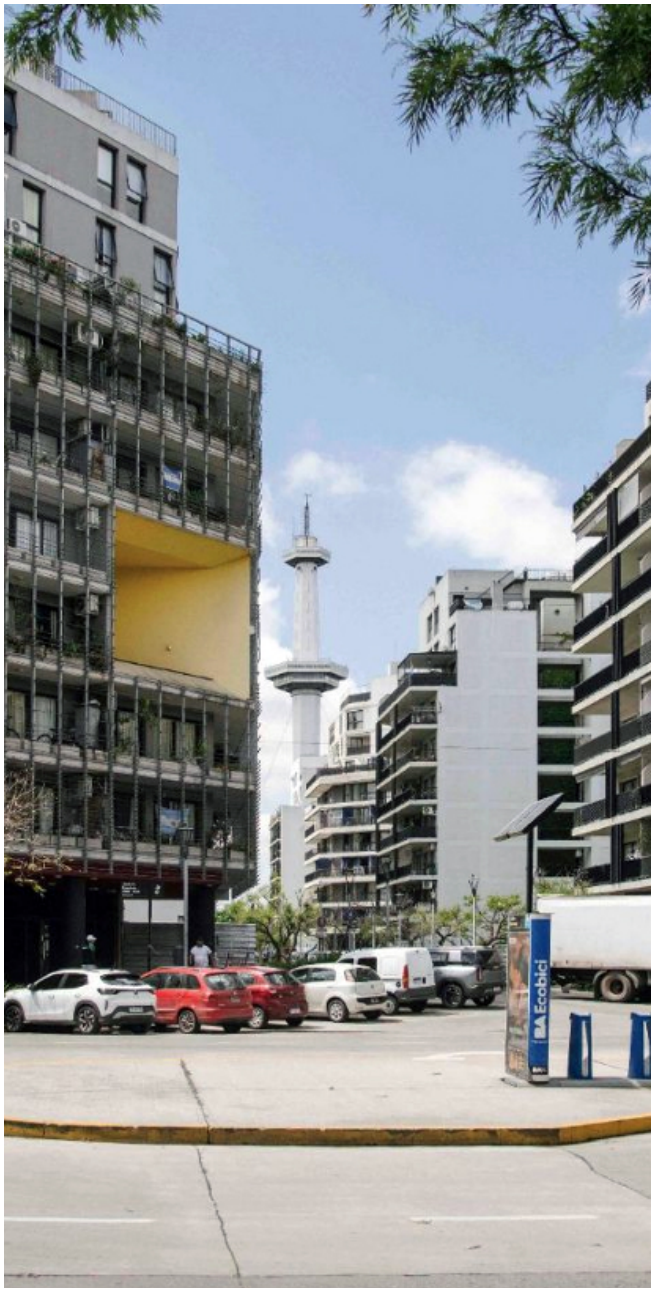
>> Ver Link. Código Urbanístico

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

El Código de Edificación (Ley 6.100/2018 y modificatoria Ley 6.438/2021) establece los requisitos y procedimientos básicos para todas las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes; como así también las obligaciones y controles que hacen a la conservación. Asimismo, define los estándares constructivos, de habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad, así como también establece condiciones generales para la prevención y extinción en caso de incendio.

Se destaca el *capítulo 3.7 Diseño Sostenible*, en donde el Código de Edificación establece características constructivas y de diseño que promueven la sustentabilidad y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la Ciudad frente a ellos, en correspondencia con el Compromiso Ambiental de la normativa urbanística.

>> Ver Link. Código de Edificación



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano.

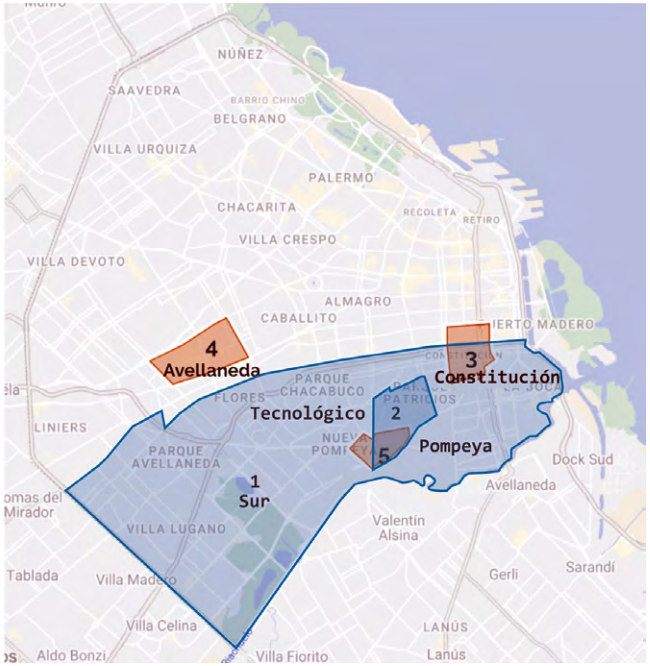
2.2 MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO

El Plan Urbano Ambiental en el Art. 4° define los 5 rasgos de la Ciudad deseada: Integrada, Policéntrica, Plural, Saludable y Diversa.

En ese marco teórico se inscriben diferentes programas de ordenamiento territorial e instrumentos de desarrollo territorial para atender a las diferentes problemáticas de la Ciudad de Buenos Aires.

ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Las Áreas de Desarrollo Prioritario (ADP) son una figura estratégica del Código Urbanístico con el objetivo de revitalizar sectores que presentan desafíos complejos y un alto potencial de transformación. Las ADP promueven el desarrollo equilibrado, integrado y sostenible de cinco zonas de la Ciudad. El presente concurso se encuentra en el ADP N° 1 - Área Sur.



DISTRITO DEL DEPORTE

El Distrito del Deporte (Ley 5.235/2014) constituye un dispositivo de promoción territorial orientado al desarrollo del entramado productivo vinculado a las actividades deportivas.

El Distrito se emplaza en el sector sur de la Ciudad y comprende el predio del presente Concurso.

CORREDOR VERDE SUR

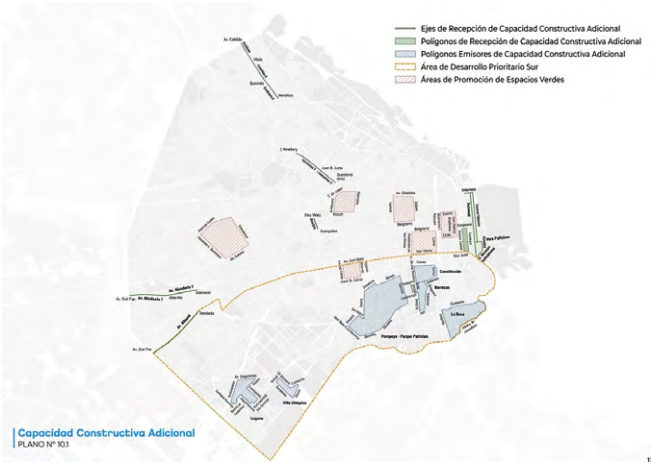
El Corredor Verde Sur, enunciado en el Plan Urbano Ambiental, responde al lineamiento de conformar sistemas verdes en la Ciudad, para incrementar y mejorar el espacio público y sus condiciones de uso.

Se concibe como una estructura ambiental y paisajística de escala metropolitana destinada a articular y jerarquizar el sistema de espacios verdes del sur de la Ciudad. Su trazado se estructura sobre las avenidas Amancio Alcorta, Intendente Francisco Rabanal y Coronel Roca, incorporando arbolado, superficies permeables y áreas de estancia.

El proyecto busca mejorar la calidad ambiental y paisajística de sectores con déficit de espacios verdes, fortaleciendo la conectividad ecológica y peatonal y reduciendo la fragmentación urbana. Asimismo, se articula con la recuperación ambiental del Riachuelo, vinculando el tejido urbano con los futuros espacios públicos costeros.

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA ADICIONAL

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) es un instrumento de promoción urbana del Código Urbanístico destinado a favorecer el equilibrio territorial, incentivando la revitalización del ADP Sur y la puesta en valor de edificios catalogados. La C.C.A. se genera a partir de los metros cuadrados correspondientes a proyectos emisores, localizados en el ADP Sur o vinculados a inmuebles catalogados. Los proyectos emisores en el ADP Sur son los proyectos de obra nueva, ubicados en los polígonos definidos o en manzanas de parcela única del ADP Sur, que reúnen condiciones específicas detalladas en dicha normativa.



Plano N° 10.1 - Capacidad Constructiva Adicional del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

PLAN DE ACCIÓN CLIMÁTICA 2050

El Plan de Acción Climática (PAC 2050), define las metas de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero de la Ciudad y las estrategias de adaptación al cambio climático, para lograr una ciudad carbono neutral, en concordancia con el compromiso asumido frente a la red internacional C40.



>> Ver Link. Plan de Acción Climática

PROGRAMA NACIONAL DE ETIQUETADO DE VIVIENDAS

La Ciudad adhiere al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV), cuyo objetivo es implementar un sistema nacional de etiquetado de viviendas para informar sobre el nivel de eficiencia energética de las mismas. Este instrumento permite estandarizar y visibilizar el consumo energético del sector residencial, facilitando el diseño de programas de eficiencia, y contribuir a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, en línea con los compromisos del Plan de Acción Climática 2050. La norma IRAM 11900 establece el procedimiento para la clasificación de las viviendas.

ENERGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Ley Nacional N°27.424 - Régimen de Fomento a la Generación Distribuida de Energía Renovable: a partir de la adhesión de la CABA, mediante la ley 6.165, establece el marco legal para que usuarios de la red eléctrica puedan generar energía renovable para autoconsumo e inyectar excedentes a la red. Esta ley es la base jurídica para la instalación de sistemas fotovoltaicos y otras fuentes renovables en los edificios.

- Ley N°3.871 - Adaptación y Mitigación al Cambio Climático: fija el marco legal para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y adaptar la infraestructura urbana a los impactos del cambio climático.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.

2.3 MARCO TERRITORIAL

MAPAS DE INDICADORES

La descripción territorial contempla el análisis de la situación urbanística, de las infraestructuras y de las existencias del predio. Se determinó una aproximación al área de intervención de escala de análisis de acuerdo a la amplitud de la temática.

En Documentación complementaria (ver Anexos) se encuentran varios mapas que describen la situación urbana del sector: densidad poblacional, red vial y de ciclovías, cobertura de transporte público, espacios verdes, cotas de nivel, riesgo hídrico, ruido diurno y nocturno, altura de edificación, usos del suelo y grados de mixtura de usos, capacidad edificable remanente, entre otros.

A partir del análisis de los indicadores se definen problemáticas y oportunidades para la reconversión urbana del sector. Entre estos indicadores se destacan el **Índice de cobertura de las necesidades de la vida cotidiana**, que estudia la proximidad promedio a un conjunto de atributos o servicios urbanos fundamentales para las necesidades básicas de la vida diaria como autoabastecimiento, salud, ejercicio, trámites, aire puro, cultura, recreación, educación y transporte. Tiene como objetivo principal identificar a aquellas manzanas de la Ciudad que cumplen con tales atribuciones dentro de un rango de 15 minutos caminables (o menos). En la escala el color verde representa valores óptimos de menos de 5 min y el color rojo indica valores críticos con más de 12,5 min.

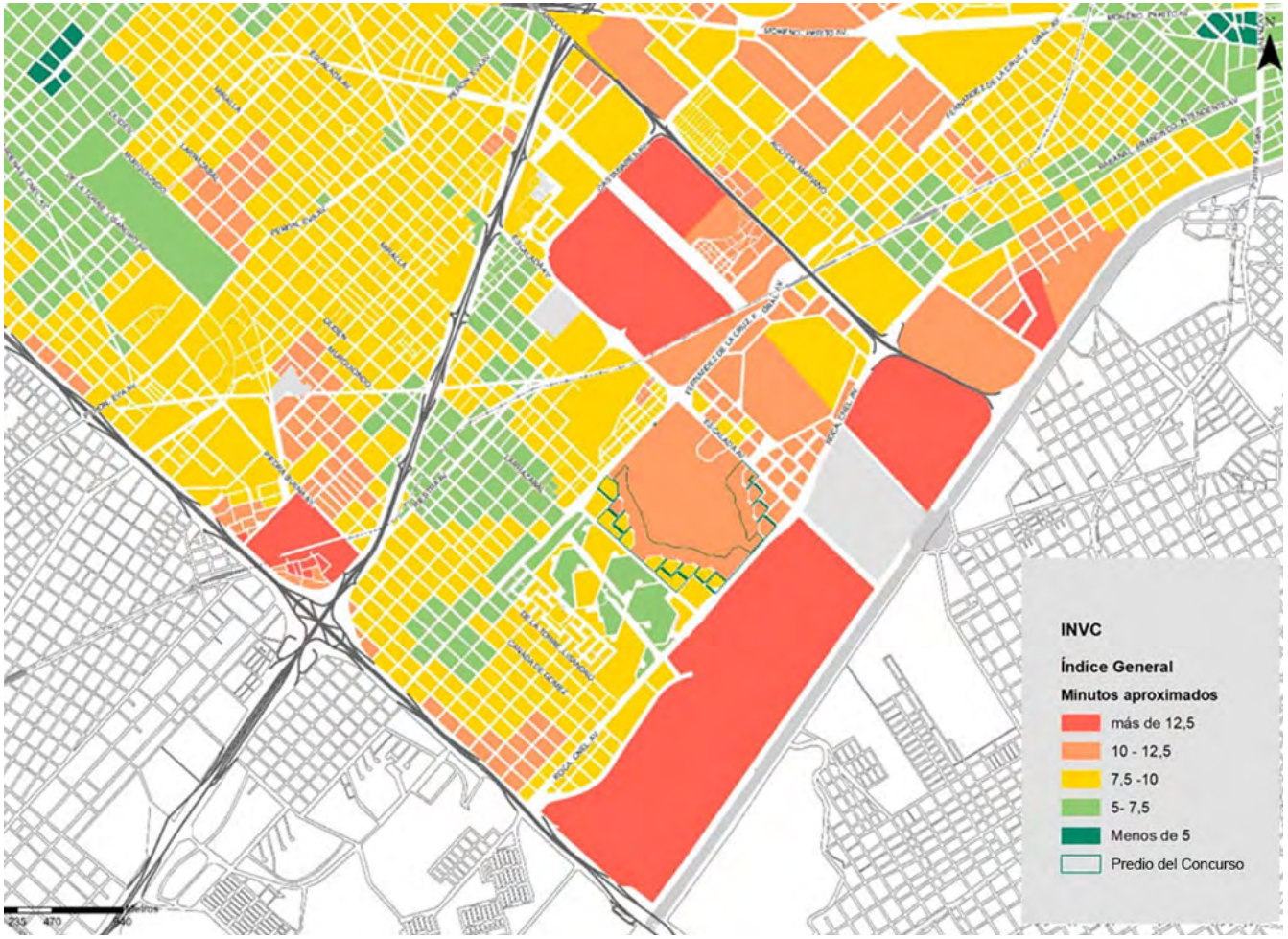


Imagen del Índice de las necesidades de la vida cotidiana. Fuente: Direccion General de Antropologia Urbana.

