

## **ESTUDIOS ESPECIALES**

# EQUIPAMIENTO URBANO Y ACTIVIDAD PRODUCTIVA EN EL OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

## CARACTERIZACIÓN ECONÓMICO TERRITORIAL DE LOS BARRIOS DE CHACARITA, PATERNAL, AGRONOMÍA Y VILLA ORTÚZAR.

*POR FERNANDO ALVAREZ DE CELIS Y JULIÁN ALVAREZ INSUA*

### INTRODUCCIÓN

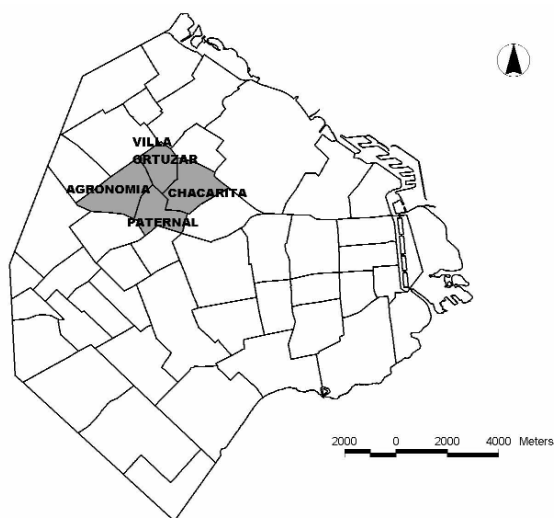
En el presente informe se analizarán las características económico territoriales de los barrios de Agronomía, Chacarita, Paternal y Villa Ortúzar. Estos barrios que rodean al cementerio y a un núcleo importante de grandes predios, patentan un patrón productivo característico.

El recorte espacial se justifica en una historia en común de poblamiento diferencial respecto de los ejes Norte (Av. Santa Fe y Cabildo) y Oeste (Av. Rivadavia, Corrientes o Córdoba), que permitió el desarrollo de otras actividades entre las que se

destaca una tradición industrial que aún permanece. Como características actuales, se advierte una presión del mercado hacia la residencialización de la parte norte de estos barrios, una desestructuración económico-productiva consecuencia del proceso de desindustrialización y de los cambios de la normativa, y una composición fuertemente fragmentada que contrasta con los antecedentes de cohesión social de décadas anteriores. El alto empleo industrial y la baja cantidad de personas ocupadas en el sector terciario en comparación con el resto de la Ciudad, terminan de perfilar la singularidad de estos barrios.

### MAPA 1

**LOCALIZACIÓN DE LOS BARRIOS DE AGRONOMÍA, CHACARITA, PATERNAL Y VILLA ORTÚZAR, EL ÁREA SELECCIONADA.**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA.

Para el análisis de la información estadística se utilizarán alternativamente datos correspondientes a barrios o a distritos escolares, de acuerdo a la forma en que se encuentre desagregado en la fuente original. Dado que el distrito XIV prácticamente coincide con los límites de los cuatro barrios seleccionados, el margen de error se encuentra limitado.

En principio se realizará una breve reseña histórica de los barrios, para luego analizar el particular perfil de la población. El análisis de la estructura territorial, vías de transporte, características y potencialidades, la normativa de uso del suelo que rigen en la zona, la actividad residencial y mercado inmobiliario continúan la lista de temas a tratar. Posteriormente, se presentan las particularidades de las actividades económicas a partir del estudio de distintas fuentes estadísticas. Por último, se incorpora el resultado de un relevamiento propio realizado especialmente a los fines de éste informe, en el cual se identificaron las parcelas de mayor tamaño. Este trabajo de campo reveló la actividad predominante en cada área de la zona, así como la influencia de la normativa y las diversas formas residenciales que coexisten.

Las fotografías que se utilizaron corresponden a la base de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica (USIG) del GCBA, y permiten ilustrar procesos y situaciones únicas.

#### Reseña Histórica (subtitulo 1)

Los terrenos actuales de estos cuatro barrios porteños pertenecieron en su mayoría a la orden jesuítica hasta fines del siglo XVIII, cuando la corona española expropió las tierras y las convirtió en estatales. En 1863, ya bajo gobiernos nacionales, se instaló el predio para los alumnos del Colegio Nacional Buenos Aires. Comenzó a ser denominada "Chacarita de los Colegiales" en alusión a los estudiantes y a la antigua chacra de los jesuitas.

Por entonces, toda esta zona estaba fuera de los límites de la Ciudad de Buenos Aires y las calles existentes, rememoran las características de área de tránsito: Camino a Belgrano (actual Pampa), Camino a San Martín (Av. San Martín), Camino a Moreno (actual Av. Warnes) y Camino del Fondo de la Legua (hoy Av. Constituyentes). Estos antiguos caminos se construyeron para conectar los equipamientos públicos de la zona con el centro, o con los núcleos de Belgrano y Flores, y no para la comunicación interna de lo que originalmente era una zona de baja densidad.

En 1867 se instala un cementerio en la zona del actual Parque de Los Andes (Av. Corrientes y Dorrego). La epidemia de fiebre amarilla de 1871 obligó a construir un cementerio más grande, para lo cual se inaugura en 1886 el actual camposanto, pasando a ser denominado de la Chacarita. Durante 1880 se incorporan los partidos de Flores y Belgrano a la nueva capital federal, dentro del último quedaba comprendida la zona que comenzaba a ser denominada Chacarita a secas.

Hacia 1886 Federico Lacroze funda el Tranvía Rural que será el origen del ferrocarril Urquiza, propiciando un nuevo impulso a la zona. La conexión que se creaba con el centro, y el acceso a Flores y Belgrano, favoreció el parcelamiento de estas tierras altas que se encontraban sin urbanizar antes de la llegada del ferrocarril. Así, la cantidad de tierras disponibles lleva a fines del siglo XIX y principios del XX a instalar diversas instituciones públicas. En 1904 se funda la Facultad de Agronomía y el Hospital Tornú para tuberculosos que generó un intenso debate entre los vecinos (en 1987 será convertido en un hospital general de agudos). En 1906 se instala el observatorio meteorológico en Villa Ortúzar, aprovechando la altura de la zona y manteniéndose hasta la actualidad en funcionamiento. En 1909 es ubicado el Hospital Alvear (hoy de emergencias psiquiátricas), y en 1912 se funda el hospital-escuela Ángel H. Roffo, siendo el primer centro oncológico del continente. La mayor parte de estos grandes equipamientos fue instalado antes del trazado urbano, que

condicionaron la estructura urbanística. Es así que la poca urbanización anterior y la cantidad de tierra vacante, permitió la instalación del equipamiento urbano necesario para atender a las zonas Norte y Oeste de la Ciudad.

Entre los loteos se destaca el realizado por Santiago Ortúzar. Este inmigrante español tenía una gran propiedad que consecutivamente loteó, dando lugar a que con el poblamiento pase a ser denominada "Villa Ortúzar". Estos parcelamientos permitieron la localización de familias obreras y de actividades productivas, fundamentalmente pequeños talleres que comenzaron a instalarse.

La densificación lenta pero sostenida generó que organizaciones obreras buscaran solucionar el problema de la vivienda (Cutolo, V: 1998). En tal sentido, se destacó la labor del Hogar Obrero durante la década del '30 en Villa Ortúzar, y la compañía de seguros "La Paternal" desde 1904. Justamente esta compañía fue la que pidió al ferrocarril Lacroze que rebautice la estación Chacarita como estación La Paternal, debido a la localización de viviendas construidas bajo su amparo, y que posteriormente dio nombre al barrio.

El desarrollo de Parque Chas fue diferente. Durante mucho tiempo se le criticó a Vicente Chas que su latifundio impedía el progreso al obstaculizar la urbanización de la Ciudad. Tres años más tarde, Chas hizo el loteo y presentó un proyecto urbanístico que dio origen al actual Parque Chas. Lo novedoso de este proyecto era su similitud con modelos norteamericanos, con amanzanamiento ortogonal, y las características de barrio-parque que segregaba la instalación de fábricas y depósitos. La ocupación del barrio fue financiada por el Banco Hipotecario Nacional que además regalaba una cantidad de ladrillos, permitiendo así el acceso de las clases medias. Entre 1928 y 1935 se edifican dos grupos de viviendas colectiva. Por un lado el barrio residencial Guillermo Rawson, ubicado entre Av. San Martín y Tinogasta, en el actual barrio de

Agronomía. El segundo grupo fue bautizado como "Barrio Los Andes" cercano al parque homónimo.

Al mismo tiempo que se poblaban estos barrios, talleres, fábricas y depósitos fueron creciendo de manera continua y en relación estrecha con los vecinos. Así es que en 1911 se inaugura la fábrica de Anilinas Colibrí, más tarde Perfumes Griet, Fábrica de Clavos y Tejidos de Alambre, plumas fuentes Everton, y la fábrica de mosaicos de Cattáneo Hnos. Una interminable nómina de pequeños talleres y grandes industrias continuaría la lista, terminando de otorgar un perfil productivo fundamental, no sólo para la población local, sino para abastecer de bienes a toda la Ciudad.