En el entorno inmediato del predio se observan rangos medios y bajos. Las manzanas con los valores más elevados se encuentran en el conjunto General Savio, en el entorno de la intersección de la Av. Riestra y Murguiondo y un sector sobre la Av. Gral. F. Fernández de la Cruz, cercano a la Av. General Paz.

Otro indicador relevante es el mapa Nolli que permite apreciar **lo construido y lo no construido** a través de una distinción de dos colores negro y blanco respectivamente.

El entorno del predio presenta una elevada proporción de espacios sin construir, conformados principalmente por los espacios verdes, los grandes equipamientos y los centros de manzana de los conjuntos habitacionales. Se observa un único sector con escasa superficie libre, correspondiente al Barrio 20.

Fuera del entorno inmediato, el tejido urbano se vuelve más compacto y los porcentajes de superficie libre se aproximan a los del conjunto de la Ciudad. La excepción es Villa Lugano, que presenta una menor proporción de espacio libre.

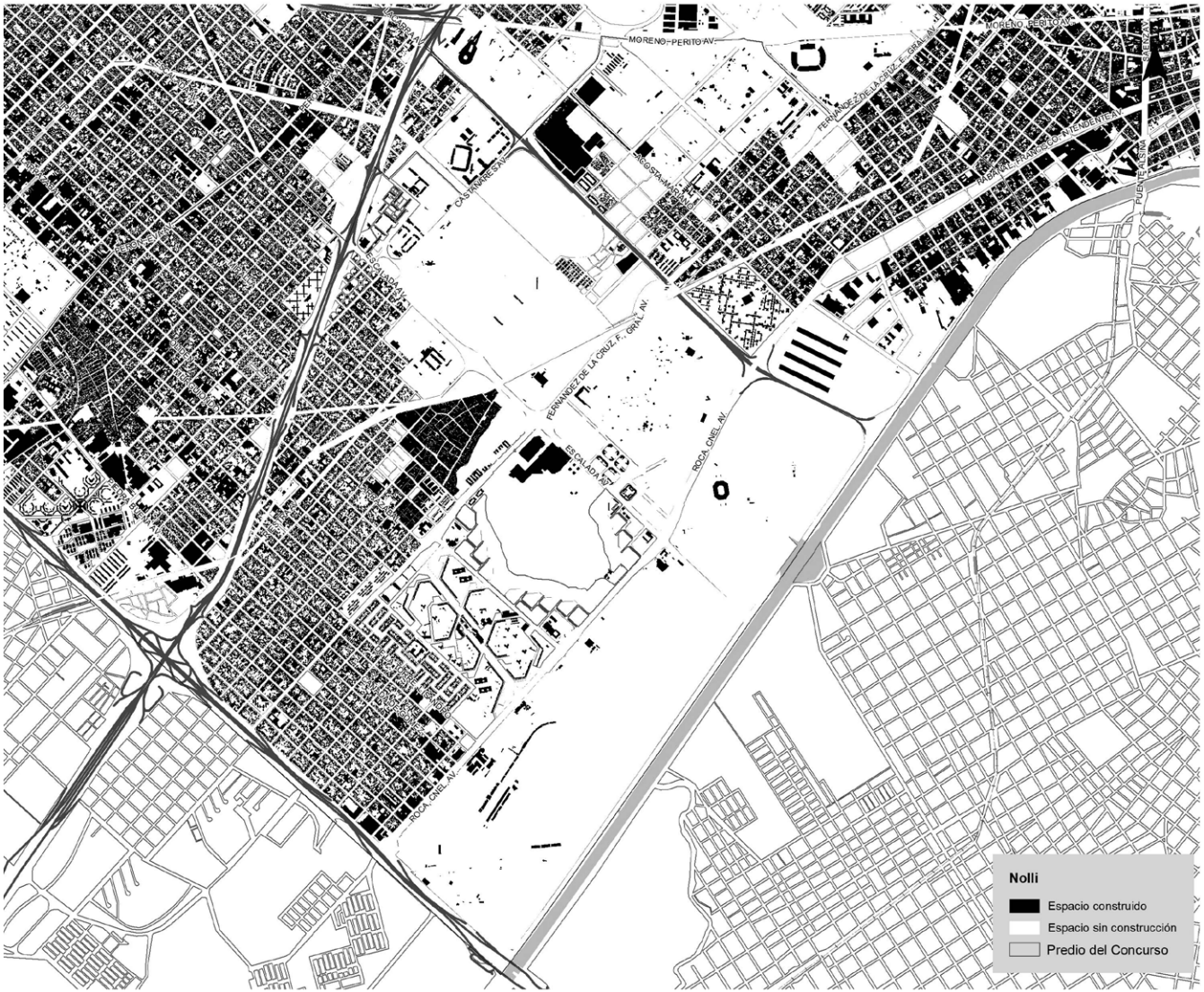


Imagen del Nolli. Fuente: Direccion General de Antropologia Urbana.

Como se observa en las imágenes precedentes, el sector objeto del concurso se localiza actualmente en uno de los principales **focos de calor superficial** de la ciudad. Asimismo, las proyecciones a largo plazo anticipan un escenario caracterizado por el incremento de las temperaturas y una mayor recurrencia de olas de calor. En este contexto, el sector se identifica como un área de alto riesgo climático, con potenciales impactos sobre la población y el hábitat urbano.



Riesgo de afectación de Población y Hábitat Urbano por olas de calor y manifestaciones térmicas urbanas. Escenario SSP5-8.5. Situación actual y horizontes temporales 2041-2060 y 2061-2100

Referencias

A - Situación actual

B - Escenario SSP 5-8.5. Horizonte temporal de mediano plazo (2041-2060)

C - Escenario SSP 5-8.5. Horizonte temporal de largo plazo (2061-2100)

Clasificación de los niveles de riesgo

Muy bajo

(-)

Medio

(+)

Muy alto

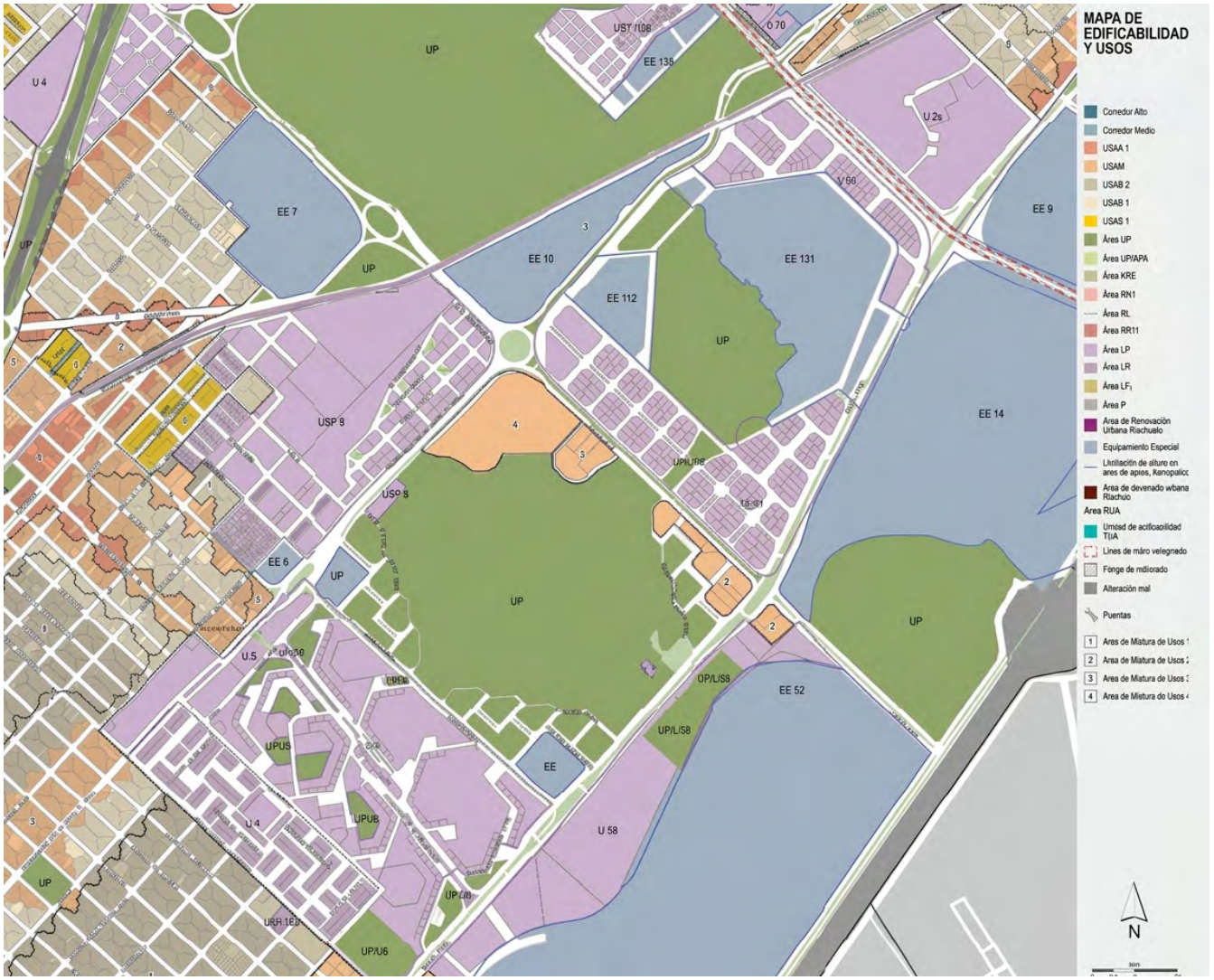


Fuente: Subsecretaría de Ambiente, GCBA.

En lo que respecta a la normativa urbanística, en la actualidad el sector se encuentra afectado por la zonificación Urbanización Parque (UP) en el sector central. Las Urbanizaciones Parque son sectores destinados principalmente a espacios verdes y parques de acceso público. En estas áreas, el Gobierno de la Ciudad puede autorizar obras que sean necesarias para el uso público, siempre que acompañen la función del parque y no modifiquen su carácter de espacio verde.

En el entorno próximo, hacia el norte y el este, las parcelas se encuentran alcanzadas por la zonificación Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (USAM) en las cuales la altura máxima permitida de la edificación es de 17,20 m, y un plano límite que alcanza una altura de 24,20 m. Actualmente estas parcelas albergan un centro comercial cuya mixtura de usos corresponde con el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 que corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de afluencia masiva, la Comisaría Vecinal 8B, la Escuela Secundaria Técnica de la UBA y edificios de uso residencial insertos en un Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2, el cual se le asigna a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

En las esquinas restantes del área se localizan parcelas con afectación a Equipamiento Especial (EE), donde se emplazan el Colegio Comercial N.º 35, la Escuela N.º 5 D.E. 21 y una sede del CBC de la UBA. Asimismo, al sector sur se identifica la parcela U7, la cual admite el desarrollo de usos mixtos que actualmente funciona como acceso al Campo de Golf.



Fuente: Extracto del Anexo IV del Código Urbanístico - Planchetas de Edificabilidad y Usos N°28 y 32.

El presente Concurso tiene entre sus objetivos recibir propuestas de modificación de la normativa vigente.

>> Ver Anexos. Documentación Complementaria.

ÁREAS TEMÁTICAS

El entorno urbano del predio objeto del presente concurso es un mosaico de una enorme variedad de piezas urbanas. Para su mejor comprensión fueron agrupadas en 5 áreas temáticas, según las actividades predominantes en cada sector:

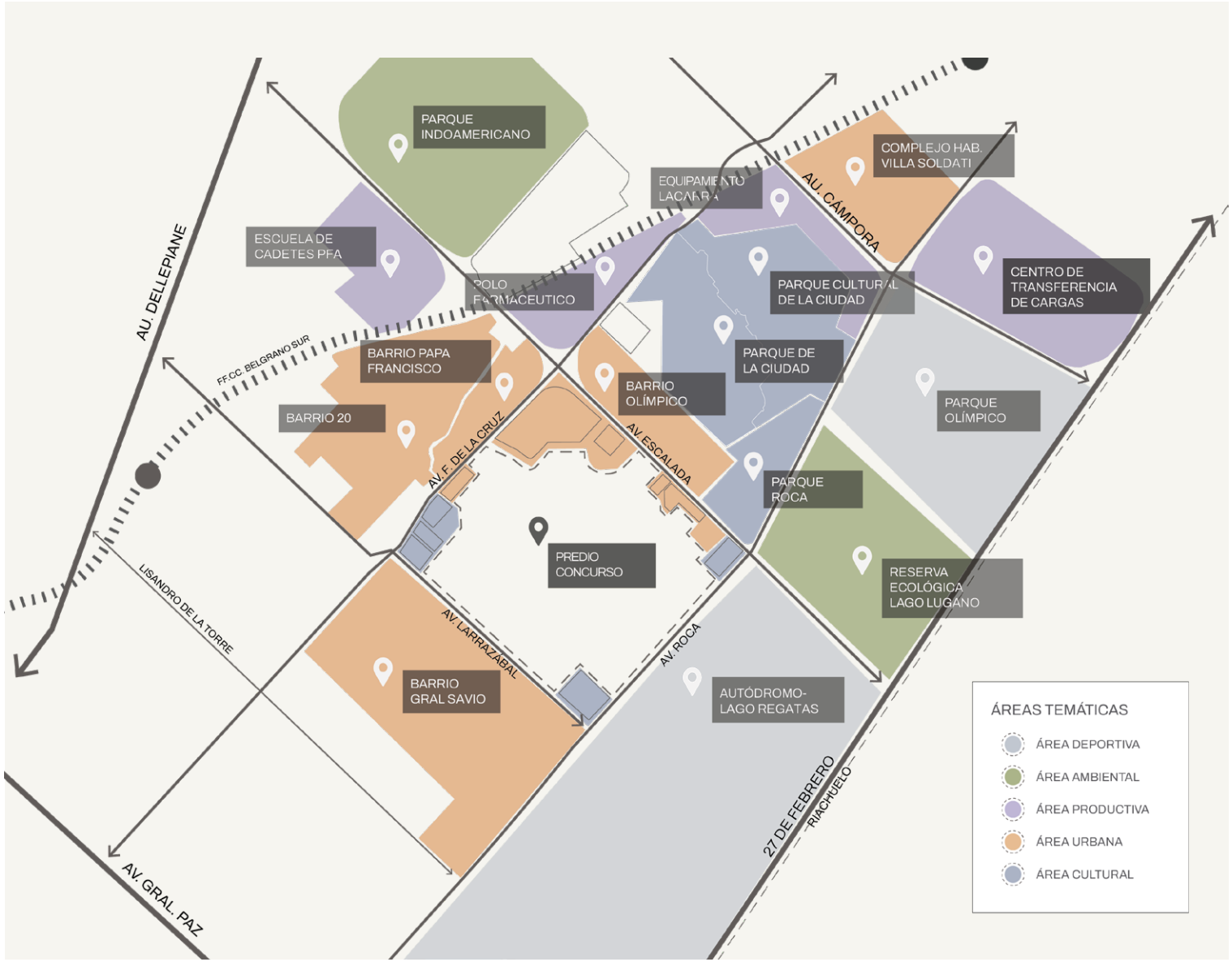
- **Deportiva**. Parque Olímpico, Autódromo y Lago Regatas, y Estadio Mary Terán de Weiss, en el marco del Distrito del Deporte.