La última gran intervención urbana que se produjo en esta zona fue la demolición, en 1991, del ex Albergue Warnes y el traslado de sus habitantes al bajo Flores con la creación del barrio Ramón Carrillo que presenta serios problemas funcionales. Estas importantes tierras fueron vendidas a una cadena de supermercados de origen extranjero que construyó un importante hipermercado, lo que muestra la importancia de este sector para equipamiento y comercios de escala urbana. En una parte de ese predio también se construyó una plaza.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN**

Según los datos del último Censo Nacional de Población y Vivienda, los cuatro barrios seleccionados concentraban en 2001 a 99.050 habitantes. Al comparar la evolución de la población con los datos de 1991 se observa para el promedio una caída similar de población que el conjunto de la Ciudad. Los barrios que mostraron las disminuciones más intensas fueron Agronomía (7,9%) y Villa Ortúzar (6,8%), mientras que la merma menor se verifica en los barrios de Paternal (3,1%) y Chacarita (4,5%).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Las causas de la caída de población puede obedecer a varios factores, entre los que cabe destacar los problemas de recolección de datos durante el último Censo, la caída de población en los barrios de altos recursos, tanto por migraciones al exterior como por traslado de su domicilio al Gran Buenos Aires para habitar urbanizaciones cerradas. La disminución de población en Villa Ortúzar podría responder a este fenómeno. El descenso de población en Agronomía es más complejo de explicar, ya que los patrones de comportamiento de este barrio, serían similares al resto de los barrios analizados en este artículo.

**CUADRO 1****POBLACIÓN DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS. AÑOS 1991 Y 2001.**

	CANTIDAD DE HABITANTES			SUP. (KM <sup>2</sup> )	DENSIDAD (HAB. POR KM <sup>2</sup> ) (2001)
	1991	2001	VARIACIÓN (%)		
Agronomía	35.582	32.767	-7,9	4,0	8.191,8
Chacarita	27.172	25.945	-4,5	2,8	9.266,1
Paternal	19.639	19.040	-3,1	2,4	7.933,3
Villa Ortúzar	22.847	21.298	-6,8	1,2	17.748,3
Total selección	105.240	99.050	-5,9	10,4	9.524,0
<b>Total Ciudad</b>	<b>2.965.403</b>	<b>2.768.772</b>	<b>-6,6</b>	<b>202,4</b>	<b>13.679,7</b>

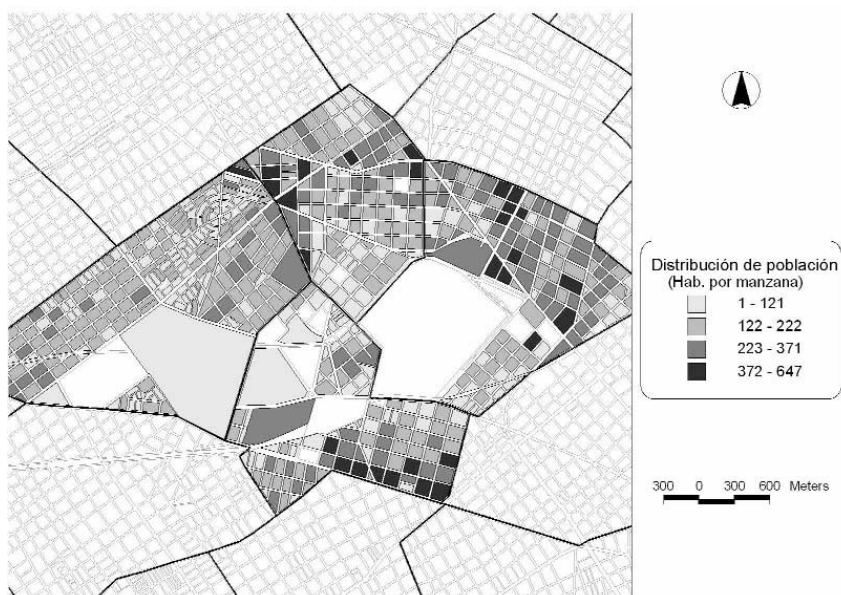
Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 Y 2001

El indicador de densidad de población permite reconocer las diferencias que se manifiestan en cuanto a la ocupación residencial en cada barrio. Así es que Paternal, Agronomía y Chacarita se destacan por tener densidades inferiores a la media de la Ciudad. En estos barrios la localización de grandes predios no residenciales, aumenta la superficie y disminuye la cantidad total de habitantes. Al mismo tiempo que se destaca la presencia de viviendas unifamiliares por sobre los edificios en altura. Por su parte, Villa Ortúzar presenta densidades de población que duplica al de los otros barrios analizados,

originado por la mayor residencialización, la presión de la construcción en las cercanías del barrio de Belgrano y la menor cantidad de grandes parcelas productivas y de equipamiento. A partir del mapa 2 se puede distinguir un área de menor densidad de población en los alrededores del cementerio, ocupando el sur de Villa Ortúzar, el sur de Chacarita y prácticamente todo Paternal. En éste último barrio se aprecia una zona de alta densidad en las inmediaciones de la Av. San Martín, de igual manera en que se distingue la zona de F. Lacroze en Chacarita.

## MAPA 2

### DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. BARRIOS SELECCIONADOS. 1991.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, INDEC, 2001.

Para analizar la calidad de vida se utilizarán los indicadores proporcionados por el último censo para el distrito escolar XIV. Excluyendo los distritos del sur, este distrito escolar presenta el nivel educativo más bajo, un alto porcentaje de población sin cobertura médica (29,3%), una cantidad poco habitual en la Ciudad de construcciones con materiales deficientes (2,2%), así como de hogares con hacinamiento crítico (1,4%). Por último, vale destacar que es la única zona de la Ciudad que tiene un porcentaje relativamente alto de hogares con NBI (6,6%) aún sin tener villas de emergencia en su interior.

## ESTRUCTURA TERRITORIAL

Como se pudo evidenciar en la reseña histórica, la estructura territorial de estos barrios se configuró en torno a la existencia de grandes predios y grandes edificios públicos. Estos equipamientos fueron condicionando la trama urbana actual,

generando un proceso de fragmentación espacial que contribuyó a la presencia de fuertes contrastes al interior de la zona y a la formación de importantes "enclaves" productivos y residenciales.

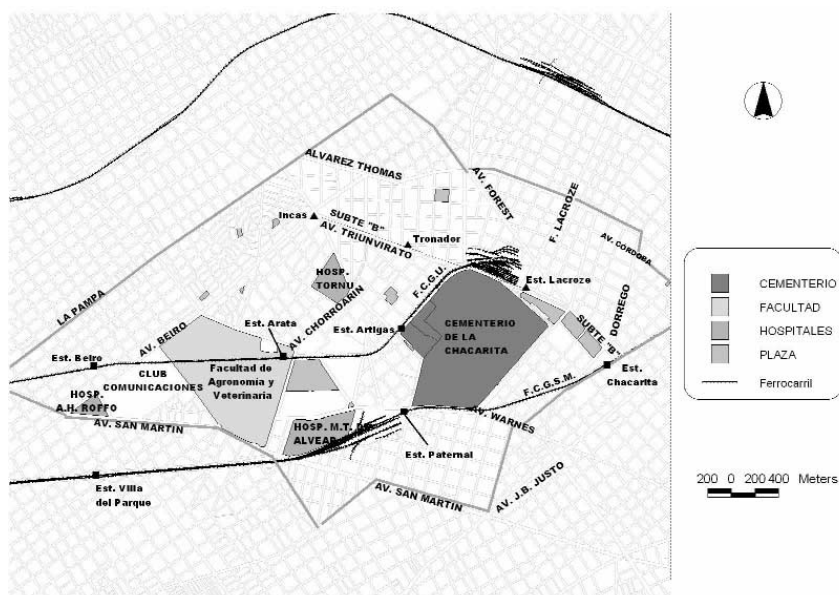
Las grandes arterias de comunicación, como Av. San Martín, Triunvirato, Beiró, de los Incas y Constituyentes, presentan la mayor actividad comercial y el desarrollo de edificios de departamento. Al interior de estas arterias predominan las parcelas productivas y las residencias de baja altura, complejizando la estructura y generando distanciamiento entre las diversas áreas de la zona. Por otro lado, la traza urbana es sumamente irregular, como consecuencia de un crecimiento desde diferentes direcciones a partir de antiguas rutas, y la conformación de cierto tipo de urbanizaciones planificadas específicamente, como Parque Chas o los loteos de Ortúzar.