- **Ambiental**. Reserva Ecológica Lago Lugano, Parque Indoamericano y Paseo Ambiental del Sur, articulados con el Corredor Verde Sur.

- **Productiva**. Polo Farmacéutico, Polo Logístico y nuevo hipermercado mayorista.

- **Urbana**. Barrios Olímpico, General Savio, Villa 20 y Papa Francisco, con sus equipamientos educativos, sanitarios e institucionales.

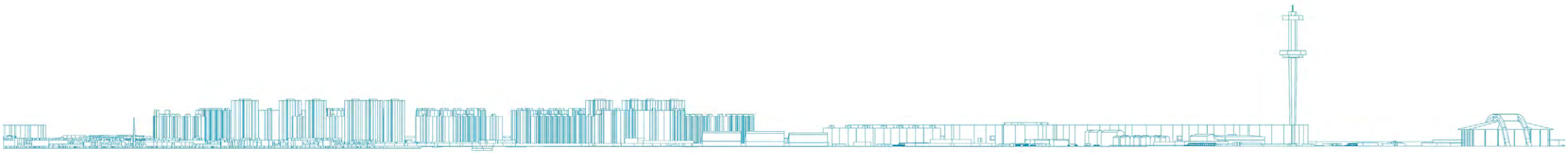
- **Cultural**. Parque de la Ciudad con la Torre Espacial, y Parque Cultural con el nuevo centro metropolitano de eventos.



Fuente: Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur y Dirección General de Planeamiento Urbano, GCBA.

3

Concurso



3.1 OBJETIVOS DEL CONCURSO

OBJETIVO GENERAL

El presente concurso tiene como objetivo principal la obtención de **Ideas Urbanas para el desarrollo integral del predio** de Concurso comprendido entre la Av. Roca, Av. Escalada, Av. F. de la Cruz y Av. Larrazábal, con una superficie de 80 hectáreas aproximadamente. Las ideas urbanas propuestas deberán conformar ciudad, articulando las urbanizaciones del entorno: la Villa Olímpica, el Lago Lugano, el Autódromo, el Barrio General Savio, la Villa 20, el Barrio Papa Francisco, de manera tal de continuar con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2930).

Asimismo, la propuesta deberá complementar los proyectos y obras en curso en el área, buscando su revitalización y jerarquización, incorporando espacios verdes de uso público, de valor cultural y ambiental, en un marco de sostenibilidad.

El nuevo barrio se consolidará como un engranaje urbano entre lo existente y lo proyectado, orientando su desarrollo e infraestructura hacia un modelo de desarrollo urbano sostenible.

El Concurso Nacional de Ideas Urbanas "Ciudad 8" se enmarca en un plan de acciones para el desarrollo del Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, posicionándolo como nueva centralidad del área metropolitana, con proyección nacional e internacional.

13.296.180 m²

(1329 has).

SUPERFICIE ESCALA URBANA

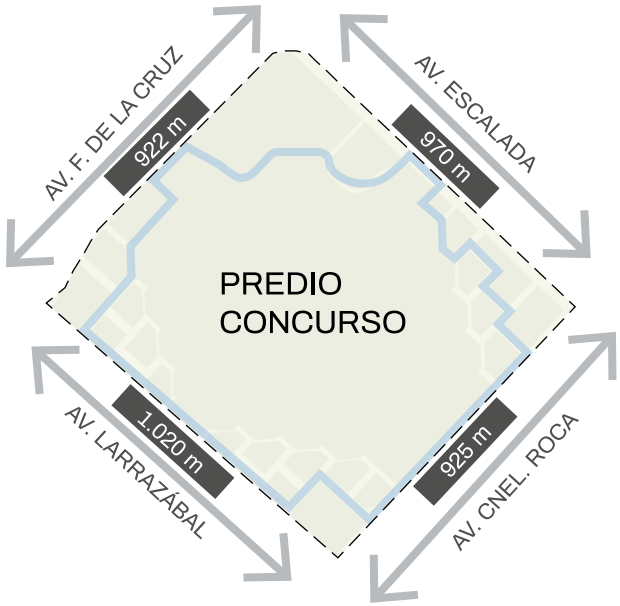
Delimitada entre Au. Dellepiane, Av. Cámpora, Av. 27 de Febrero y Av. Gral. Paz.

778.285 m²

(78 has).

SUPERFICIE ESCALA ÁREA DE INTERVENCIÓN

Delimitada por Av. Escalada, Av. Cnel. Roca, Av. Larrazábal, Av. Fernández de la Cruz (con exclusiones).



**Las superficies no corresponden a datos catastrales, se trata de medidas de referencia para los fines del Concurso.*



Fuente: Direccion General de Antropología Urbana, GCBA.

OBJETIVOS PARTICULARES

Las propuestas tendrán que enfocarse en:

> **Integrar el área de intervención** (80 has aprox.) con la Ciudad mediante un nuevo paisaje urbano. Conciliando trazas, tejidos y formas existentes con las nuevas que surjan de esta convocatoria, integrando así este sector a la Ciudad propiciando continuidades con las urbanizaciones del entorno.

> Impulsar un desarrollo integral que incluya movilidad, transporte, medioambiente e infraestructura.

> **Incorporar como eje del proyecto la gestión estratégica e integral del agua**, valorando además la incorporación de energías renovables y de eficiencia energética en el desarrollo urbano.

> **Integrar el área de intervención con la Ciudad**, a través de un nodo articulador de las grandes áreas existentes: deportiva, ambiental, productiva, cultural y urbana.

> **Proponer modelos de gestión y esquemas de inversión público-privada** que viabilicen el financiamiento, la ejecución, consolidación y mantenimiento del desarrollo urbano, sus infraestructuras y espacios públicos.

> **Promover la puesta en valor del patrimonio paisajístico y la biodiversidad local**, orientando las propuestas hacia la conformación de un parque público de calidad socioambiental.

> Reflexionar y proyectar las **nuevas vialidades** considerando sus cualidades morfológicas, estéticas, funcionales y ambientales.

> Optimizar el uso del suelo, **tendiendo a la densificación de la pieza mediante usos mixtos**.

> Fomentar inversiones de instituciones y empresas en proyectos innovadores relacionados con nuevas viviendas, logística y espacios para eventos.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano, GCBA.

3.2 ÁREAS DE INTERVENCIÓN

CONTEXTO URBANO

El área de intervención, ubicada en el barrio de Villa Lugano, Comuna 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituye una pieza estratégica dentro de la estructura urbana del sector sur de la Ciudad.

Por su escala, localización y potencial paisajístico y ambiental, representa una oportunidad para fortalecer el sistema de espacios verdes, ampliar la oferta de espacios públicos y promover nuevas formas de integración territorial. Asimismo, constituye un área de oportunidad para articular dichos espacios verdes con áreas residenciales, equipamientos y corredores viales.

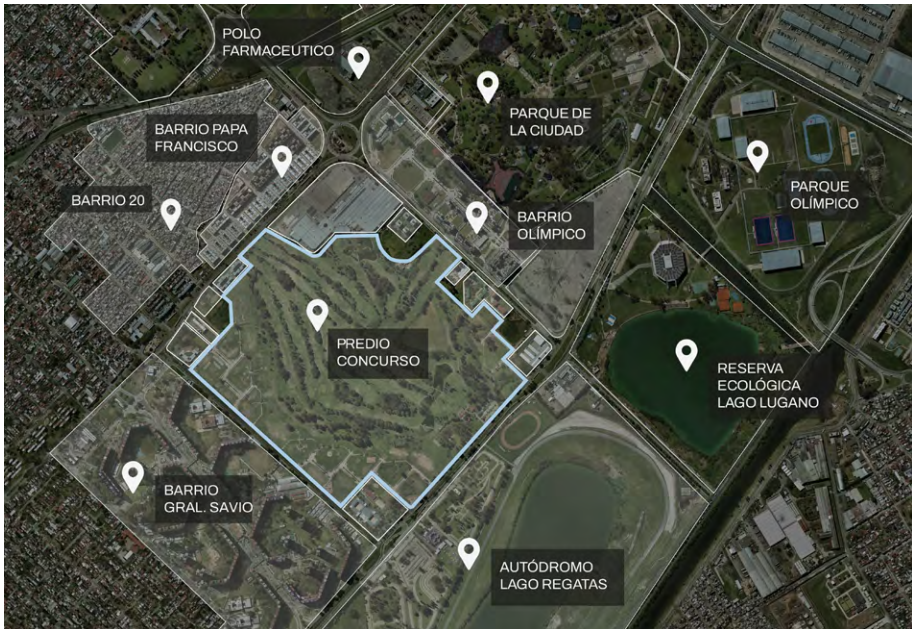
El predio cuenta con espacios verdes y vegetación consolidada que hoy no son de acceso público. Su desarrollo implica la urbanización del área, por lo que se valorará que la propuesta preserve e integre la mayor cantidad posible de la vegetación existente al nuevo tejido urbano, en articulación con el sistema de espacios verdes del Sur. La apertura del predio representa una oportunidad para generar nuevas dinámicas de encuentro, permanencia y apropiación ciudadana, en el marco de un desarrollo urbano que combine espacios verdes con otros usos y actividades.

El área de intervención se inserta en una estructura urbana de escala mayor, en relación con los barrios del entorno, los equipamientos existentes y las principales infraestructuras de conectividad. Esta condición ofrece la oportunidad de mejorar las vinculaciones con su contexto inmediato y con el resto de la ciudad, favoreciendo la continuidad del espacio público y la articulación entre los distintos sectores urbanos.

La Comuna 8 se caracteriza por tener un elevado índice de cobertura de espacios verdes respecto al promedio de la Ciudad un 80% contra el 49%, compuesto principalmente por la gran cantidad de m2 de espacios verdes y la Reserva Ecológica Lago Lugano. Por otro lado, su densidad poblacional es de 91 hab/ha siendo inferior al promedio de la Ciudad de 152 hab/ha.

En este marco, se propone abordar el área de intervención como una oportunidad para impulsar una nueva pieza urbana de referencia para el sur porteño, capaz de integrar paisaje, recreación, actividades comunitarias y nuevos usos.

Se valorarán las propuestas que potencien su identidad territorial, fortalezcan la conectividad y la integración con el entorno, al tiempo que contribuyan a generar nuevas oportunidades de desarrollo urbano y social para la Comuna 8.



En ese sentido, el predio se deberá vincular con otros proyectos urbanos y redes de movilidad, consolidándose como una pieza clave dentro del sistema de espacios públicos. De este modo, cumple un papel estratégico tanto en la organización espacial como en el fortalecimiento de la red de espacios públicos a escala local y metropolitana. Por otro lado, será fundamental que las propuestas consideren las existencias del sitio, como por ejemplo el arbolado actual.

>> Ver Anexos. Relevamiento arbolado en Documentación complementaria.

El predio se inserta en un entorno de enorme diversidad de piezas urbanas, equipamientos e infraestructuras, de distinta escala y en distintos momentos de su desarrollo. El plano que se presenta a continuación identifica y enumera **los principales componentes del entorno**, organizados según su estado:

- **Las existencias consolidadas** (barrios, parques, equipamientos deportivos, educativos, sanitarios, comerciales e institucionales).
- **Los proyectos en desarrollo**, que ya cuentan con obra en marcha o próxima a inaugurarse.
- **Las ideas y proyectos en estudio**, que aún no han iniciado obra pero configuran el escenario futuro del sector. Su lectura conjunta permite comprender la lógica de mosaico del área, reconocer las áreas temáticas que la estructuran y anticipar las relaciones que la propuesta deberá resolver. Se espera que las ideas articulen lo existente con lo proyectado, de modo que el nuevo fragmento urbano complemente y potencie estas intervenciones.

En materia de accesibilidad, el predio se vincula con una red de transporte público en consolidación: la futura conexión del Ferrocarril Belgrano Sur con Constitución, el nuevo Trambus, el Premetro y el Metrobús. La propuesta deberá garantizar un acceso peatonal directo, seguro y accesible a estas paradas y estaciones, promoviendo una movilidad intermodal.



Fuente: Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur, GCBA.

1. Barrio Olímpico

Tras la finalización de los Juegos de la Juventud 2018, el conjunto fue transformado en un nuevo barrio residencial, orientado a la producción de vivienda mediante mecanismos de crédito accesible, con prioridad para residentes de la comuna.

El proyecto está conformado por 31 edificios residenciales, con más de 1.000 unidades habitacionales, que adoptan criterios de sostenibilidad ambiental, tales como sistemas de eficiencia hídrica y utilización de energías renovables.

Los edificios del Barrio Olímpico fueron concebidos a partir de 5 concursos de arquitectura realizados en 2014. Su implantación no respondió a una distribución por manzanas, sino a una disposición intercalada de los inmuebles, orientada a promover la diversidad arquitectónica y evitar la homogeneidad del conjunto, favoreciendo así la conformación de una imagen urbana heterogénea.

Actualmente se encuentran en desarrollo 29 nuevos edificios, lo que consolidará más de 1000 nuevas viviendas.

2. Autódromo y Lago Regatas

El Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires Oscar y Juan Gálvez se configura como una infraestructura deportiva y polifuncional basada en múltiples trazados de pista adaptables a distintas categorías, lo que favorece su uso intensivo y diversificado a lo largo del año.

Su localización estratégica y su potencial de reconversión lo posicionan como un nodo catalizador para la regeneración del entorno, promoviendo la integración de actividades deportivas, comerciales y turísticas. Asimismo, dentro del predio se integra el Lago Regatas, un elemento paisajístico y ambiental relevante que refuerza la calidad espacial del conjunto.

En la actualidad el predio se está adecuando para recibir la Fórmula 1 en un futuro próximo. En ese sentido, se promueve el desarrollo de propuestas que tiendan a generar una conexión directa con este proyecto.

3. Polo Educativo y Centro Integral de Discapacidad

Se encuentra en obra un nuevo polo educativo que albergará 3 edificios: Nivel Inicial, Primario y Secundario, además de un espacio deportivo y un pasaje peatonal lindero con el centro integral de discapacidad, también en obra. El Centro será un espacio integral de atención, acompañamiento y formación que promueva la inclusión social de personas con discapacidad y sus familias.

4. Polo Farmacéutico

El predio fue formalizado por la Ley N.º 1.768 de la Legislatura porteña en 2005, que incorporó la figura de "Polo Farmacéutico" al Código de Planeamiento Urbano y destinó el suelo para la concentración de actividades productivas, de investigación y desarrollo de la industria farmacéutica, con un enfoque público-privado y criterios de asociatividad entre empresas del sector. Actualmente hay 2 laboratorios finalizados y se encuentran en desarrollo 5 laboratorios nuevos.

5. Patio Gastronómico Lago Lugano

Se encuentra en desarrollo la obra del nuevo Patio Gastronómico, destinando un espacio equipado y regulado para organizar la actividad gastronómica y reordenar el espacio público.

6. Polo Logístico

Fuente: Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUR, Ley 6099/18 y modificatorias.

El área de Equipamiento Lacarra (U57 en el Código Urbanístico) es un área que está destinada a la localización de equipamiento y de usos singulares con alta intensidad de ocupación de la parcela.

Actualmente se encuentra en desarrollo un polo Logístico con 10 naves en 6 manzanas de parcela única cuya construcción incluye la consolidación de calles públicas.

7. Hipermercado

Construcción de un nuevo hipermercado mayorista en la intersección de Av. Roca y Escalada.

8. Alcaldías / Servicio Penitenciario de la ciudad

Ubicadas en un predio lindero a la Av. 27 de Febrero y la Au. Cámpora, se encuentran en obra las alcaidías y el servicio penitenciario de la ciudad, un complejo para albergar un total de 750 detenidos.

9. Parque Olímpico

El Parque Olímpico es un complejo multidisciplinario de alto rendimiento deportivo con estándares del Comité Olímpico Internacional. Tras los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018 las instalaciones sirven para que los atletas argentinos practiquen distintas disciplinas deportivas.

El proyecto contempló, además, rigurosos criterios de construcción sustentable, tales como la eficiencia ener-

gética, el uso racional de materiales y recursos y el respeto de las áreas verdes, a las que se suma nuevo arbolado.

10. Centro de Rehabilitación

Ubicado dentro del parque Olímpico, la clínica está enfocada al alto rendimiento deportivo. Cuenta con consultorios multidisciplinarios, controles preventivos de riesgo cardiovascular, diagnóstico por imágenes para la evaluación de lesiones y sectores de kinesiología, rehabilitación y gimnasio especializado. Inaugurado en Septiembre 2026.

11. Hotel

Cuenta con 102 habitaciones de las cuales 24 están adaptadas para personas con movilidad reducida. El hotel está pensado para alojar a deportistas y delegaciones que utilizan el Parque Olímpico, además de personas que concurren a actividades y eventos en distintos espacios de la zona sur, como el Autódromo Oscar y Juan Gálvez, el Parque de la Ciudad y el estadio Mary Terán de Weiss. A inaugurarse próximamente.

12. IUSE/UE

El tercer edificio ubicado en el parque olímpico se encuentra integrado por el IUSE (Instituto universitario de Seguridad) y por la Universidad Evangélica.

13. Aulas Modulares DAR

En el marco del programa DAR (Deportistas de Alto Rendimiento) del ministerio de Educación se construyeron Aulas dentro del parque olímpico para que los deportistas puedan finalizar sus estudios secundarios sin afectar sus compromisos deportivos.

14. Parque de la ciudad

El Parque de la Ciudad es una de las principales piezas verdes del sector.

Su origen se vincula a un proyecto de parque de diversiones de escala metropolitana desarrollado a fines de la década de 1970 e inaugurado en 1982, que incorporó infraestructura recreativa de gran porte y elementos icónicos como la Torre Espacial, configurando un hito urbano de fuerte impacto territorial. De hecho, la torre espacial cuenta con un mirador que en su momento fue el más alto de América del sur. Fue declarada Bien Cultural de la Ciudad de Buenos Aires según lo establecido en la Ley N° 3.860/11.

A partir de comienzos del siglo XXI, el predio inició un proceso de reconversión hacia un parque público de carácter recreativo, ambiental y cultural, centrado en la recuperación del paisaje y la ampliación del acceso libre. En la actualidad, el parque funciona como un espacio verde público de gran escala, con un perfil ambiental consolidado y una oferta cultural activa.

15. Parque Cultural de La Ciudad

Lindero al Parque de la ciudad, se ubica el Parque Cultural (EE 131), un equipamiento cultural y deportivo de escala metropolitana, en el que se permiten localizar actividades relacionadas a la diversión pública, cultura, culto y recreación, tales como: centro de exposiciones, centro de eventos, teatro, autocine y sus usos complementarios.

Actualmente se encuentra en desarrollo de un centro metropolitano de eventos para concentrar eventos masivos en el sur de la ciudad con capacidad para 60.000 personas.

16. Estadio Mary Terán de Weiss

Con una capacidad aproximada de 15.000 espectadores, el estadio fue concebido originalmente con una estructura abierta y tribunas de hormigón premoldeado.

17. Reserva Ecológica Lago Lugano

Es un espacio verde protegido que toma su nombre de uno de los lagos artificiales más grandes de la Ciudad de Buenos Aires, generado sobre un antiguo brazo del Riachuelo. Cuenta con senderos y miradores que proponen un recorrido en el que se pueden descubrir más de 150 especies de aves y una gran variedad botánica. Representa un ejemplo de restauración ecológica: lo que antes era un lugar donde se acumulaban residuos en forma clandestina, ahora son 36 hectáreas protegidas para el disfrute de todos y se transformó en un escenario de biodiversidad.

18. Parque Indoamericano

Está compuesto por 130 hectáreas, con predominancia de superficies abiertas, áreas parquizadas y equipamientos recreativos y deportivos, además de incorporar un reservorio de agua, superficie permeable y sectores de valor ecológico que contribuyen a la resiliencia ambiental del territorio.

19. Paseo Ambiental del Sur y Centro de Información y Formación Ambiental

Ambos están ubicados dentro del Parque Indoamericano.

El Centro de Información y Formación Ambiental tiene 2.000 m^2 de superficie cubierta y su diseño incorpora conceptos de arquitectura sustentable para minimizar el impacto ambiental durante el uso de sus instalaciones. Este espacio demostrativo y de concientización cuenta

con paneles solares, un aerogenerador, un humedal, un sector de compostaje, un vivero de nativas, huerta en suelo y una huerta hidropónica, lo que lo transforma en un aula a cielo abierto disponible para todos los vecinos de la Ciudad.

El Paseo Ambiental del Sur (PAS) es un recorrido dentro del CIFA, donde se recrean ambientes naturales con flora nativa, humedales y huerta. Además, cuenta con un sector especial de energías renovables.

20. Predio comercial y Cine

El predio cuenta con un supermercado, locales comerciales, una tienda con materiales para la construcción e inaugurado en Julio 2026, un cine con 5 salas .

21. Escuela de Cadetes de la Policía Federal Argentina

Constituye un predio de formación para esta fuerza de seguridad y comprende una superficie de varias manzanas.

22. Villa 20 y Barrio Papa Francisco

En el marco de las políticas de integración socio-urbana de la ciudad, el Barrio 20 atravesó un proceso de reurbanización que acompañado por la Ley º 5.705 logró hacer una intervención integral orientada a la regularización dominial, la relocalización de familias en situación de riesgo, la apertura y jerarquización de calles, la provisión de infraestructura básica y la construcción de nuevas viviendas, incluyendo el desarrollo del Barrio Papa Francisco como sector de relocalización. Este proceso permitió avanzar en la integración física y urbana del barrio al tejido formal de la ciudad.

23. Complejo Habitacional Barrio General Savio (Lugano 1 y 2)

El Barrio General de División Manuel Nicolás Savio, conocido como Conjunto Urbano Lugano I y II, es un complejo de vivienda social de gran escala que fue proyectado a partir de 1969 en el marco del Plan Piloto del Parque Almirante Brown, orientado a la urbanización de los antiguos terrenos inundables del Bañado de Flores, previamente saneados.
La iniciativa fue impulsada por la Organización del Plan Regulador Municipal, con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo, y desarrollada por la Comisión Municipal de la Vivienda. El conjunto fue construido en distintas etapas entre las décadas de 1970 y 1980, como parte de una política estatal de producción masiva de vivienda.
El proyecto adoptó tipologías propias del urbanismo moderno, con edificios en tira y torres de alta densidad, circulación elevada, planta baja libre y una clara separación entre tránsito vehicular y peatonal. Desde su concepción incorporó equipamiento educativo, cívico, comercial, religioso, sanitario y recreativo, organizado en torno a centralidades internas y conectado mediante pasarelas elevadas.

En la actualidad, el barrio alberga aproximadamente 50.000 habitantes y constituye uno de los conjuntos habitacionales más extensos y representativos de la vivienda social planificada en la ciudad.

24. Complejo de viviendas

En el entorno del ex predio del Golf José Jurado existen varias UBP (Urbanización Barrio Popular) que comparten situaciones urbano- habitacionales similares.
Una UBP es una zonificación especial diseñada para la reurbanización, integración socio-urbana y regularización dominial de barrios populares, villas y asentamientos, permitiendo adaptar la normativa edilicia a la realidad del asentamiento.

25. Escuela Secundaria Técnica UBA

26. Colegio Comercial N° 35 D.E. 21 “Leopoldo Marechal”. Nivel secundario.

27. Escuela de Educación Media N° 5 D.E.21, “Juan Manuel Fangio”

28. Sede UBA – CBC

29. Conjunto de viviendas

30. Comisaria vecinal 8b

31. Hospital General de Agudos C. Grierson

32. Comisaria comuna 8

33. Centro de Desarrollo Infantil (CeDI) Rayito deSol + Jardín de infantes + Escuela primaria N°12 D.E. 21

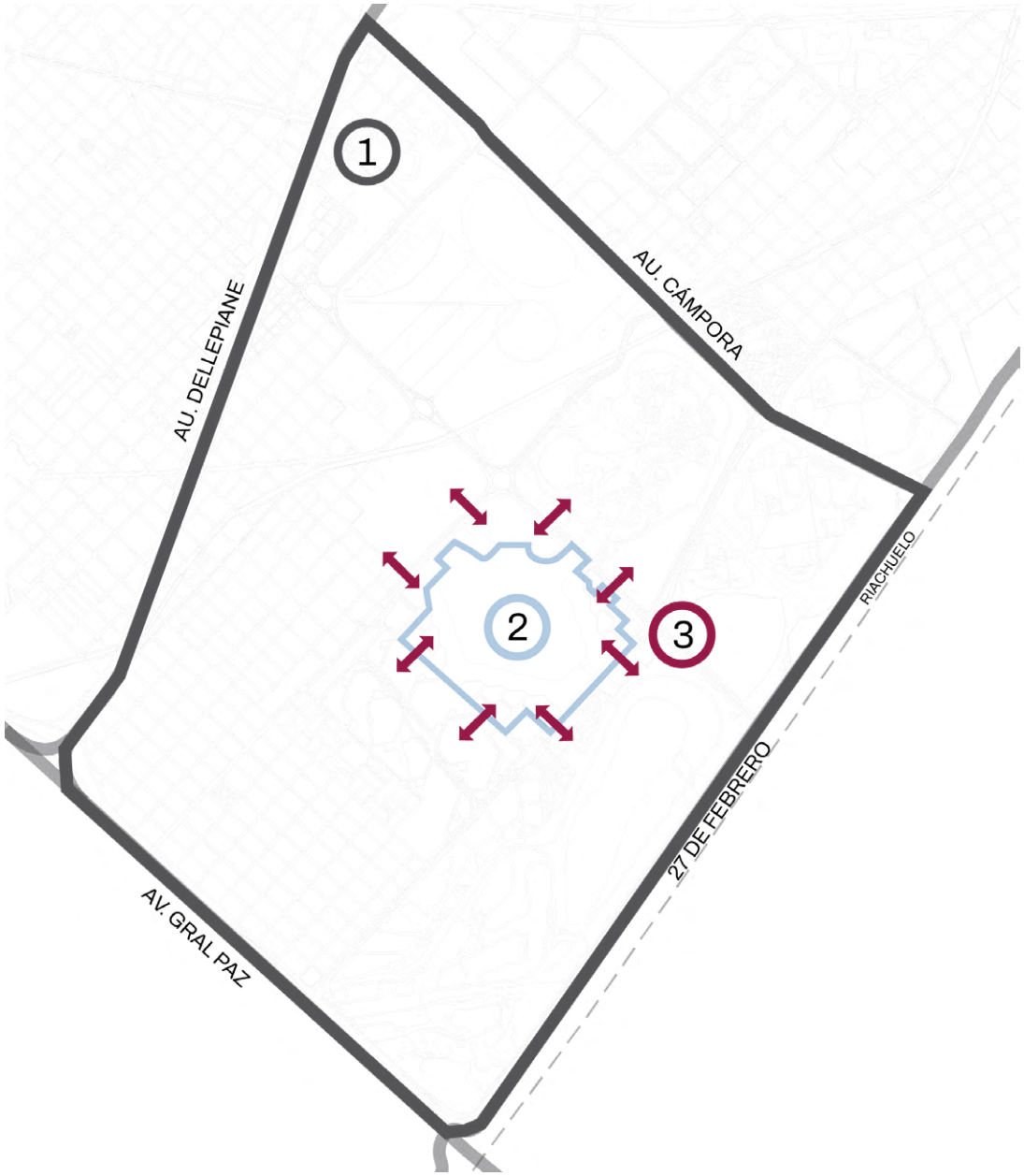
ESCALAS DE APROXIMACIÓN

Si bien el área de intervención directa comprende una superficie de aprox. 80 hectáreas, las propuestas serán evaluadas bajo una mirada multiescalar. Para ello, se determinaron 3 escalas de actuación:

1. Escala urbana
Propuesta conceptual de articulación territorial, conectividad, movilidad y sistema de espacios verdes. No requiere desarrollar en detalle los sectores exteriores al predio.

2. Escala del área de intervención
Propuesta urbanística integral, con definición de estructura urbana, usos, densidades, espacios públicos, espacios privados, volumetrías y etapas de desarrollo.

3. Escala del entorno directo
Resolución conceptual de las relaciones con los bordes, accesos, conectividad, continuidad peatonal y articulación con los tejidos existentes.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.