Son destacables las arterias de circulación Noroeste-Sudeste (Av. Corrientes, Constituyentes, Triunvirato, Warnes) y otras con dirección Suroeste-Noreste (Av. Beiró - de los Incas, Chorroarín, Elcano). Entre estas últimas se destacan Av. Beiró - de los Incas y Av. S. M. del Carril - La Pampa como arterias que dan continuidad en el norte de la zona considerada, y que conforman un corredor entre Devoto y

Belgrano (antiguo Camino a Belgrano). Exceptuando éste corredor del norte, las otras arterias se cortan en algún punto, y para continuar en el mismo sentido es necesario tomar accesos secundarios. Las vías de los ferrocarriles San Martín y Gral. Urquiza que corren con sentido Este-Oeste, y sobretudo la poca cantidad de pasos a nivel, tienen las mismas consecuencias en cuanto a la fragmentación funcional"

### MAPA 3

#### ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LOS BARRIOS SELECCIONADOS.



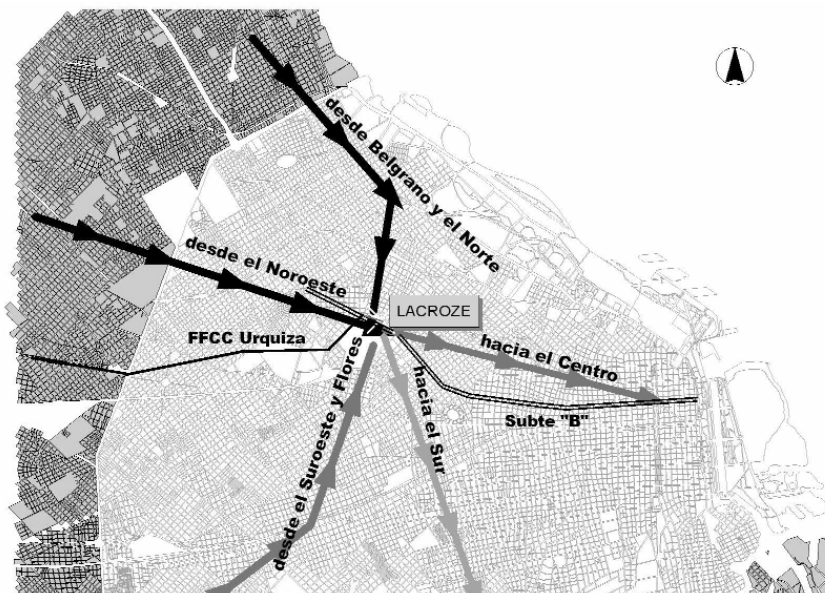
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA.

Por estos cuatro barrios circulan 34 **líneas de colectivos**, de las cuales 8 tienen terminales en esta zona. 22 de las líneas conectan este sector de la Ciudad con el Gran Buenos Aires, entre las cuales la mitad comunica con los partidos del Norte (San Isidro, Vicente López y San Martín) y Noroeste (Tres de Febrero). Unas 5 líneas ingresan en la zona desde el Oeste (La Matanza, Morón, Ituzaingó) con dirección a Belgrano, y otra

cantidad similar conduce a localidades de la zona Sur, linderas con la capital (Lanús y Avellaneda). Los colectivos realizan un recorrido obligado por las arterias que rodean al cementerio dada la conformación de las calles que se interrumpen, convirtiendo la zona de Av. Corrientes entre Olleros y Federico Lacroze en un punto neurálgico donde circulan 21 líneas de autotransportes de pasajeros.

#### MAPA 4

#### INGRESO DE LÍNEAS DE COLECTIVOS AL CENTRO DE TRASBORDO LACROZE.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A COMISIÓN NACIONAL DE REGULACIÓN DEL TRANSPORTE.



**CUADRO 2****RECORRIDO DE LÍNEAS DE AUTOTRANSPORTE DE PASAJEROS EN LOS BARRIOS SELECCINADOS.**

LÍNEA	ORIGEN	DESTINO	CARACTERÍSTICA	RECORRIDO
19	Once	Carapachay	Pasante	CBA-Conurbano
24	Villa del Parque	Avellaneda	Pasante	CBA-Conurbano
39	Chacarita	La Boca	Terminal	CBA
42	Nueva Pompeya	Núñez	Pasante	CBA
44	Nueva Pompeya	Belgrano	Pasante	CBA
47	V. Soldati	Chacarita	Terminal	CBA
63	Belgrano	San Justo	Pasante	CBA-Conurbano
65	Constitución	Belgrano	Pasante	CBA
71	Once	V. Adelina	Pasante	CBA-Conurbano
76	N. Pompeya	Saavedra	Pasante	CBA
78	Chacarita	V. Adelina	Terminal	CBA-Conurbano
80	Lugano	Belgrano	Pasante	CBA
87	Chacarita	Pacheco	Terminal	CBA-Conurbano
93	Munro	Avellaneda	Pasante	Conurbano-CBA-Conurbano
105	Correo Central	Saenz Peña	Pasante	CBA-Conurbano
108	Ciudadela	Retiro	Pasante	CBA-Conurbano
109	Correo Central	Liniers	Pasante	CBA
110	Ftad. De Derecho	Saavedra	Pasante	CBA
111	Aduana	J. L. Suárez	Pasante	CBA-Conurbano
112	Saavedra	Lanús	Pasante	CBA-Conurbano
113	San Justo	Belgrano	Pasante	CBA-Conurbano
117	Budge	Núñez	Pasante	CBA-Conurbano
123	Palomar	Chacarita	Terminal	CBA-Conurbano
127	Boedo	Pacheco	Pasante	CBA-Conurbano
133	Constitución	Vicente López	Pasante	CBA-Conurbano
135	N. Pompeya	Pol. Posadas	Pasante	CBA-Conurbano
140	Saavedra	Correo Central	Pasante	CBA
142	Saavedra	Aduana	Pasante	CBA
146	Ciudadela	Correo Central	Pasante	CBA-Conurbano
151	Saavedra	Constitución	Pasante	CBA
162	Chacarita	Isidro Casanova	Terminal	CBA-Conurbano
168	La Boca	San Isidro	Pasante	CBA-Conurbano
176	Chacarita	Escobar	Terminal	CBA-Conurbano
184	Chacarita	V. Adelina	Terminal	CBA-Conurbano

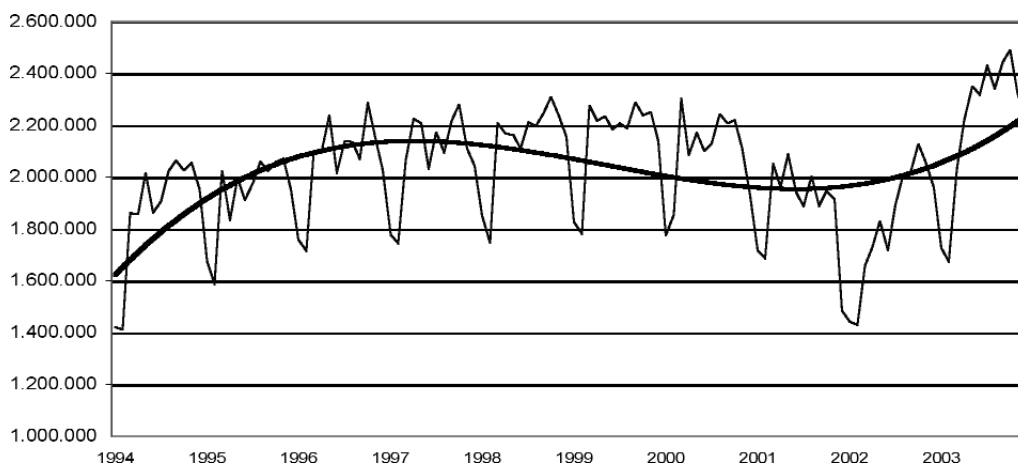
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A COMISIÓN NACIONAL DE REGULACIÓN DEL TRANSPORTE.

Los **ferrocarriles** Urquiza y San Martín tienen cuatro estaciones y una terminal en la zona. Sin embargo, sólo la terminal Lacroze tiene un número considerable de pasajeros, desarrollando un **centro de trasbordo** con una intensa actividad comercial asociada. El ferrocarril Urquiza transportó más de 26,5 M durante 2003, promediando los 2,2 M pasajeros mensuales, con picos positivos en los meses laborales y un

descenso notable durante los meses de verano. Esta línea transportó durante la década del 90' unos 24 M de pasajeros al año. Con la crisis económica llegó a su punto más bajo en 2002 transportando 21,8 M pasajeros. Sin embargo, aunque es uno de los ramales de la Ciudad con menor cantidad absoluta de pasajeros, tiene uno de los mayores índices de crecimiento interanual.

### GRÁFICO 1

#### CANTIDAD DE PASAJEROS TRANSPORTADOS MENSUALMENTE POR EL FERROCARRIL URQUIZA.



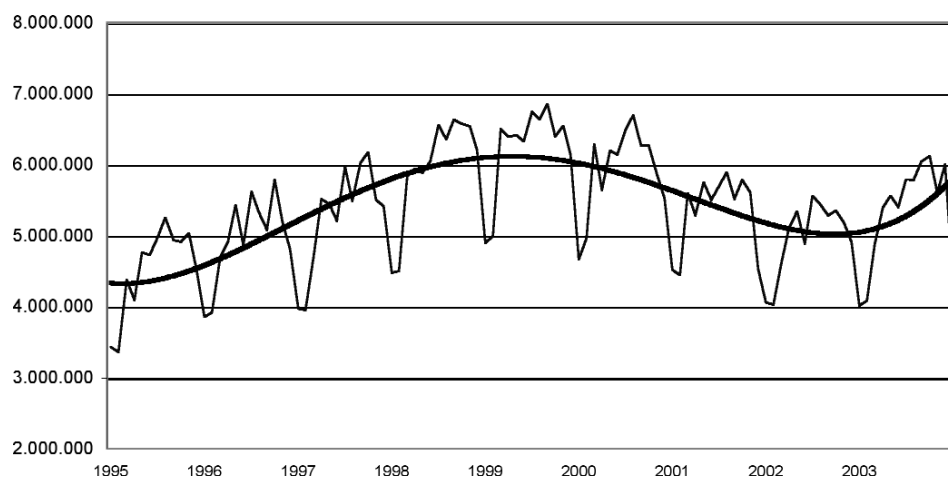
FUENTE: INDEC INFORMA, INDEC ENERO 2004.