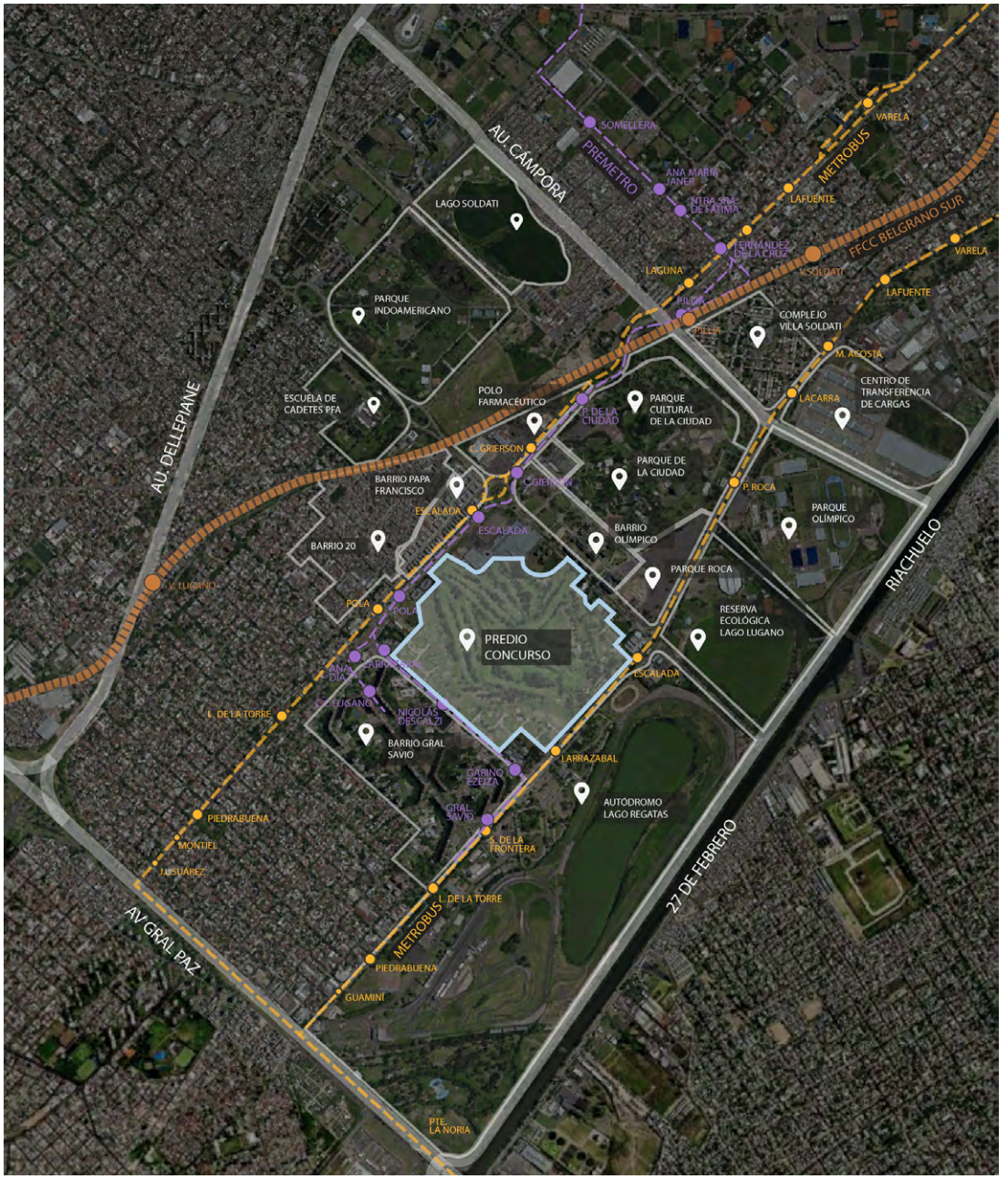
1. ESCALA URBANA

Esta escala plantea la formulación de ideas urbanísticas, de paisaje y movilidad sustentable para un área de intervención de 1.350 hectáreas, delimitada por Av General Paz, el Riachuelo, Au Cámpora y Au Dellepiane, que permita considerar la relación e integración de la pieza de concurso en el sector de implantación.

Este sector permite abordar la propuesta desde una perspectiva urbana integral, considerando su relación con el entorno y su articulación con el tejido de la ciudad, a fin de garantizar la conectividad y la integración del conjunto.

Se solicitarán ideas y propuestas que sirvan de referente para intervenciones o proyectos futuros de espacio público, en torno al predio del Concurso, que deberán circunscribirse al área de intervención indicada en plano.

Las ideas deberán abordar los vínculos y relaciones de territorialidad, el paisaje, la relación y las posibles permeabilidades de los grandes predios atendiendo a las conectividades y articulaciones con el transporte, vialidad, espacios verdes, infraestructuras urbanas y traza urbana.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.

2. ESCALA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

Esta escala plantea la formulación de una propuesta particularizada para el predio del Concurso, un área de aproximadamente 80 hectáreas de superficie, delimitada por las Av. Roca, Av. Escalada, Av. Fernandez de la Cruz y Av. Larrazábal.

Las propuestas deberán considerar la relación e integración de la pieza con su entorno inmediato y la vinculación con sus bordes. Se valorará el funcionamiento interno del área, las estrategias espaciales, las relaciones de llenos y vacíos, el espacio público y privado del nuevo fragmento urbano.

La escala humana y la accesibilidad urbana deberán entenderse como lineamientos fundamentales para elaboración de las propuestas.

En ese sentido, el conjunto urbano deberá ser diseñado desde la accesibilidad y la inclusión urbana, poniendo el foco en las necesidades cognitivas y sensoriales de los habitantes, para que la propuesta resulte en una mejora de la calidad de vida para toda la comunidad.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.

3. ESCALA DEL ENTORNO DIRECTO

Esta escala propone abordar el tratamiento y la costura de los bordes de la pieza del concurso en relación directa con los cuatro predios adyacentes:

1. Barrio Papa Francisco y Barrio 20
2. Barrio Olímpico
3. Barrio Gral. Savio
4. Autódromo y Lago Regatas

La propuesta deberá contribuir a la construcción de un nuevo frente urbano, capaz de mejorar las condiciones de articulación y vinculación con el tejido existente y/o proyectado. Para ello, deberá considerar de manera integral los usos y actividades que se desarrollan en el entorno, las condiciones de accesibilidad y conectividad, la morfología y estructura urbana, y el tratamiento del paisaje y del espacio público.

Se valorará especialmente la capacidad de la propuesta para establecer relaciones urbanas coherentes entre el sector de concurso y su entorno inmediato, promoviendo una adecuada integración espacial, funcional y paisajística.

Asimismo, el borde del concurso se encuentra en contacto con otros predios del entorno inmediato (equipamientos educativos, institucionales y comerciales, y parcelas con frente a las avenidas perimetrales) cuyos fondos o “espaldas” hoy dan hacia el interior del área. La propuesta deberá resolver también la costura con estos predios, definiendo cómo se articulan, se abren o se vinculan con el nuevo espacio público, de modo que ningún límite del concurso quede configurado como un fondo, un cerramiento ciego o un espacio residual.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.



Esquema de aproximación a la escala de entorno directo. Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano, GCBA.

3.3 PROGRAMA

La propuesta urbana será de libre resolución por parte de los equipos concursantes, quienes podrán definir los criterios de organización espacial, configuración morfológica, distribución de usos y estrategias de intervención que consideren más adecuados para el desarrollo del área, en función de los objetivos del concurso.

Deberán considerar las Recomendaciones Específicas establecidas en estas bases, que orientan el desarrollo de las propuestas en relación con la mixtura de usos, la configuración del espacio público y privado y los demás aspectos relevantes para la integración urbana y territorial del área de intervención.

Los concursantes deberán completar el cuadro de superficies construidas. Ver Anexo. Documentación obligatoria.

Nuevos usos

> MIXTURA DE USOS

La mixtura de usos del suelo se orienta por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental, en cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales y de servicios) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Asimismo, los usos propuestos deberán fomentar una ciudad plural, en cuanto a que contemple todos los sectores sociales. Se deberá contemplar el uso de vivienda asequible como una alternativa viable para resolver las dificultades de acceso a la vivienda que afectan a distintos sectores de la población.

Según el nuevo Código Urbanístico, se establecen cuatro áreas de mixtura de usos (Baja 1, Media A2, Media B3 y Alta 4). El grado de mixtura guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad.

El grado de mixtura a utilizar queda a criterio del equipo de proyecto, en cuanto garantice el dinamismo y vitalidad de la zona, así como su correcto funcionamiento durante todo el día, tanto del espacio público como de las áreas privadas.

> ESPACIO PÚBLICO

Se considerará que al menos un 65% de la superficie total del predio del Concurso tendrá destino de uso y utilidad pública, vías públicas y espacios verdes parquizados.

El proyecto de parquización para las nuevas áreas verdes priorizará las especies autóctonas, nativas de la República Argentina, que se adapten a las condiciones ambientales urbanas y al sitio de plantación. También considerará la puesta en valor de sus especies existentes y el criterio de trasplantes a adoptar.

> ESPACIO PRIVADO

Se considerará un máximo de 35% del total de la pieza para la ocupación del suelo para el destino de futuras construcciones de morfología libre, de acuerdo a la función propuesta. Se podrán establecer propuestas de subdivisión en manzanas y parcelas, privilegiando dentro de ellas la mixtura de usos.

Se deberán contemplar las plazas mínimas de estacionamiento, como de áreas de carga y descarga según el programa propuesto, indicados en la normativa vigente.



3.4 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

1. ESTRATEGIA AMBIENTAL Y ENERGÉTICA

A. AMBIENTE Y ENERGÍA

Sería interesante que las propuestas exploren la posibilidad de plantear un área que genere más energía de la que consume, aportando excedentes a la red pública de la Ciudad.

Objetivo energético. En caso de avanzar en esa dirección, se valorará que las propuestas expliquen de manera conceptual cómo alcanzan el balance. Se entiende por Distrito Energético Positivo aquel cuyo balance energético anual (energía generada localmente menos energía final consumida localmente) resulta favorable, y por Neutro aquel cuya producción anual se aproxima a su consumo.

Reducción de la demanda. Será el primer paso hacia el balance energético, con especial atención a la protección solar del cuadrante oeste.

Generación renovable distribuida. Se valorará la integración de energía solar fotovoltaica en cubiertas y, arquitectónicamente, en fachadas, marquesinas, pérgolas y mobiliario urbano. Se recomienda que una proporción significativa de las cubiertas con orientación favorable sea apta para estos sistemas. También se valorará la energía solar térmica para agua caliente sanitaria y la consideración de otras fuentes, como geotermia de baja entalpía, microeólica, aerotermia y biogás a partir de residuos orgánicos, poda del parque y efluentes.

Gestión energética del área. Se podrán plantear sistemas de almacenamiento, recarga de vehículos eléctricos en estacionamientos y una implementación modular, acorde a las etapas de desarrollo.

Refugios climáticos. Se sugiere incorporar al menos un refugio climático, con energías renovables integradas a su diseño.

Evaluación. Se sugiere incorporar indicadores cuantificables, de estimación simplificada acorde a un concurso de ideas.

B. INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO

Redes de servicios y gestión pluvial. Se sugiere gestionar los excedentes in situ mediante Sistemas de Drenaje Sostenible (celdas de retención, jardines de lluvia, cuencas de laminación) antes de su descarga a la red pluvial. Las propuestas deberán abordar la gestión del agua a escala de cuenca, considerando el riesgo hídrico del sector y su relación con los desagües pluviales existentes. Se valorará que los excedentes se gestionen dentro del predio mediante infraestructura verde y azul, y que el proyecto contribuya a reducir, y no a agravar, los anegamientos del entorno.

C. HIGIENE URBANA Y RESIDUOS

Se sugiere prever la gestión de residuos del espacio público, contemplando la demanda variable de los eventos de escala metropolitana y facilitando la separación en origen y la logística de recolección, sin interferir con las circulaciones peatonales.

D. ARBOLADO

Las propuestas deberán ajustarse a la Ley 3.263 de Arbolado Público Urbano y al Plan Maestro de Arbolado Público.

Arbolado existente: se valorará la conservación de la mayor cantidad posible de ejemplares adultos con buena estructura y estado fitosanitario.

Nuevos ejemplares: se orientará la selección hacia las especies del Plan Maestro para arbolado de alineación y hacia especies nativas rioplatenses (talar de barranca y bosque ribereño) en espacios verdes. Las especies con espinas se ubicarán lejos de circulaciones y de sitios de permanencia o juegos.

Arbolado de alineación: planteras permeables y a nivel de vereda, con soluciones basadas en la naturaleza (SBN) para retener y absorber agua. Se debe garantizar un ancho mínimo de 1,20 m de circulación peatonal libre y considerar las infraestructuras existentes.

2. ESTRATEGIA MOVILIDAD Y TRANSPORTE

MOVILIDAD

Se recomienda plantear la movilidad como condición estructurante del proyecto urbano y no como un componente complementario. En particular:

Red vial jerarquizada: se valorará definir una estructura interna que priorice la conectividad transversal y la permeabilidad peatonal y ciclista. Las calles no deben funcionar solo como accesos vehiculares, y hay que contemplar la logística del entorno.

Movilidad activa: se valorará prever veredas, cruces seguros y ciclovías continuas, integradas a la estructura vial y articuladas con las redes existentes y proyectadas. Deben conectar usos, espacios verdes y equipamientos, sin soluciones aisladas.

Intermodalidad: se valorará garantizar un acceso peatonal directo, seguro y accesible a paradas y estaciones existentes y futuras.

Estrategia de accesibilidad y estacionamiento: se valorará plantear, a nivel conceptual, cómo se espera que la demanda de los distintos usos y de los eventos de escala metropolitana se distribuya entre transporte público, bicicleta, caminata y automóvil. El estacionamiento debe resolverse sin trasladar la demanda a calzadas y veredas. La propuesta debe considerar como condicionantes los proyectos previstos en el entorno: Metrobus Dellepiane, intervenciones en el Autódromo, ampliación del CTC, urbanización del Parque de la Ciudad y polo logístico U57.