La línea "B" de **subte** computó 64,3 M de usuarios en el año 2003, configurándose en la segunda más importante de la Ciudad y con el mayor crecimiento interanual. Si bien no todos éstos pasajeros llegan a la estación Lacroze, es de suponer que una gran cantidad realiza combinaciones subte-ferrocarril o subte-colectivo en éste punto. La extensión de la línea con dos

nuevas estaciones inauguradas en dicho año (Tronador e Incas) hacia Villa Urquiza involucró un gran impulso para la línea. Se calcula que la apertura de estas dos estaciones habría sumado 8.000 pasajeros diarios, beneficiándose principalmente los vecinos de Villa Ortúzar por su mayor conectividad con el microcentro porteño.

## GRÁFICO 2

### CANTIDAD DE PASAJEROS TRANSPORTADOS MENSUALMENTE POR EL SUBTE "B".



FUENTE: INDEC INFORMA, INDEC ENERO 2004.

La zona de Av. Corrientes y Federico Lacroze actúa como un **centro de trasbordo** de escala urbana. La veintena de líneas de colectivos que se concentran en este centro de trasbordo, terminan de generar un paisaje singular, densificando el tránsito peatonal entre las paradas de colectivos, la estación de tren y las bocas del subte. La actividad comercial responde directamente a dicho flujo de personas y a su poder de compra, encontrando altibajos estacionales y quedando virtualmente paralizada en días no laborales.

Del ramal San Martín sólo la estación Chacarita favorece el desarrollo comercial de la Av. Corrientes a la altura de Av. Dorrego. La estación Paternal no tienen un dinamismo importante ni actividad comercial que dependa de ella. De la misma manera, sucede con las estaciones Arata y Artigas del ex - Ferrocarril Gral. Urquiza. En cambio, la estación Beiró en el barrio de Agronomía genera cierta actividad comercial minorista en sus alrededores.



Centro de trasbordo en los alrededores de la Estación Lacroze del FC Gral. Urquiza.

## VALOR DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN

En términos generales el valor del suelo se ve fundamentalmente influenciado por las perspectivas que los agentes inmobiliarios vislumbran sobre las posibilidades residenciales, y que en los últimos años se concentró en los sectores con mayores ingresos<sup>2</sup>. En efecto, las zonas más valorizadas de los barrios seleccionados presentan un fuerte atractivo para la localización de viviendas orientadas a población con altos ingresos. Mientras que las zonas con menor valor tienen otro tipo de atractivos inmobiliarios no-residenciales, sino para usos productivos.

En el mapa 5 se distinguen las áreas de mayor valor por m<sup>2</sup> de la zona. Se diferencian dos grandes áreas de alto valor. Una de ellas corresponde al ensanchamiento del eje norte que incluye una parte de Chacarita. El valor de Chacarita se puede explicar por la valorización residencial y las posibilidades de aprovechar

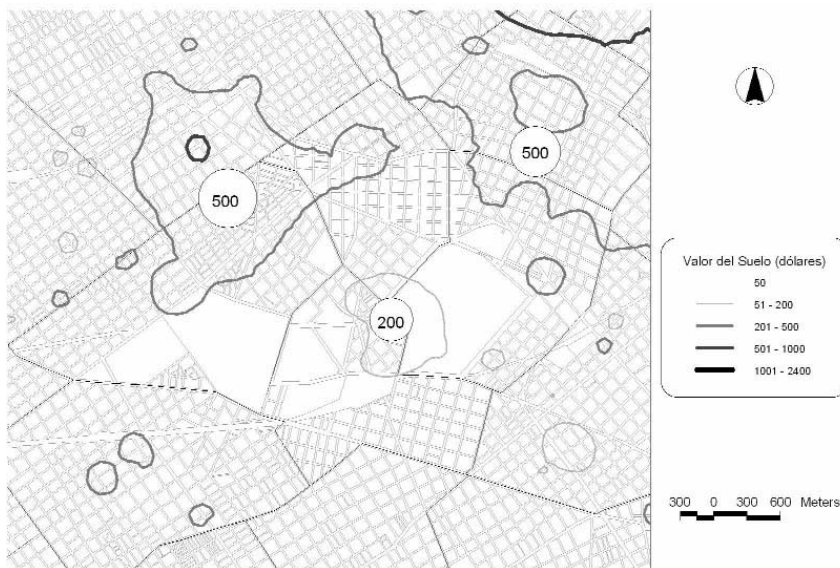
terrenos comparativamente baratos, que se expanden desde el eje Norte de la Ciudad. En éste mismo barrio es posible observar el surgimiento de valorizaciones no estrictamente residenciales, en la instalación de oficinas, centros de telecomunicaciones, etc.

La segunda área de valores altos se desarrolla en la zona de Parque Chas en el barrio de Agronomía y que se amplía en la zona valorizada de Av. De los Incas - Beiró. Otras manchas de valoración más chicas se encuentran sobre Av. S. M. del Carril y en la zona de Av. Corrientes y J. Newbery.

Por el contrario, los sectores donde el valor por m<sup>2</sup> se encuentra por debajo de los 200 dólares, se concentran en la zona productiva de la Paternal y en la zona sur de Chacarita. En ambos casos coincide con la preexistencia de establecimientos fabriles, depósitos, muchos de ellos cerrados en la actualidad (ver sección Parcelas Productivas).

### MAPA 5

#### VALOR DEL SUELO EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS. DICIEMBRE 2003.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

<sup>2</sup> Para un análisis más exhaustivo sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires ver CEDEM Informe sobre la actividad de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires. N°1 Enero 2004 y CEDEM Informe sobre actividad inmobiliaria. Diciembre 2003. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA.

Los permisos pedidos para construir dentro de la Ciudad expresan la perspectiva y valoración inmobiliaria, y son un indicador de la construcción futura. Tomando los cuatro barrios como conjunto, se resalta el hecho de que la cantidad de permisos no alcanza valores importantes, quedando muy por debajo de las zonas más dinámicas de la Ciudad.

Los permisos para destinos residenciales solicitados en los años 2002 y 2003 presentan un patrón ligado a las zonas de mayor valor. Así se destaca la cantidad de permisos y las superficies en Agronomía, sobretodo en el sector norte. Otras

superficies importantes se localizan en Chacarita cerca de Av. Corrientes. Mientras que Villa Ortúzar tiene una serie de permisos para construcciones de menor tamaño, y alejadas de la zona típicamente *productiva*, en Paternal resalta la escasez y la pequeñez de las expectativas. Los procesos de residencialización se manifiestan a través de estos permisos, haciendo notar las zonas para la construcción de edificios de departamentos en zonas transitadas (alrededor del centro de trasbordo de Chacarita) y en zonas residenciales de menor densidad (Agronomía) que vaticinan una densificación demográfica.

**CUADRO 3**  
**PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y SUPERFICIE PERMISADA POR BARRIO. AÑOS 2002 Y 2003.**

BARRIO	PERMISOS RESIDENCIALES		PERMISOS NO RESIDENCIALES	
	CANT.	SUPERFICIE TOTAL(M <sup>2</sup> )	CANT.	SUPERFICIE TOTAL(M <sup>2</sup> )
Agronomía	24	7.546	1	154
Chacarita	10	5.219	2	846
Paternal	2	396	2	1.121
Villa Ortúzar	7	1.549	3	2.020
<b>Total Zona</b>	<b>43</b>	<b>14.709</b>	<b>8</b>	<b>4.140</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DIRECCIÓN GENERAL OBRAS Y CATASTRO.

Por el contrario, los permisos para construcciones no residenciales entre 2002 y 2003 involucran una baja cantidad de superficie en la zona. Igualmente se pueden distinguir grandes obras en Villa

Ortúzar y en la zona de Warnes, en el barrio de Paternal. A su vez, se pueden observar permisos con superficies más pequeñas en Agronomía y sobre Forest en Chacarita<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Cabe destacar que 2002 fue un año particularmente crítico, en cantidad y superficie permitida, mientras que en 2003 se registró una fuerte recuperación sobre una base de comparación muy baja. Esta particularidad no afecta los fines comparativos del análisis, ya que la caída afectó a toda la Ciudad.

## MAPA 6

### PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIALES POR SUPERFICIE. AÑOS 2002-2003.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DIRECCIÓN GENERAL OBRAS Y CATASTRO.

## NORMATIVA

Con la modificación del Código de Planeamiento Urbano (CPU) en 1977 la zona seleccionada perdió la totalidad de sus distritos industriales. En el Código de 1970 las áreas industriales se localizaban alrededor del cementerio, que actualmente se encuentran bajo normativa de equipamiento E2 y de uso residencial con

diversidad de usos R2bIII. Muchos establecimientos industriales quedaron declarados como de uso no conforme, lo que les impide expandirse, además de incluir ciertas restricciones al tránsito de cargas. Esta declaración (no conforme) no expulsa a las industrias, sino que le impide ampliarse, lo que obstaculiza el desarrollo de la actividad productiva, generando la degradación del espacio urbano.