3. ESTRATEGIA ESPACIOS PÚBLICOS

SEGURIDAD E INCLUSIÓN

El diseño del espacio público debería favorecer que todas las personas se sientan seguras y puedan usarlo con autonomía en cualquier horario, atendiendo a las necesidades de mujeres y diversidades, niños y niñas (incluidos aquellos con discapacidad) y adultos mayores. Se valorarán la vigilancia natural, la buena iluminación y la continuidad visual, evitando espacios ocultos o sin salida, junto con recorridos y espacios de permanencia seguros, cómodos y accesibles para todas las edades y capacidades. *Se tomarán como referencia el Manual de Diseño de Espacios Públicos con perspectiva de género y diversidad y el Manual práctico de Diseño Universal.*

4. ESTRATEGIA HÁBITAT Y VIVIENDA

VIVIENDA E INTEGRACIÓN SOCIOURBANA

La Comuna 8 concentra una de las mayores proporciones de población residente en asentamientos de la Ciudad, y su población creció en torno al 9% entre los censos 2010 y 2022. En este contexto, además de incorporar vivienda asequible, se valorarán las propuestas que diversifiquen las modalidades y tipologías de acceso, que contemplen la prioridad de los residentes de la zona y que prevean mecanismos para evitar procesos de desplazamiento. Asimismo, se sugiere que la nueva oferta residencial se integre con los barrios linderos y con las intervenciones de urbanización existentes, favoreciendo la mixtura social y el acceso a servicios y equipamientos.



Fuente: Direccion General de Planeamiento Urbano, GCBA.

5. ESTRATEGIA ECONÓMICA

DESARROLLO ECONÓMICO Y GOBERNANZA

Las propuestas deberían incorporar usos mixtos productivos (vivienda, logística, eventos e innovación) que aprovechen las ventajas del Distrito del Deporte y del ADP Sur. Asimismo, se debería plantear, a nivel conceptual, un modelo de gobernanza e intercoordinación institucional entre los diferentes organismos públicos involucrados, así como un esquema de articulación público-privada que viabilice el financiamiento, la gestión operativa y el mantenimiento del distrito. Esto podrá estructurarse mediante instrumentos tales como convenios interinstitucionales, fideicomisos, captura de plusvalía y venta de energía excedente. Se valorarán aquellas propuestas que consideren la viabilidad financiera, la generación de empleo local, la eficiencia institucional y la atracción de inversión privada.

Se podrá considerar la Capacidad Constructiva Adicional como instrumento de captura de valor y de redistribución territorial, junto con convenios, fideicomisos y venta de energía excedente.



Fuente: Direccion General de Antropología Urbana, GCBA.

3.5 CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Se valorarán aquellas propuestas que desarrollen ideas urbanas innovadoras, sustentables y factibles de implementar. Los usos y las densidades serán definidos por los concursantes, quienes tendrán plena libertad para definir la estrategia de intervención, los criterios de organización espacial, la configuración morfológica y la distribución de usos que consideren más adecuados para el área, así como para proponer las adecuaciones o modificaciones a la normativa vigente que resulten necesarias para materializar sus planteos.

Se prestará especial atención a la calidad e integralidad de las estrategias urbanas formuladas, a su capacidad para promover la integración territorial y mejorar las condiciones urbanas y ambientales del área de intervención, así como a su potencial de implementación efectiva. Asimismo, se valorará la incorporación de herramientas e instrumentos de planificación flexibles que permitan orientar el desarrollo de un futuro Plan Maestro, facilitando su adaptación a las transformaciones y necesidades que puedan surgir a lo largo del tiempo.

Para valorar los diferentes aspectos urbanos de las propuestas, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

1. IMPACTO AMBIENTAL

La propuesta urbana deberá plantear estrategias para el cuidado del medio ambiente, el ahorro energético, el impacto hidráulico- pluvial en el área. Así como también, de fácil mantenimiento de las instalaciones e incorporación de nuevas tecnologías.

Se valorarán aquellas propuestas que contemplen escenarios de cambio climático, que promuevan el ahorro energético (orientación óptima de edificios, ventilación cruzada, envolventes de alto desempeño térmico, aprovechamiento de iluminación natural) y que incorporen energía renovable.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano, GCBA.

Preservación y/o relocalización de especies arbóreas existentes, recambio y compensación en caso de requerirse modificaciones, según norma de vegetación nativa.

Protección de superficie absorbente. Los lineamientos de los proyectos valorizan la minimización del impacto en la superficie verde absorbente.

2. RELACIÓN DEL FRAGMENTO URBANO CON EL ENTORNO

Modo en que el fragmento urbano, objeto del presente concurso, se relaciona con su entorno inmediato, considerando su carácter de fuelle entre las grandes barreras urbanas existentes.

Estudiando el modo en que el nuevo fragmento urbano se relaciona con el área deportiva, el área ambiental, área productiva, área urbana y área cultural.

También se estudiará el modo en que la propuesta responda a un esquema de desarrollo urbano a escala global, tomando en cuenta los aspectos de movilidad, conectividad, social y económico.

Se valorará el tratamiento de los bordes y de las “espaldas” de los predios adyacentes, transformándolos en frentes activos y permeables que mejoren la articulación con el tejido existente y/o proyectado.

Se valorará la intermodalidad y el acceso peatonal directo y seguro al transporte público, la continuidad de la movilidad activa y una estrategia de estacionamiento que contemple los eventos metropolitanos.

Se valorará la escala humana, la caminabilidad y la accesibilidad universal del espacio público.

3. ESPACIO PÚBLICO

Resolución del espacio público accesible y de calidad para todos los ciudadanos, contemplando la relación del mismo con las plantas bajas del conjunto.

Resolución paisajística de los espacios verdes que complementen y potencien la calidad paisajística existente.

Propuestas de inclusión del arte urbano como modo de mejorar la calidad del espacio público y contribuir a la construcción de la identidad.

Ideas que favorezcan el dinamismo de las necesidades sociales y la ciudadanía, y puedan albergar usos espontáneos o temporales, ideas innovadoras e inclusivas en el espacio público.

4. MORFOLOGÍA Y USOS

Distribución de masas del conjunto y usos propuestos en relación coherente con su entorno inmediato.

Se buscará el programa que mejor relacione los usos propuestos para el sector urbano a intervenir haciendo foco en el aspecto innovador del conjunto y potencie la identidad del mismo dentro de un todo urbano y su relación con el entorno.

Estrategia organizacional en la distribución de usos, configuración de usos mixtos, generando actividades durante diferentes horarios y períodos estacionales que potencien la ocupación del espacio público y generen un espacio urbano seguro que favorezca la cohesión social.

5. MODELO DE GESTIÓN

Las propuestas deberán incluir modelos de captura de valor e instrumentos para el desarrollo y la gestión del suelo, acompañados de una estrategia general de implementación que identifique las etapas de desarrollo y sus prioridades, diferenciando las intervenciones correspondientes al espacio público, las infraestructuras y los desarrollos privados. Asimismo, deberán presentar una descripción conceptual de los mecanismos de gestión y financiamiento propuestos, contemplando los criterios de gestión del suelo, parcelamiento y etapabilidad de las intervenciones.

6. EQUIPAMIENTO DE SUSTENTABILIDAD SOCIAL Y VIVIENDA



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento Urbano, GCBA.

Se apreciarán propuestas conceptuales de infraestructuras e intervenciones capaces de responder a las necesidades futuras del fragmento y su entorno, considerando la nueva cantidad de población del sector y el impacto que producirá la introducción de un nuevo desarrollo urbano en la ciudad. Se deberá contemplar la nueva demanda de establecimientos educativos, de salud, culturales y recreativos, así como soluciones de vivienda diversificadas e inclusivas y estrategias de integración sociourbana que promuevan la cohesión social, la mixtura de usos y la articulación armónica con el tejido urbano preexistente.

3.6 ENTREGABLES

ENTREGA DIGITAL

Recepción de trabajos en formato digital. Se detalla a continuación la documentación de carácter obligatoria:

- Un único PDF con todas las láminas, formato A1
- (máx. 3 MB por lámina).
- Un archivo PDF, formato A4 con memoria descriptiva (máx. 5 carillas, ARIAL 10).
- Planilla Excel con planilla de balance de superficies. VER MODELO
- Un archivo PDF, formato A4 conteniendo el modelo de gestión. VER MODELO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Los concursantes podrán reflexionar y considerar todo aspecto que crean relevante para la propuesta, y volcarlo en bocetos y esquemas generales y textos en las láminas solicitadas.

>> Ver Anexos. Documentación obligatoria.

> Lámina 1 - Lámina general

Lámina que sintetiza la propuesta y sustenta las implicancias territoriales de las decisiones adoptadas por los concursantes.

Deberá incluir: perspectiva aérea general del conjunto utilizando el punto de vista proporcionado en la escena "Aérea General" del archivo Sketchup (Anexo, acompañada de textos que describan la propuesta.

> Lámina 2 - Lineamientos generales - Área Metropolitana

Lámina que muestra la inserción urbano-territorial de la propuesta en su entorno metropolitano, como nodo articulador de los sistemas urbanos y metropolitanos del Sur de la Ciudad: movilidad, espacios verdes y ambientales, centralidades y equipamientos.

Deberá incluir: esquemas de transporte y movilidad, del sistema de espacios verdes y ambiental, y de usos y centralidades, con su relación con las áreas existentes: deportiva, ambiental, productiva, cultural y urbana a escala metropolitana. *VER PÁG. 10 "Visión Sur"*.

> Lámina 3 - Escala Urbana

Esta lámina deberá presentar la propuesta en relación con su entorno y su articulación con el tejido de la ciudad, atendiendo a las relaciones de llenos y vacíos, a la permeabilidad de los grandes predios y a las conectividades con el transporte, la vialidad y los espacios verdes, definiendo envolventes, superficies transitables, forestación, redes y circulaciones. Se sugiere pensar un plan de movilidad para la zona. La imagen final deberá expresar las formas de integración con el entorno urbano. VER PÁG. 32 "Escala Urbana"

Deberá incluir: planta 1:10.000 que defina la inserción urbana de la propuesta y su relación con el sitio y su entorno urbano. Deberá dar cuenta de volúmenes edificados, circulaciones vehiculares y peatonales existentes y propuestas.

> Lámina 4 - Escala del área de intervención

Lámina que muestra la resolución del área de intervención y la proporción público / privada. VER PÁG. 33 "Escala del área de intervención".

Deberá incluir: Planta en escala 1.2500, cortes transversales y longitudinales (s/necesidad del proyecto). Además deberán presentar el trazado vial, el parcelamiento y la huella de las edificaciones, los espacios verdes, públicos y privados, los usos propuestos, los accesos, las conexiones peatonales y ciclistas.

> Lámina 5 - Escala del entorno directo

Lámina que aborda el tratamiento y la costura de los bordes de la pieza con los cuatro predios adyacentes, a fin de construir un nuevo frente urbano que mejore la articulación con el tejido existente y/o proyectado. El equipo elige qué borde desarrollar y puede presentar más de uno. VER PÁG. 34 "Escala del entorno directo"

Deberá incluir: Planta en escala 1.2500, cortes sales y longitudinales (s/ necesidad del proyecto).

> Lámina 6 - Paisaje y Ambiente

Esta lámina será destinada a ampliar la información sobre la propuesta de Paisaje y Ambiente.

Deberá incluir: esquemas, croquis, imágenes o textos de la propuesta de Paisaje, Ambiente, fuentes y energías renovables. Esquemas de suelo absorbente.

> Lámina 7 - Libre

Espacio para ampliar cualquier aspecto que el equipo conside rerelevante.

Cantidad mínima: 6 láminas
Cantidad máxima: 7 láminas

4

Reglamentos de los concursos

REGLAMENTO

1.1 LLAMADO BASES

La Subsecretaria Integración y Desarrollo del Sur en su carácter de promotor del presente llamado, encarga a la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) la realización y difusión del “Concurso Nacional de Ideas Urbanas - Ciudad 8”, contando con el auspicio de la Federación Argentinas de Entidades de Arquitectos (FADEA).

Cláusula de continuidad

Sin perjuicio del carácter no vinculante del concurso, la Entidad Promotora podrá, a su exclusivo criterio, convocar al equipo ganador o a equipos premiados a participar en instancias posteriores de desarrollo técnico, prefactibilidad, lineamientos urbanos, revisión normativa o anteproyecto, en caso de considerarlo conveniente para la implementación de la propuesta o de sus componentes estratégicos.

1.2 BASES

El Concurso se regirá por lo establecido en el presente Reglamento, Programa y Anexos, llamados en adelante “BASES”, las que tendrán carácter contractual entre la Entidad Promotora, la entidad organizadora y los participantes del presente Concurso, en adelante llamados los “Participantes”. Estas Bases se ajustan al Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA).

A los efectos interpretativos, deberá tenerse presente que cualquier cuestión que se suscite con motivo de la aplicación de las normas antes mencionadas se dilucidará de acuerdo al siguiente orden de prelación: a) Las BASES – REGLAMENTO, PROGRAMA y ANEXOS - , b) el Reglamento de Concursos de FADEA (en adelante llamado “RC”), el cual se encuentra disponible electrónicamente en el sitio de FADEA (link a fin de apartado) y aplicará al Concurso en tanto y en cuanto no contradiga las disposiciones específicas contenidas en las Bases) el Estatuto de la Sociedad Central de Arquitectos y su Reglamento Interno.

> Reglamento de concursos de FADEA.

1.3 CARÁCTER DEL CONCURSO

El presente “Concurso Nacional de Ideas” es de carácter nacional, no vinculante, a una sola prueba, y se encuadra a lo especificado en el Art. 4.4, Inciso A, del Reglamento de Concursos de FADEA y queda abierto desde el 8 de noviembre del 2026 hasta el 15 de febrero del 2027. Será abierto a todos los profesionales de la Arquitectura y Licenciados en Planificación y Diseño del Paisaje que deseen participar de acuerdo a estas Bases. La entrega será anónima. La presentación deberá incluir todos los elementos detallados en estas Bases

1.4 PARTICIPANTES

Obligaciones de los participantes

El hecho de intervenir en estos Concursos, implica el conocimiento y aceptación de todas las disposiciones de las Bases, las del Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), y lo indicado en las obligaciones del reglamento.

Para que sea reconocida la autoría, este Concurso requiere que al menos una de las personas participantes sea:

a) Arquitecta/o, con título expedido o revalidado por universidad debidamente reconocida en el país, y cuente con matrícula al día en el Colegio o Consejo Profesional de su jurisdicción respectiva, y esté asociada/o o matriculada/o a alguna entidad adherida a la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos.

b) Licenciado/a en Planificación y Diseño del Paisaje con título expedido o revalidado por universidad debidamente reconocida en el país, y cuente con matrícula al día en el Colegio o Consejo Profesional de su jurisdicción respectiva, y esté asociada/o o matriculada/o a alguna entidad adherida a la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos.

En ambos casos, quienes tengan jurisdicción laboral en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán ser además socias/os activas/os o vitalicias/os de la Sociedad Central de Arquitectos, con su cuota societaria al día. En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que la persona que se presente como titular cumpla con este requisito.

Los participantes que no cumplan con las condiciones detalladas anteriormente podrán presentarse en calidad de colaboradores.