Edificios productivos desactivados

Una especial mención merece el cambio de normativa mencionada para la zona de la Paternal. En el Código de Planeamiento Urbano 2001 esta parte se rige bajo el distrito R2bIII, con la excepción de que los inmuebles instalados conforme al distrito E2, mantendrán los usos, las normas y el FOT previamente vigente para dicho distrito o podrán optar por las prescripciones de la zonificación R2bIII. Este tipo de excepción es inédita en el resto de la Ciudad y permite a las actividades productivas resistir los obstáculos que sí sufren las actividades productivas de otras zonas con cambio de normativa.

Los distritos **residenciales (R)** se encuentran en el norte de la zona. El subtipo R1bI de Parque Chas, determina una zona con densidad media-baja y altura limitada que garantiza la exclusividad. Mientras que el tipo r2bI se refiere a distritos de residencia general con mayor densidad, localizadas en el norte de Villa Ortúzar y este de Chacarita. Estas áreas son las que adquieren mayor valor por m<sup>2</sup>, en concordancia con las oportunidades inmobiliarias antes mencionadas.

Las zonas **centrales o comerciales (C)** se implantan sobre algunas avenidas como Beiró, Triunvirato, Alvarez Thomas y los alrededores del

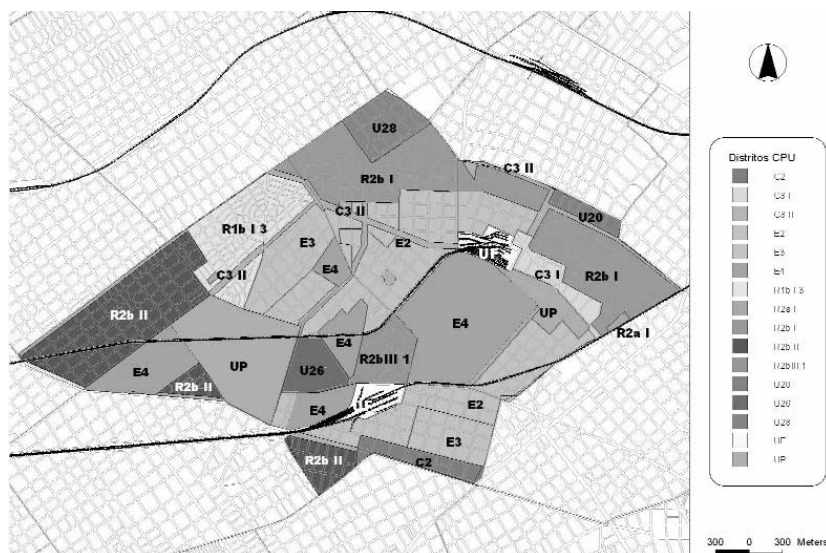
centro de trasbordo Lacroze con normativa C3 subtipos I y II. Una única normativa de centros principales (C2), de mayor densidad se desarrolla en Paternal sobre la Av. San Martín.

Los distritos de **equipamiento (E)** corresponden a equipamiento especial (E4) y normatiza los grandes predios (Cementerio, facultad, hospitales, etc.) así como también las zonas de Urbanización Parque (UP) dedicadas a espacios verdes.

Por otro lado, se distribuye una cantidad de distritos de **urbanización especial (U20, U26, U28)**, que tienen una regulación particular en cada caso. Es así que la U20 es declarada por el CPU como el área residencial "Nuevo Colegiales", donde la restricción de actividades segrega incluso ciertos usos comerciales y de servicios. El denominado "Barrio Parque Central" (U26), ocupa la zona del ex - albergue Warnes, y con esta normativa se intenta preservar como zona residencial de alta densidad. Asimismo, "Belgrano R" (U28) corresponde a una zona regulada como área residencial, donde se busca potenciar la exclusividad, no sólo vedando la instalación de actividades productivas, sino impidiendo la subdivisión de parcelas a menos de 400 m<sup>2</sup> y con restricciones a la altura edificada."

## MAPA 7

### NORMATIVA DE USO DEL SUELO SEGÚN CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO 2002.



Fuente: Código de Planeamiento Urbano, 2002

## PERFIL ECONÓMICO

A partir de los datos del último Censo Nacional Económico (1994) se puede observar la evolución de la cantidad de puestos ocupados en distintas actividades económicas presentes en el distrito seleccionado. Sobresale la alta cantidad de puestos ocupados en el sector industrial (39,6%), que si bien cayó a un ritmo superior que el resto de la Ciudad (-43,9%) comparado con 1974, consigue mantenerse a niveles más altos que el promedio. De esta forma, los puestos ocupados en industria prácticamente duplican el promedio porteño - 39,6% contra 21,4% -. La ocupación en actividades comerciales, 35,7% se ubica diez

puntos por encima del total Ciudad (25,8%). Contrariamente, los empleos de la zona en servicios (24,7%) no alcanzan la mitad del promedio de la Ciudad, donde se emplea el 52,8% de la población económicamente activa.

La *performance* negativa del empleo industrial y el crecimiento relativamente bajo del sector terciario se combinaron en la zona haciendo que los empleos totales disminuyeran un 15,4% entre 1974 y 1994, superando así a la variación negativa observada en la Ciudad (9,7%) en igual período. Esta nociva combinación tuvo como consecuencia que el aporte de la zona a la ocupación porteña perdiera 1,2 puntos porcentuales.

### CUADRO 4

#### VARIACIÓN DE PUESTOS TOTALES EN INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974 Y 1994. DISTRITO XIV.

Año	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	(%)	PUESTOS OCUPADOS TOTALES	PARTICIPACIÓN EN EL EMPLEO DE LA CIUDAD
1974	23.664	59,7	11.850		29,9	4.156	10,5	39.670 4,8
1994	13.285	39,6	11.989		35,7	8.278	24,7	33.552 3,6
Variación	-10.379	-43,9	139		1,2	4.122	99,2	-6.118 -1,2
Variación total								
de la Ciudad	-138.451	-41,1	-35.663		-13,0	264.358	117,9	-90.244
Total Ciudad	1994	198.461	21,4		238.814	25,8	488.661	52,8 925.936

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1974 Y 1994 (INDEC).

En coincidencia con la importancia del empleo en Industria y en Comercio, los establecimientos dedicados a estos sectores presentan una mayor gravitación respecto a la configuración observada en el total de la Ciudad. Además, mientras en la Ciudad se verifica una caída de las unidades comerciales, en los cuatro barrios seleccionados,

el porcentaje muestra un aumento. En el sector servicios, el aumento de unidades es mucho menor al total porteño, mostrando una coherencia con la evolución de los puestos. La evolución negativa de su aporte al total de la Ciudad sigue la tendencia y el ritmo de los puestos ocupados.



**CUADRO 5**

**VARIACIÓN DE LAS UNIDADES CENSALES EN INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS EN 1974 Y 1994. DISTRITO XIV.**

AÑO	INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		TOTALES	
	UNIDADES CENSALES	(%)	UNIDADES CENSALES	(%)	UNIDADES CENSALES	(%)	UNIDADES CENSALES	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDAD
1974	1.725	27,7	3.231		51,8	1.283	20,6	6.239 4,6
1994	1.100	16,6	3.518		53,1	2.006	30,2	6.624 3,5
Variación	-625	-36,2	287		8,9	723	56,4	385 -1,1
Variación total								
de la Ciudad	-7.594	-31,9	-3.123		-4,0	62.592	181,0	51.875
Total Ciudad 1994	16.244	8,6	75.567		39,9	97.177	51,4	188.988

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1974 Y 1994 (INDEC).

El análisis de los puestos ocupados y unidades censales por sector reveló la importancia de la industria como actividad fundamental para la economía de la zona, mientras que las actividades terciarias muestran un desarrollo menos influyente. El sesgo antiindustrialista de la economía porteña durante varias décadas logró así debilitar al sector, pero demuestra tener efectos mucho más devastadores en otros barrios, mientras que la terciarización general tiene un influencia menor. Estas diferencias se relacionan con las características de una estructura territorial que no facilita la comunicación total con el resto de la Ciudad y entre las distintas áreas de la zona.

## INDUSTRIA MANUFACTURERA

En esta actividad económica, la tradición productiva vuelve a retomar significancia.

Como se puede analizar en el cuadro 6, los cuatro barrios en cuestión (Distrito Escolar XIV) ocupaban en 1974 al 7% de los puestos industriales de la Ciudad. Este porcentaje disminuyó a 6,7% en 1994 siguiendo la tendencia descendente verificada anteriormente. Con respecto a la cantidad de establecimientos fabriles, se observa una evolución similar, llegando a representar el 6,8% de las unidades industriales de la Ciudad en 1994.

**CUADRO 6****EVOLUCIÓN DE PUESTOS OCUPADOS Y ESTABLECIMIENTOS EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA. BARRIOS SELECCIONADOS Y TOTAL DE LA CIUDAD. 1974-1994**

	PUESTOS OCUPADOS				ESTABLECIMIENTOS			
	1974	(%)	1994	(%)	1974	(%)	1994	(%)
Distrito Escolar XIV	23.664	7	13.285	6,7	1.728	7,2	1.100	6,8
<b>Total Ciudad</b>	<b>336.912</b>		<b>198.461</b>		<b>23.838</b>		<b>16.244</b>	

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1974 Y 1994, INDEC

La distinción por rama de actividad según el cuadro 7 indica que las fábricas de prendas de vestir, junto con las alimenticias, elaboradoras de metal y edición e impresión son las que tenían en 1994 la mayor cantidad de locales productivos. Alimentos y bebidas, Prendas de vestir, a las que se agregan las industrias textiles y Químicas ocupaban a la mayor cantidad de trabajadores

industriales en la zona. El valor de producción de estas ramas es también el más significativo, aunque se destaca la rama química por sus altísimos valores. Por último, las últimas columnas del cuadro aportan indicadores sobre el tamaño de cada rama, permitiendo reconocer la importancia de las industrias Químicas y las de Metales comunes para la zona.



Establecimientos industriales

**CUADRO 7**
**DISTRIBUCIÓN DE LAS INDUSTRIAS POR RAMA. 1994. DISTRITO ESCOLAR XIV.**

RAMA	LOCALES		PERSONAL OCUPADO TOTAL		VALOR DE PRODUCCIÓN (MILES DE \$)		PUESTOS OCUPADOS /LOCAL	VALOR DE PRODUCCIÓN /LOCAL (MILES DE \$)
		(%)		(%)		(%)		
Alimentos y bebidas	100	10,6	1.794	16,9	90.445	13,1	17,9	904
Textiles	75	7,9	1.215	11,4	69.205	10,0	16,2	923
Prendas de vestir	114	12,0	1.353	12,7	73.226	10,6	11,9	642
Calzado y terminación de cueros	31	3,3	217	2,0	11.515	1,7	7,0	371
Madera	11	1,2	64	0,6	3.796	0,5	5,8	345
Papel	23	2,4	298	2,8	17.248	2,5	13,0	750
Edición, Impresión y reproducción	96	10,1	903	8,5	46.283	6,7	9,4	482
Coque, petróleo	2	0,2	6	0,1	566	0,1	3,0	283
Químicos	52	5,5	821	7,7	129.651	18,7	15,8	2.493
Caucho y plástico	40	4,2	476	4,5	24.885	3,6	11,9	622
Minerales no metálicos	31	3,3	289	2,7	12.338	1,8	9,3	399
Metales comunes	9	1,0	101	1,0	24.385	3,5	11,2	2.709
Elaborados de metal	105	11,1	660	6,2	23.992	3,5	6,3	228
Maquinaria y equipo	47	5,0	524	4,9	29.880	4,3	11,1	636
Maquinaria de oficina, contabilidad e informática	2	0,2	17	0,2	7.197	1,0	8,5	3.598
Maquinaria y aparatos eléctricos	48	5,1	310	2,9	37.749	5,4	6,5	786
Aparatos de radio, TV y comunicaciones	11	1,2	63	0,6	4.440	0,6	5,7	403
Instrumentos médicos y de precisión	48	5,1	317	3,0	32.352	4,7	6,6	674
Vehículos automotores	32	3,4	604	5,7	26.817	3,9	18,9	838
Equipos de transporte	3	0,3	16	0,2	1.415	0,2	5,3	472
Muebles y otras	67	7,1	566	5,3	25.546	3,7	8,4	381
<b>Total</b>	<b>947</b>	<b>100,0</b>	<b>10.614</b>	<b>100,0</b>	<b>692.936</b>	<b>100,0</b>	<b>11,2</b>	<b>732</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO, INDEC, 1994

Entre las industrias químicas más importantes se encuentran Estrella Merieux, Droguería Sapporiti, Roemmers y Anilinas Colibrí. La alimenticia

Grisines Savio S.A.<sup>4</sup>, Justo Roderó e Hijos fábrica de naipes, Trabex y Club Ken.



Industrias químicas

<sup>4</sup> Esta empresa está actualmente recuperada por sus trabajadores tras la quiebra de dicha firma. Actualmente se llama Cooperativa de Trabajo La Nueva Esperanza Limitada y continúa con la actividad.

A éstas se le agrega una cantidad considerable de establecimientos industriales actualmente sin uso, como las vitivinícolas Arizu/Leon y Escorihuela que se encuentran semidemolidas, la de bolsas plásticas Bolsalux, y la fábrica de chocolates Kranbet.

Una estadística más reciente, aunque parcial, permite actualizar la composición por rama de las industrias en estos barrios. En tal sentido, los datos proporcionados por el Registro Industrial de

la Nación (RIN) para los establecimientos registrados ante la Secretaría de Industria de la Nación, permite observar la importancia actual de las industrias Químicas, que agrupan al 12,4% de estos establecimientos. Sin embargo, en primer lugar se encuentra la industria textil con el 13,5% de los establecimientos. Los otros establecimientos que se destacan son los dedicados a la edición e impresión (9,1%) y a la elaboración de metales (8%).

#### CUADRO 8

#### DISTRIBUCIÓN DE LAS RAMAS INDUSTRIALES DE LA ZONA SEGÚN REGISTRO INDUSTRIAL DE LA NACIÓN 2001.

RAMA	RIN 2001	
	EMPRESAS	(%)
Elaborados de metal	22	8.0
Edición, Impresión y reproducción	25	9.1
Prendas de vestir	37	13.5
Alimentos y bebidas	15	5.5
Químicos	34	12.4
Muebles y otras	17	6.2
Textiles	25	9.1
Maquinaria y equipo	14	5.1
Maquinaria y aparatos eléctricos	21	7.6
Instrumentos médicos y de precisión	18	6.5
Caucho y plástico	15	5.5
Minerales no metálicos	4	1.5
Vehículos automotores	2	0.7
Calzado y terminación de cueros	6	2.2
Madera	0	0.0
Papel	8	2.9
Aparatos de radio, TV y comunicaciones	8	2.9
Equipos de transporte	0	0.0
Coque, petróleo	0	0.0
Metales comunes	4	1.5
Maquinaria de oficina, contabilidad e informática	0	0.0
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>100.0</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A REGISTRO INDUSTRIAL DE LA NACIÓN 2001.

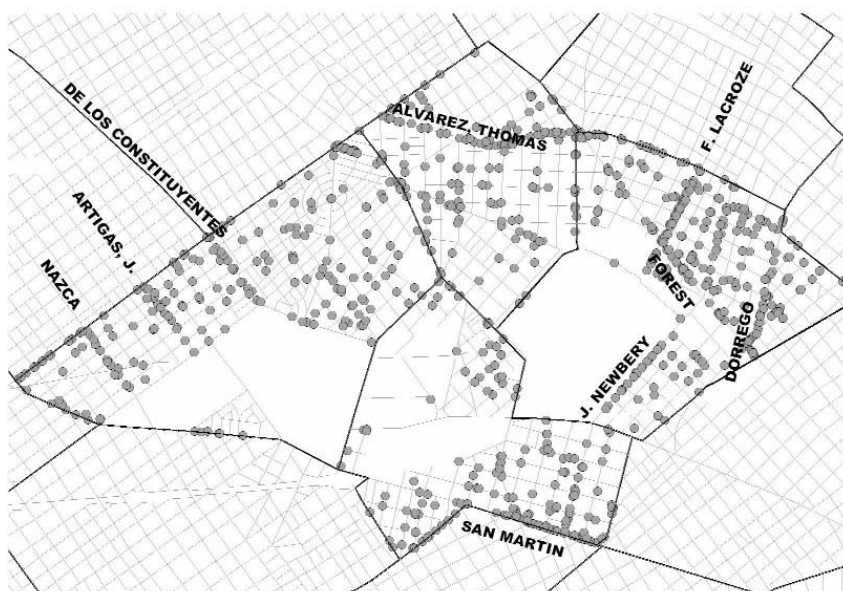
## ACTIVIDAD COMERCIAL

La actividad comercial en la zona encuentra una evolución diferente al resto de la Ciudad, tal como se observa en los cuadros 4 y 5. Así, la cantidad de establecimientos comerciales tiene un crecimiento que aún siendo leve, se distingue de la merma del resto de la Ciudad. Los puestos ocupados mostraron un crecimiento también leve (1,2%) entre 1974 y 1994, que difiere de la

*performance* general. Esto no significa que los comercios de la zona tengan un rol preponderante en el comercio porteño, por el contrario, todos los locales comerciales de estos barrios apenas representan el 3,2% del total de la Ciudad. En el mapa 9 se observa la distribución territorial del comercio minorista, evidenciando una fuerte aglomeración en las avenidas San Martín, Federico Lacroze, Álvarez Thomas, Dorrego, Forest, J. Newbery, Constituyentes y Alvarez Jonte.

### MAPA 8

#### LOCALIZACIÓN DE LOS COMERCIOS MINORISTAS. 2002.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DIRECTORIO DE EMPRESAS GCBA, DATOS PROVISORIOS..

Estos comercios minoristas se reparten en una amplia gama de rubros, describiendo el patrón característico de heterogeneidad y consumo barrial. Un análisis más detallado permite reconocer a los kioscos como el rubro con mayor cantidad de locales, secundado por los almacenes, ferreterías, autoservicios y comercios de vestimenta. En cuanto al personal empleado, se destaca la presencia de los comercios dedicados a prendas de vestir, ocupando el 14,8% del total. En un porcentaje mucho menor siguen los kioscos, autoservicios, regalos y santerías, almacenes y

ferreterías. La alta cantidad que representa la categoría de "Otros rubros" donde se conjuga una multitud de ramas comerciales con bajos valores revela la heterogeneidad típica del comercio barrial.