No podrá presentarse al Concurso:

a) Quien tenga parentesco por consanguinidad dentro del cuarto y segundo grado de afinidad, quien sea acreedor, deudor, fiador, socio, colaborador, tener relación laboral, contratado y/o comercial con algún miembro del Jurado, de la Asesoría, del Promotor, y/o quienes hubiesen intervenido en la confección de las Bases en la actualidad y/o en el lapso de los últimos seis meses. Así como no podrá participar toda aquella persona que por su relación laboral sea incompatible con las Bases de estos Concursos.

b) No podrá presentarse al concurso persona alguna que forme parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (sea en carácter de empleado o personal contratado), en los últimos 6 meses, ni en la actualidad. Tampoco podrán participar quienes tuvieren vinculación profesional con alguno de los asesores o hubiesen intervenido en forma directa en la confección de estas Bases.

c) Salvo expresa disposición de la Comisión Directiva de la Federación o la Entidad organizadora no podrá participar del concurso:

- Quien no se encuentre al día con las cuotas societarias de la SCA, que se halle inhabilitado por ésta o que no esté asociado o matriculado.
- Quien tuviera vinculación profesional con la Asesoría.
- Todos aquellos que por distintos motivos hubieran tenido acceso a las Bases con anterioridad a la convocatoria y/o publicación de las mismas.

El Participante que fuera socio, colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados de la Federación o de la entidad organizadora o patrocinadora, deberá comunicar su participación en el concurso. Esto provocará la eliminación del jurado que se encuentre en situación de incompatibilidad, a fin de que no resulte sorteado o electo para el caso que corresponda.

Reclamo de los participantes

Ningún participante podrá reclamar ante la promotora Ningún participante podrá reclamar ante la promotora y/o la entidad organizadora ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría, al Promotor, al Organizador y/o demás participantes. El fallo es definitivo e inapelable. Quienes transgredieren lo establecido, serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención de los Tribunales de Honor y/o de Disciplina o Ética que le corresponda por Jurisdicción (Art. 9.4 RC).

Declaración de los participantes

Cada participante deberá declarar por escrito y bajo su firma que la idea presentada es su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección, de acuerdo con la Declaración Jurada que se acompaña en el Anexo A de cada concurso, la cual no podrá ser reemplazada, modificada o alterada bajo ningún concepto. En el mismo podrá mencionar a los colaboradores que reúnan o no las condiciones establecidas, pero la Entidad promotora sólo contrae las obligaciones emergentes del concurso con el profesional o profesionales autores del trabajo premiado, considerándose la mención de los demás a título informativo.

La aceptación de estas bases implica:

a) Declarar que toma conocimiento y que no ha tenido los últimos 6 meses, ni en la actualidad: relación de acreedor, deudor, fiador, empleador, socio, colaborador, tener relación laboral en carácter de empleado y/o personal contratado y/o comercial, parentesco por consanguinidad, dentro del cuarto grado y segundo de afinidad, con ningún miembro del jurado, de la asesoría y sus colaboradores, o quien forme parte del GCBA o que su función laboral actual o de los últimos seis meses, sea incompatible con las bases de este concurso.

b) Declarar que toma conocimiento que: ‘’el participante que tuvo en los últimos 6 (seis) meses o en la actualidad relación con el acreedor, deudor, fiador, socio, colaborador, empleador, tenga relación laboral, en carácter de empleado y/o personal contratado y/o comercial, parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad de algún miembro del jurado deberá comunicar su participación en el concurso. Esto provocará la eliminación del jurado que se encuentre en situación de incompatibilidad, a fin que no resulte sorteado o electo para el caso que corresponda. La falsedad de dicha declaración lo hará pasible de los daños y perjuicios que pueda ocasionar, como la descalificación en caso de haber sido premiado”.

c) Referenciar las obras, proyectos y/o ideas, con sus respectivos autores qué han utilizado como inspiración o referencia, para la creación de su trabajo, si los hubiere.

d) Declarar que toma conocimiento que cualquier incumplimiento de las consignas y requisitos de participación detallados en estas bases provocará su descalificación independientemente de ganar o no algún premio o mención. Se aplicará el Art. 51 RC cap. XI de las formalidades.

e) Declarar que se notifica que “ todos los trabajos presentados que a juicio de las autoridades del concurso tenga valor o no suficiente como para ser dados a conocer, podrán ser expuestos, publicados y/o difundidos del modo, forma y en el medio que se determi-

ne, otorgando el derecho perpetuo de uso gratuito, al organizador y/o promotor luego del fallo del concurso, independientemente de haber sido ganador/es o no del algún premio o mención, dando plena conformidad para dicho fin y sin derecho a compensación alguna". Los autores que así lo deseen, podrán solicitar que se referencie la pertenencia de los mismos en cuanto a su autoría y/o colaboración. Caso contrario deberán declarar la conservación del anonimato en la declaración jurada que se adjunta como Anexo.

Declarar que toma conocimiento de que guardará el derecho de citar y publicar el trabajo presentado después del conocimiento público del fallo, sin por ello reclamar ningún derecho pecuniario adicional de autoría, que se aparte de lo especificado en las presentes Bases. La falsedad de la presente declaración será considerada falta grave, pudiendo dar lugar a la descalificación del concurso y a las acciones que pudieran corresponder conforme la normativa vigente.

Anonimato

Los participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo, mail, ni mantener comunicaciones referentes al concurso ya sea con miembros del jurado y/o con la Promotora, salvo en la forma en que se establece en estas Bases (Art. 10.4 RC). En caso contrario serán descalificados del concurso.

Inscripción

La inscripción en el Concurso deberá realizarse por correo electrónico que no acredite su identidad real, según los siguientes pasos:

a) Primer paso: Solicitar la inscripción por correo electrónico a calendariosca@gmail.com, indicando en el asunto: "Inscripción Concurso Nacional de Ideas - Ciudad 8". Para realizar este paso, se deberá contar con una dirección de correo electrónico de Gmail que no identifique al participante, donde recibirá las comunicaciones oficiales y la cual le habilitará la subida del material para concursar. En caso contrario, no será inscripto ni podrá participar del Concurso.

b) Segundo paso: Una vez inscripto, el participante recibirá un mail con la clave correspondiente a carpeta asignada para poder acceder a subir el material requerido en las Bases en la plataforma Google Drive, que estará disponible dentro del plazo especificado en el Calendario del Concurso.

c) Tercer paso: Posteriormente a la subida del material, el participante deberá enviar la Declaración Jurada como establece el punto 1.4 a la casilla de correo del escribano interviniente.

Incumplimiento y penalidades

Aquel participante que incumpla, altere, modifique y/o reemplace, parcial y/o total, los requisitos que lo habiliten a participar del presente Concurso, será descalificado, y perderá derecho a reclamar el premio o mención, si así lo hubiere obtenido, como el pago del mismo. Si la falta mencionada es considerada de gravedad, o contraria al espíritu de este Concurso, por parte de los Jurados y/o asesores, la misma será remitida al Tribunal de Honor conforme al Capítulo II, Art. 1 y subsiguientes del Reglamento Interno y Art. 55 del Estatuto de la Sociedad Central de Arquitectos, u órgano de disciplina o ética correspondiente a su jurisdicción.

ASESORÍA

Asesores

Actúan como tales las Arqs. Fernanda Mariel Briasco y Bianca Andrea Saporiti por el GCBA, y el Arq. Hernán Maldonado por la SCA. Deberes de los asesores (Art. 6.2 RC).

La Asesoría deberá:

a) Redactar el programa y las Bases del Concurso, de acuerdo a directivas del promotor, y a lo establecido en este Reglamento y en las leyes, ordenanzas y normativas vigentes.

b) Hacer aprobar las Bases por el Promotor y la Entidad organizadora.

c) Organizar el llamado a Concurso y la remisión de todas las entidades federadas de un juego digital de Bases y sus Anexos.

d) Evacuar según el procedimiento que establezcan las Bases las preguntas aclaraciones que formulen, en forma anónima, los participantes.

e) Solicitar a las Entidades la remisión de la lista actualizada de su Cuerpo de Jurados y con ella elaborar una nómina que será utilizada para la elección o sorteo de los Jurados. Cumplido esto, remitir a la Federación un informe donde consten los nombres de los Jurados electos o sorteados.

f) Recibir por parte de la Entidad Organizadora los trabajos presentados asegurando mediante una clave, el anonimato de los participantes y redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y los observados.

g) Convocar al Jurado, entregarle los trabajos y el informe al que alude el inciso anterior y participar de la reunión con facultades para emitir opinión sobre la interpretación hecha de las Bases, por parte de los participantes, velando para que se cumplan todas las disposiciones obligatorias.

h) Suscribir juntamente con el Jurado el Acta del Fallo, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener y comunicar el resultado del Concurso al Promotor, a la Federación, a la Entidad organizadora, a los ganadores y a la prensa.

i) Abrir las declaraciones juradas de los ganadores, recibidas por el escribano interviniente, controlar que los seleccionados cumplan con los requisitos exigidos en estas bases. En caso de algún incumplimiento deberá informar al concursante dentro de las 72 hs subsiguientes para que, en el plazo de 24 hs, regularice la falta o en su defecto, se informará al jurado para que designe un nuevo ganador o declarar desierto el lugar.

j) En el caso que se aplique sanción a algún participante, deberán continuar hasta la finalización del trabajo del Tribunal de Honor, Disciplina y/o Ética de la jurisdicción interviniente, resolviendo, las medidas que se deberán aplicar, junta al jurado. Elevar un informe de los hechos y/o sanciones al órgano y realizar el seguimiento del expediente hasta su finalización.

Consultas a los asesores y visita al predio

La visita al predio se realizará el Jueves 26 de noviembre de 2026 a las 11 hs, los detalles de la visita se informarán por Circular. Los Asesores contestarán las consultas que formulen los participantes según el cronograma siguiente: Primera ronda: las realizadas hasta el 23 de noviembre, serán respondidas el 30 de noviembre. Segunda ronda: las realizadas hasta el 14 de diciembre, serán respondidas el 21 de diciembre. Las respuestas se remitirán por correo electrónico (e-mail) y figurarán en el sitio del Organizador en internet: https://socearq.org/

No se otorgarán prórrogas al plazo de entrega de los trabajos, salvo que la Entidad Promotora lo considere oportuno.

Formulación de las consultas

a) Se referirán a puntos concretos de las Bases;

b) Deben estar expresadas en forma breve y clara;

c) Serán enviadas por correo electrónico a concursos-ca300@gmail.com sin dirección, firma, ni signos que permitan individualizar el remitente, desde la dirección que el participante indique en el punto 1.4. Estarán dirigidas a “Sres. Asesores del CONCURSO NACIONAL DE IDEAS - CIUDAD 8”.

Informes de los asesores

Los informes que emita la Asesoría, pasarán a formar parte de las Bases y serán entregados al Jurado en el momento de su constitución.

1.6 JURADO

Composición del jurado

El Jurado estará integrado por seis (6) miembros, conforme el siguiente detalle:

a) La Presidencia del Jurado será ejercida por el titular de la Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur (SSIDDS) del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b) Un Jurado arquitecto designado por Sociedad Central de Arquitectos (SCA), sorteado de la nómina vigente de Jurados de Arquitectura y de Urbanismo SCA

c) Un Jurado arquitecto designado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), sorteado de la nómina vigente de Jurados Nacionales.

d) Un Jurado arquitecto, miembro del Colegio de Jurados Nacional, en representación de los participantes, elegido por votación de los mismos.

e) Un Jurado, preferentemente arquitecto, designado por la Subsecretaría de Integración y Desarrollo del Sur (SSIDDS) del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

f) Un Jurado, preferentemente arquitecto, designado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano (SSPUR) del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Jurado tendrá la facultad de declarar desierto cualquiera de los premios del Concurso, debiendo ser votado por la mayoría simple de los miembros del jurado presentes y fundamentar ampliamente los motivos que determinaron tal medida. Los asesores y los jurados designados por el GCBA, cumplirán sus funciones con carácter ad-honorem.

Funcionamiento del jurado

Los Jurados serán nominativos e inamovibles desde la constitución del Jurado hasta la emisión del fallo, el cual funcionará con un quórum mínimo constituido por la mitad más uno de sus miembros. Al proceder al otorgamiento de los premios, el fallo del Jurado se realizará de acuerdo con el voto directo de sus miembros. Sí existiera caso de empate entre dos o más trabajos premiados, el Presidente del Jurado podrá ejercer el doble

voto para desempatar. Las sesiones de funcionamiento del Jurado serán secretas, y sólo sus miembros y los asesores podrán asistir a ellas. Cada miembro del Jurado tendrá derecho a un voto, excepto el Presidente cuyo voto será doble sólo en caso de empate.

Son deberes y atribuciones del Jurado:

a) Aceptar las condiciones de este reglamento, de las Bases y Programa del Concurso, como así también respetar las disposiciones obligatorias a las que hace referencia el Art. 5.5 RC.

b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.

c) Visitar el terreno o sitio donde se realizará la obra motivo del Concurso

d) Estudiar en reunión plenaria las Bases, programa, consultas, respuestas y aclaraciones, dictando las normas y premisas a las que se ajustará su tarea, de manera que se asegure una valoración de todos los trabajos.

e) Interpretar, previa consulta a la Asesoría, las posibles imprecisiones contenidas en las Bases, programas y anexos, así como las respuestas o aclaraciones emitidas por la Asesoría en respuesta a las consultas de los participantes.

f) Declarar fuera del Concurso los trabajos en los que no se hayan respetado las condiciones obligatorias de las Bases y programa y los no admitidos, de acuerdo con lo establecido en el punto 1.4.

g) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados, mencionados y de aquellos no premiados que a su juicio así lo merecieran.

h) Adjudicar los premios y demás distinciones previstas en estas Bases y otorgar menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.

i) Labrar un acta en la que se deje constancia del resultado del Concurso, explicando la aplicación de los incisos d, e, f, g y h; además, si fuera el caso, la aplicación del inciso f o i.

j) El Jurado deberá permanecer en sus funciones hasta que se elabore el acta del resultado del Concurso. En el caso que se aplique sanción a algún participante, deberán continuar hasta la finalización del trabajo del Tribunal de Honor, Disciplina y/o Ética de la jurisdicción interviniente resolviendo las medidas que se deberán aplicar. Elevar un informe de los hechos y/o sanciones al órgano en cuestión y realizar el seguimiento del expediente hasta su finalización, junto a los asesores.

Convocatoria y sede del jurado

Dentro de las 72 horas a partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede o plataforma virtual de la Sociedad Central de Arquitectos.