En particular la presencia relativamente importante del rubro Viveros y Flores se asocia con la venta para visitantes al cementerio, de ahí que su distribución territorial prácticamente se limite a los alrededores del mismo.



Comercios en la zona de Lacroze

## CUADRO 9

### COMPOSICIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES POR RAMA Y CANTIDAD DE PERSONAL OCUPADO. 2002

RAMA DE COMERCIO	LOCALES		PERSONAL OCUPADO	
		(%)		(%)
Kioscos	171	17,8	225	3,8
Almacén	58	6,0	82	1,4
Ferretería	48	5,0	82	1,4
Autoservicios	63	6,5	196	3,3
Prendas de vestir, excepto calzado	45	4,7	866	14,8
Carnicería	44	4,6	72	1,3
Vivero y venta de flores	44	4,6	62	1,1
Reparación de electrodomésticos	37	3,8	41	0,7
Verdulería y frutería	35	3,6	57	1,0
Librería y papelería	27	2,8	44	0,8
Cerrajería y reparación de artículos personales	26	2,7	31	0,5
Farmacia	19	2,0	63	1,1
Perfumería	19	2,0	76	1,3
Mercería	19	2,0	24	0,4
Regalos y santería	16	1,7	120	2,0
Iluminación	15	1,6	27	0,5
Otros rubros	277	28,8	3.793	64,7
<b>Total</b>	<b>963</b>	<b>100,0</b>	<b>5.861</b>	<b>100,0</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A DIRECTORIO DE CEPAL / GCBA, DATOS PROVISORIOS.



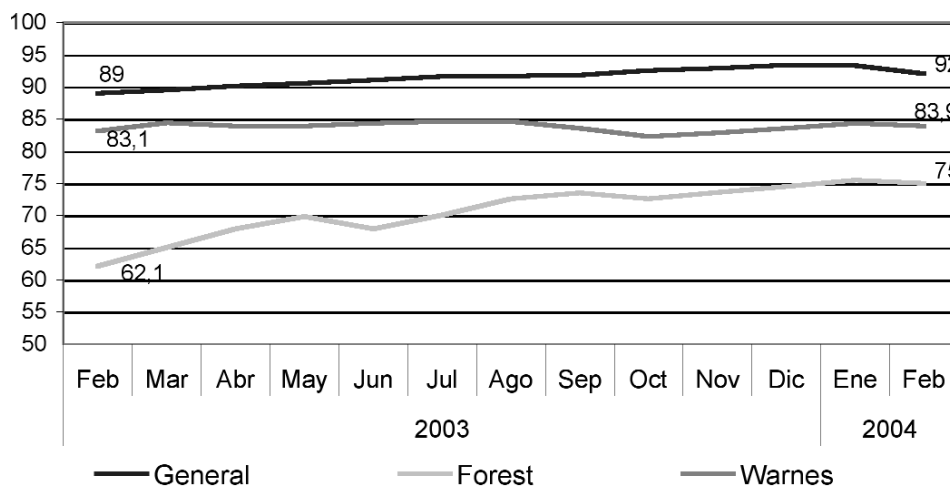
Comercios desactivados

En esta zona, el CEDEM, realiza desde febrero de 2003, un relevamiento en los ejes comerciales de Av. Warnes y Av. Forest. En ambos casos se trata de ejes temáticos, es decir, donde se localizan porcentajes elevados de locales destinados a ciertos rubros. Warnes presenta en febrero de 2004 un 73,5% de sus locales destinados a la venta de repuestos y accesorios para automotores, mientras que Forest tiene un 33,3% de los suyos orientados a la venta de prendas de vestir, fundamentalmente camperas. En el gráfico 3 se compara la evolución de estos dos ejes con el

promedio general de los 33 ejes relevados en base a su tasa de ocupación comercial. En ambos ejes la cantidad de locales ocupados es menor a la ocupación general relevada en la Ciudad. Forest presenta un 25% de sus locales sin actividad, aunque manifiesta un crecimiento muy importante durante el transcurso de 2003. Asimismo, Warnes cuya vacancia alcanza el 16% tiene un crecimiento más lento pero sostenido, de manera similar a lo que sucede en el promedio de los ejes relevados.

### GRÁFICO 3

**EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL. EJES TEMÁTICOS WARNES, FOREST Y TASA GENERAL DE LOS 31 EJES RELEVADOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. FEBRERO 2003 – FEBRERO 2004.**



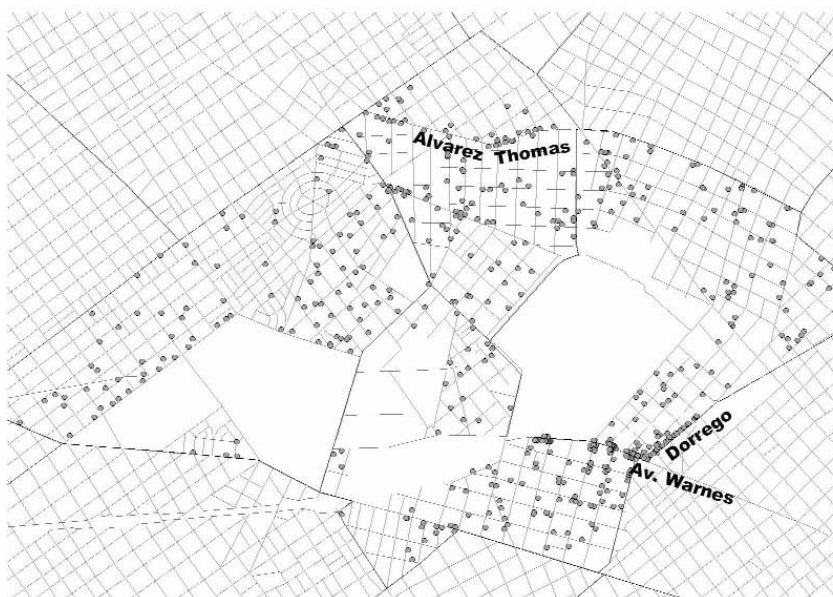
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

De acuerdo a los datos analizados del Censo 1994, los establecimientos dedicados a la comercialización y servicios para automotores (venta de repuestos, talleres mecánicos, chapa y pintura, concesionarias, gomerías, estaciones de servicio, etc.) encuentran una gran difusión en la

zona, sobretudo en el barrio de Paternal, donde encuentra una importante dispersión, excediendo su antiguo origen. Una segunda zona de aglomeración se ubica sobre la Av. Álvarez Thomas en el barrio de Villa Ortúzar.

#### MAPA 9

**LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES LIGADAS AL RUBRO AUTOMOTRIZ EN LOS BARRIOS SELECCIONADOS. AÑO 1994.**



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994, INDEC.



Taller mecánico y comercio de autopartes



La poca importancia que adquiere el sector servicios en comparación con el resto de la Ciudad no implica que las perspectivas para ciertas actividades terciarias que incluyen condiciones de localización menos restrictivas, no encuentren

atractivo en el bajo valor del suelo. En este sentido, se puede comprender la instalación de nuevas oficinas, edificios de telecomunicaciones, telefonía celular, centros de logística y distribución en los últimos años.



Instalación de nuevas oficinas en Chacarita

## ACTIVIDAD PRODUCTIVA EN LAS PARCELAS DE MAYOR TAMAÑO

A partir de la información de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica (USIG) del Gobierno de la Ciudad, se registraron 18.240 parcelas totales en los cuatro barrios, de las cuales fueron identificadas 563 con más de 750

m<sup>2</sup>. Un relevamiento propio llevado a cabo durante octubre-noviembre de 2003 permitió determinar la situación actual de las parcelas más grandes. Las grandes parcelas son muy importantes en cuanto a la superficie ocupada, concentrando el 28,8% del terreno en sólo 11 parcelas. Luego de ellas, las que tienen entre 100 y 499 m<sup>2</sup> acumulan la mitad del área de la zona, pero con una alta cantidad de parcelas.

### CUADRO 10

DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS POR TAMAÑO. BARRIOS SELECCIONADOS. NOVIEMBRE 2003.

(M <sup>2</sup> )	PARCELAS		SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	
		(%)		(%)
(+)50.000	11	0,1	2.326.000	28,8
10000-49999	29	0,2	565.000	7
5000-9999	24	0,1	181.000	2,2
1000-4999	281	1,5	510.000	6,3
500-999	813	4,5	548.000	6,8
250-499	6.401	35,1	2.163.000	26,8
100-249	9.744	53,4	1.704.000	21,1
(-)100	937	5,1	76.000	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>18.240</b>	<b>100,0</b>	<b>8.073.000</b>	<b>100,0</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, EN BASE A USIG, GCBA.

En su distinción por barrio, se puede observar que mientras las grandes parcelas involucran altos porcentajes de participación en la superficie total de Agronomía y Chacarita, son inexistentes en Villa Ortúzar. En Paternal las más grandes no logran superar las superficies que concentran las parcelas de entre 250 y 499 m<sup>2</sup>. Agronomía y Chacarita tienen una buena cantidad de predios

estatales (cementeros, clubes, plazas, universidad, etc.) que hacen resaltar las mayores superficies. En Paternal se presentan situaciones más heterogéneas, con porcentajes más repartidos en diferentes superficies, mientras que Villa Ortúzar tiene las superficies menores y medianas como dominantes.