Informe de la asesoría

EEn la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas de las Bases, por los participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.posición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

Plazo para la actuación del jurado

El Jurado del Concurso deberá emitir su fallo dentro de los quince días a partir de la fecha de cierre. Por razones debidamente fundadas, podrá solicitar a la Entidad Organizadora la ampliación del plazo del fallo, con intervención de la Asesoría.

Asesores del jurado

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere conveniente, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito, y bajo declaración jurada, que no ha asesorado a ningún participante del concurso (Art. 3.3.3 RC) y deberá mantener la confidencialidad de lo consultado y resuelto, caso contrario será responsable de los daños y/o perjuicios que pudiese causar.

Premios desiertos

Para declarar desierto cualquiera de los premios del concurso deberán fundamentarse ampliamente los graves motivos que determinen tal medida (Art. 7.11 RC). En tal situación el monto del premio desierto será dividido entre las menciones honoríficas, según el orden preestablecido en el fallo del jurado, teniendo en cuenta que el monto otorgado en base a este criterio para cada mención no podrá superar el monto correspondiente al tercer premio. En tal situación, la suma remanente será distribuida en forma proporcional entre los restantes premiados, si los hubiere.

Inapelabilidad del fallo

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 7.12 RC).

Apertura de declaraciones juradas

Las declaraciones juradas correspondientes a los trabajos premiados serán abiertas por la asesoría una vez adjudicados los premios, y en presencia del jurado, del promotor, de la Entidad Organizadora y del escribano interviniente. Si el contenido de alguna declaración no concuerda con lo establecido en las bases, el trabajo será declarado fuera de concurso, por lo que el jurado procederá a realizar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo (Art. 10.4.13 RC). O en el caso establecido en los puntos 1.5.2, 1.6.3 y 1.6.8.

Falsa declaración

Si alguna de las declaraciones juradas mencionadas en el punto 1.4 contuviese una falsa declaración, o incumpla con lo requerido en las bases, el Jurado está facultado para efectuar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo. (Art. 9.4 RC).

Acta final

Se labrará, en el acto público, un Acta donde constará el nombre de los autores de los trabajos premiados con la correspondiente clave generada por el sistema.

1.7 PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

Condiciones

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo. No serán admitidas variantes de una misma propuesta. Para este caso deberá cumplir con los Requisitos de los Participantes e Inscripción al Concurso por cada uno de los trabajos. Los elementos constitutivos no contendrán lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

Exclusión de los concursos

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado o que contuviesen una indicación que permita determinar la identidad del participante. Los trabajos que por, exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en las Bases, serán observados por los asesores, separando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del concurso.

Identificación

Con cada trabajo, los participantes deberán enviar la Declaración Jurada que se recibirá hasta las 17 hs de Buenos Aires, Argentina, el día del cierre del concurso, al mail escribanialopezfuster@hotmail.com perteneciente a la escribanía interviniente, detallando en el asunto la clave de identificación asignada, el día de la inscripción, tanto en el anexo como en el nombre del archivo. La misma debe ser completada con sus respectivas firmas y escaneadas.

En la misma constatarán:

a) Nombre del/los autor/es de la propuesta, con mención o no de/los colaborador/es. Todos los participantes independientemente del carácter que tengan, deberán firmar en puño y letra al lado de sus datos obligatoriamente. Quien omitiera este paso, no será considerado parte del equipo.

b) Domicilio, teléfono o celular de contacto, mail y título universitario, entidad y fecha en que le fue otorgado por revalidado

c) Número de matrícula y colegio o consejo profesional en el que está inscripto.

d) Número de Socio de la entidad integrante de FADEA a la que pertenece.

e) Declaración jurada exigida en el punto 1.4

f) Certificado de libre deuda de socios SCA (en caso de corresponder).

g) Clave de inscripción asignada al concurso emitida al momento de inscribirse. (Por favor revisar que la clave no tenga errores, dado que puede dar lugar a adjudicaciones de premios a participantes equivocados).

Si el participante desea que su nombre figure junto al trabajo en la difusión a realizarse posteriormente al fallo del jurado, aunque no hubiese recibido premio o mención, deberá escribir en el cuerpo del mail de la Declaración Jurada: ''El jurado está autorizado a abrir DDJJ para que el nombre del autor o autores figure en la exposición de los trabajos''. Sin esta declaración, los trabajos no premiados guardarán el anonimato.

Toda declaración que no contenga los datos exigidos en estas bases, por incumplimiento, será pasible de su descalificación en caso de ser premiado sin derecho a reclamo alguno.

Recepción de los trabajos

Los trabajos del concurso serán recepcionados en la plataforma digital hasta las 17 hs. de Buenos Aires, Argentina del día 15 de febrero del 2027, mediante el siguiente instructivo:

a) Ingresar al link recibido al momento de inscripción de Google Drive. Subir el trabajo en formato PDF, cada lámina en tamaño A1 apaisadas a 150 dpi con un tamaño máximo de 3 MB por archivo no editable a la carpeta asignada.

b) Como parte de la entrega, el participante deberá incluir el voto del Jurado por los participantes en un PDF aparte con el título de ‘‘votación de Jurado’’. El listado de los miembros del Cuerpo de Jurados Nacionales de FADEA estará subido en la página web de la SCA 48 horas antes del cierre del Concurso. Se admitirá el voto en blanco.

c) Las láminas, memoria descriptiva, esquemas y cuadro de superficies que integran la presentación deberán ser preparados según lo detallado en el capítulo Entregables. Ninguno de los elementos debe contener identificación alguna, incluidas las propiedades de los elementos enviados.

d) Vencido el plazo para subir los trabajos al sitio estipulado en estas Bases, se procederá a cerrar las carpetas y emitir el Acta de Recepción por parte de la Asesoría.

e) Finalizada la subida del material, el participante deberá enviar la Declaración Jurada a la escribanía interviniente detallada en el punto 1.7, hasta las 17 hs del día del cierre del Concurso. La omisión de este punto será motivo suficiente para declarar al participante fuera del Concurso.

1.8 PREMIOS

Se establecen los siguientes premios:

1° Premio: $ 30.000.000 (Pesos treinta millones)

2° Premio: $ 12.000.000 (Pesos doce millones)

3° Premio: $ 5.000.000 (Pesos cinco millones)

Menciones Honoríficas a criterio del Jurado

El total de premios asciende a la suma de $ 47.000.000 (Pesos cuarenta y siete millones) IVA incluido.

Transferidos el monto de los premios por la promotora a la entidad organizadora, ésta última pagará a los ganadores dentro de los 30 días hábiles administrativos de la fecha en que éstos le hubieren presentado la documentación correspondiente para el cobro.

Para el cobro de los premios será requisito necesario que el adjudicado tenga una cuenta bancaria a su nombre, inscripción en AFIP e IIBB éste último en caso de corresponder, acorde a la legislación impositiva vigente. En caso que el premio sea adjudicado a un proyecto que cuente con más de un autor, el monto total será transferido en proporciones iguales en base a la cantidad de autores existentes, salvo que ellos manifestarán expresamente por escrito que las transferencias debe realizarse de otra manera. Los premios son intransferibles y no podrán ser canjeados por otros premios y su entrega estará sujeta a lo dispuesto en materia fiscal.

El ganador tendrá un plazo máximo de 180 días para presentarse con la documentación requerida para el cobro del premio ganado, pasado ese plazo no podrá reclamar la suma ni premio obtenido.

En caso de que por cualquier circunstancia el/los premiado/s no pudiese(n) o quisiese(n) aceptar que el/los premio(s), o renunciase(n) al/los mismo(s), lo deberá hacer por escrito de puño y letra, expresando los motivos y con firma certificada por la entidad autorizada a tal fin. Dicho premio se procederá a una nueva adjudicación conservando el orden establecido en el fallo del jurado.

Para el supuesto que algún premio fuese declarado desierto, se dispondrá que la totalidad que les hubiera correspondido a dicho/s premio/s sea otorgada según lo establecido en el punto 1.8, considerando que una mención no podrá recibir un monto superior al tercer premio.

1.9 OBLIGACIONES

Obligaciones del promotor y del ganador

El ganador que obtenga el Primer Premio cobrará la suma indicada en el punto 1.8 PREMIOS. Abonada la totalidad de las sumas mencionadas en éstas bases, quedan expresa y totalmente liberados de todo compromiso y responsabilidad la PROMOTORA y/o la Entidad organizadora, quedando así también, tanto el/los ganador/es y/o terceros, exentos de todo derecho a efectuar reclamo alguno que exceda la suma expresada, conforme a los artículos 11.1 y 11.2 del Reglamento de FADEA.

Propiedad intelectual

Los autores de los trabajos presentados conservarán los derechos de propiedad intelectual, conforme a las garantías previstas por las leyes y reglamentaciones vigentes. Los trabajos no sufrirán alteración alguna, sin el consentimiento del autor.

El trabajo clasificado en primer lugar pasará a ser propiedad del Promotor, quien no podrá utilizar otro anteproyecto o tareas que hayan concursado, en forma parcial y/o total, sin expreso convenio con el autor de éstos. El autor conservará el derecho de repetición.

El Promotor y la SCA se reservan el derecho gratuito de reproducción para la publicación y difusión de los mismos. Todos los ganadores guardarán el derecho de citar y publicar el trabajo premiado, sin por ello reclamar ningún derecho pecuniario adicional de autoría, como así por su sola participación, autorizan expresamente

al Organizador y/o al Promotor a difundir sus nombres, datos personales, dibujos e imágenes, del modo, forma y medios que aquellos consideren convenientes, con fines informativos, sin derecho a compensación alguna.

Jurisdicción

Si hubiese alguna contradicción entre las presentes Bases y el Reglamento de Concursos de FADEA, primará lo reglamentado en las presentes Bases. Los participantes se comprometen a solucionar de común acuerdo sus divergencias con la Promotora. Si, pese a ellos, las controversias persistieran sobre la interpretación y aplicación de los presentes concursos y sus Bases, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

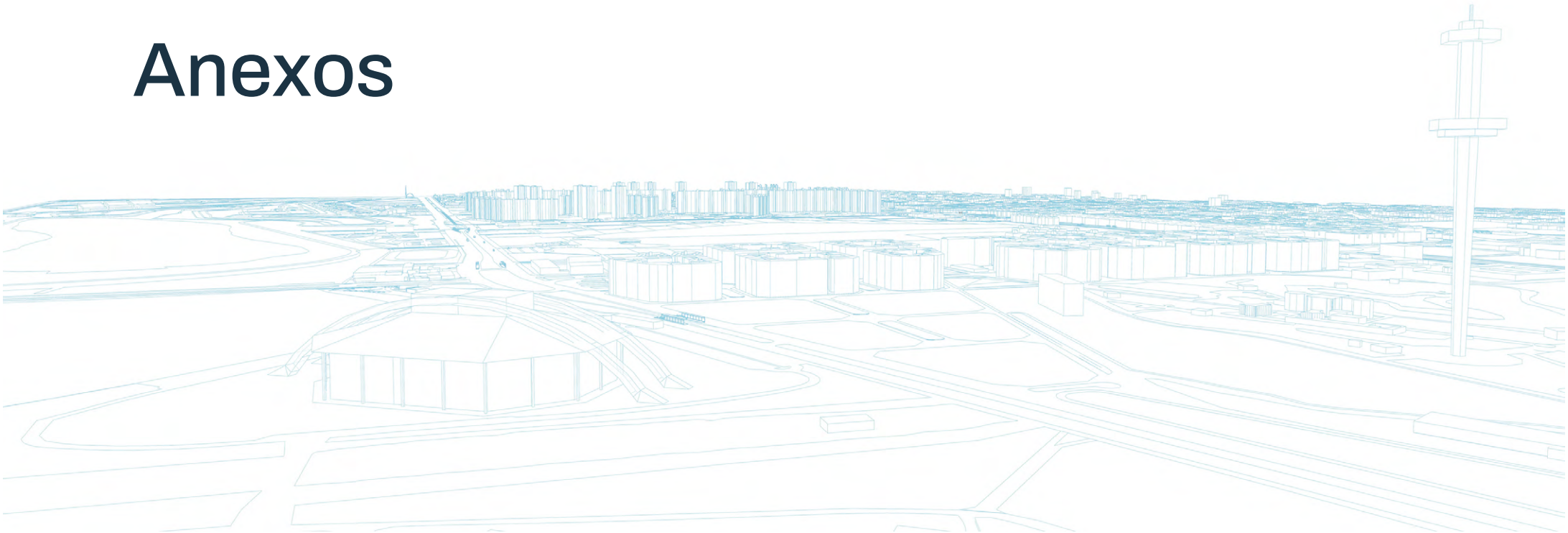
Para todos los efectos legales, los participantes constituyen domicilio declarado en la Declaración Jurada, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se efectuaren en los mismos.

Exposición

Luego de haberse fallado el concurso, los trabajos premiados y las menciones honoríficas serán expuestos públicamente, exhibiéndose el juicio crítico emitido por el jurado, como así también, cualquier trabajo con o sin autoría, que a juicio de las autoridades de los Concursos tenga suficiente valor para su publicación y el/los participante/s haya dado su conformidad para dicho fin.

5

Anexos



ANEXOS

1. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

- Archivo Autocad
- Archivo Sketchup
- Planilla de balance de superficies
- Modelo de gestión
- Declaración jurada

Documentación sugerida:

- Archivo QGIS
- Imágenes satelitales
- Fotografías aéreas y videos
- Fotografías peatonales

>> Ver link Drive

2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- Mapa Capacidad Edificable
- Mapa Cota de nivel
- Mapa Déficit de espacios verdes
- Mapa Densidad poblacional
- Mapa Altura de edificación
- Mapa Equilibrio de usos
- Foto aérea
- Mapa índice de cobertura de transporte público
- Mapa Índice de las necesidades de la vida cotidiana
- Mapa Jerarquía vial
- Mapa Mixtura de usos
- Mapa Nolli
- Mapa Red de ciclovías
- Mapa Riesgo hídrico
- Mapa Rubros comerciales
- Mapa Ruido diurno
- Mapa Ruido nocturno
- Mapa Relevamiento usos del suelo
- Plancheta de Edificabilidad y Usos
- Plano de relevamiento de arbolado
- Plano de edificaciones en el entorno
- Plano de cotas de nivel
- Otros antecedentes

>> Ver link Drive

3. BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

Plan Urbano Ambiental, Ley N° 2930/2008

Código Urbanístico, Ley N° 6099/2018 y modificatorias

Código de Edificación, Ley N° 6.100 y modificatoria Ley 6.438

Bellocchio, L., García Resta, Á. (2026). *Ciudades Azules*. Editorial El Ateneo.

Plan Maestro Arbolado Público - Tomo III

Manual de Diseño Urbano

Manual de Diseño de Espacios Públicos con perspectiva de género y diversidad

Manual práctico de Diseño Universal