## CUADRO 11

### TAMAÑO DE PARCELAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. NOVIEMBRE DE 2003.

(M <sup>2</sup> )	AGRONOMÍA		CHACARITA		PATERNAL		VILLA ORTÚZAR		TOTALES	
	SUP (M <sup>2</sup> )	(%)	SUP (M <sup>2</sup> )	(%)	SUP (M <sup>2</sup> )	(%)	SUP (M <sup>2</sup> )	(%)	SUP (M <sup>2</sup> )	(%)
(+) 50.000	944.375	40,6	946.046	40,7	435.549	18,7	0	0,0	2.325.970	100,0
10.000 - 49.999	108.650	17,9	260.789	43,1	177.159	29,3	58.946	9,7	605.544	100,0
5.000 - 9.999	42.009	23,2	80.979	44,8	40.371	22,3	17.403	9,6	180.762	100,0
1.000 - 4.999	69.274	13,4	159.327	30,9	143.145	27,8	143.854	27,9	515.600	100,0
500 - 999	100.571	18,4	140.641	25,7	131.685	24,0	174.913	31,9	547.810	100,0
250 - 499	610.431	28,2	533.617	24,7	469.898	21,7	548.769	25,4	2.162.715	100,0
100 - 249	770.495	45,2	324.725	19,1	291.105	17,1	318.142	18,7	1.704.467	100,0
(-) 100	22.689	29,9	15.983	21,0	17.200	22,7	20.066	26,4	75.938	100,0
	<b>2.668.494</b>	<b>32,9</b>	<b>2.462.107</b>	<b>30,3</b>	<b>1.706.112</b>	<b>21,0</b>	<b>1.282.093</b>	<b>15,8</b>	<b>8.118.806</b>	<b>100,0</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, EN BASE A USIG, GCBA.

## PARCELAS PRODUCTIVAS

A partir del cuadro 11 se puede apreciar la utilización de las parcelas productivas mayores de 750 m<sup>2</sup>. El uso fabril de estas grandes parcelas es el más importante, caracterizando el perfil industrial de la zona delineado a partir de la información estadística analizada anteriormente. Concentran el porcentaje más alto tanto en cantidad de establecimientos (43,5%), como en m<sup>2</sup> ocupados (29,3%). Entre éstas se destacan por su superficie la química Estrella, Anilinas Colibrí, Llenas y Cía.

Sobresale el promedio de las parcelas destinadas a campos de deportes, sumamente influido por la existencia de grandes clubes (Club Comunicaciones, Argentinos Juniors, grandes canchas de fútbol y paddle) que si bien tienen un

alto porcentaje de los m<sup>2</sup> productivos (28,1%), ocupan una baja cantidad de establecimientos (4,2%).

Prosigue una cantidad notoria de parcelas dedicadas a depósitos, actividades de logística y garajes (23,5%) que también ocupan una considerable superficie (14,2%). La existencia de establecimientos dedicados a logística (Playas de camiones, terminales de colectivos) se explica por la importancia del centro de trasbordo y el bajo valor del suelo. Asimismo, la cantidad de garajes tienen que ver con la reconversión de antiguas fábricas que aprovechan los suelos baratos. El uso comercial en grandes parcelas está dominado por las concesionarias de autos, estaciones de servicios, grandes supermercados de alcance metropolitano, algunos viveros, corralones de materiales, entre los principales rubros.

Existen pocas parcelas de tamaño dedicadas a oficinas (3,7%), en las cuales se incluyen algunos bancos, una gran compañía aseguradora, una productora artística, y oficinas administrativas en general. Dentro de la categoría de otros usos se

destacan actividades con bajas restricciones de localización, como establecimientos de enseñanza no formal, de entretenimiento, distribuidoras eléctricas, etc.

## CUADRO 12

**DISTRIBUCIÓN POR ACTIVIDAD EN PARCELAS PRODUCTIVAS DE MÁS DE 750 M<sup>2</sup>. BARRIOS SELECCIONADOS. NOVIEMBRE 2003.**

	PARCELAS TOTALES				PARCELAS SIN USO				PORCENTAJE DE PARCELAS SIN USO (%)
	PARCELAS	(%)	M <sup>2</sup>	(%)	PARCELAS	(%)	M <sup>2</sup>	(%)	
Fábricas	174	43,0	302.717	29,2	32	54,2	65.582	67,1	7,9
Comercios	78	19,3	204.503	19,7	4	6,8	3.561	3,6	1,0
Depósitos, galpones y logística	100	24,7	153.079	14,7	11	18,6	13.864	14,2	2,7
Uso deportivo	17	4,2	291.937	28,1	2	3,4	901	0,9	0,5
Oficinas	15	3,7	32.009	3,1	0	0,0	0	0,0	0,0
Centros de salud	7	1,7	17.198	1,7	0	0,0	0	0,0	0,0
Terrenos	10	2,5	14.619	1,4	9	15,3	12.640	12,9	2,2
Otros usos productivos	4	1,0	21.826	2,1	1	1,7	1.185	1,2	0,2
<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>100,0</b>	<b>1.037.888</b>	<b>100,0</b>	<b>59</b>	<b>100,0</b>	<b>97.733</b>	<b>100,0</b>	<b>14,6</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

En lo que respecta al grado de ocupación de parcelas, el cuadro 12 permite apreciar que el 14,6% de las mismas se encuentran inactivas, lo que suma casi 100.000 m<sup>2</sup> de suelo urbano sin uso. Sólo en 9 parcelas no hay construcciones, mientras que la mayoría de las parcelas sin usos corresponde a fábricas desactivadas, influenciadas por un doble proceso de desindustrialización y de cambios en la normativa de usos que afectó la localización industrial. (ver normativa)

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

En el mapa 11, se aprecia la distribución territorial de los usos en parcelas mayores de 750 m<sup>2</sup>. Las fábricas se aglomeran en el sur de Villa Ortúzar, entre Tronador y Elcano, y prácticamente en todo el barrio de Paternal. En Chacarita se encuentra una cantidad importante de las mismas, pero con una localización menos

concentrada. Mientras que en Agronomía en cambio, la cantidad de fábricas en grandes parcelas es poco importante, pero concentrada en la zona al sur de Av. De los Incas, entre Av. De los Constituyentes y Combatientes de Malvinas, conformando una continuación de la zona fabril de Villa Ortúzar.

Las grandes parcelas dedicadas a depósitos se destacan por su cantidad en Paternal, también con una fuerte dispersión. Una segunda zona se encuentra en el polígono delimitado por Combatientes de Malvinas, Chorroarín y Av. De los Incas en Villa Ortúzar. En Chacarita, la cantidad de depósitos se encuentra distribuida en distintas manzanas.

Las grandes parcelas con comercios tienen un patrón territorial menos característico, pero que igualmente permite destacar el Norte de Paternal y el Sur de Villa Ortúzar por la instalación de comercios mayoristas de tamaño. Por el contrario,

se destacan dos zonas sin uso productivo, una de ellas corresponde al área residencial del Noreste de Villa Ortúzar, y la otra entre Av. Constituyentes y Combatientes de Malvinas, y entre La Pampa y

Av. De los Incas en Agronomía, donde gran parte corresponde a Parque Chas, y se destaca como una zona residencial y con parcelas de menor tamaño.

#### MAPA 10

**USO DE LAS PARCELAS DE MÁS DE 750 M<sup>2</sup> EN BARRIOS DE AGRONOMÍA, CHACARITA, PATERNAL Y VILLA ORTÚZAR. NOVIEMBRE 2003.**



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

Ahora bien, la distribución de dichos usos por barrio revela las particularidades de cada uno en cuanto a actividades económicas. Son muy importantes los comercios en grandes parcelas de Agronomía y Chacarita. En particular, este alto porcentaje de Agronomía responde más a la poca importancia de otras actividades que a una instalación puntual de comercios. Por el contrario, las fábricas tienen mayor significatividad en Paternal y Villa Ortúzar, más dispersas en el

primero y más concentradas en el segundo, tal como se observa en el mapa anterior. Otra diferencia es que mientras en Paternal existen muchas fábricas complementadas con una alta cantidad de depósitos, en Villa Ortúzar, la presencia de fábricas parece estar más aislada de la estructura productiva del barrio. Esto permite reconocer a Paternal como el barrio con mayor perfil productivo de la zona.



Edificios productivos de Paternal: Depósitos y fábricas

### CUADRO 13

**USO PRODUCTIVO DE LAS PARCELAS MAYORES DE 750 M<sup>2</sup> POR BARRIO (%). BARRIOS SELECCIONADOS. NOVIEMBRE 2003.**

	<u>AGRONOMÍA (%)</u>	<u>CHACARITA (%)</u>	<u>PATERNAL (%)</u>	<u>V. ORTÚZAR (%)</u>
Comercio	49,1	41,0	16,5	28,3
Fábrica	28,1	27,9	57,5	51,5
Depósito	8,8	15,6	18,9	11,1
Otros usos	14,0	12,3	4,7	7,1
Lotes	0,0	3,3	2,4	2,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En lo que respecta al grado de ocupación de parcelas, el cuadro 12 permite apreciar que el 14,6% de las mismas se encuentran inactivas, lo que suma casi 100.000 m<sup>2</sup> de suelo urbano sin uso. Sólo en 9 parcelas no hay construcciones, mientras que la mayoría de las parcelas sin usos corresponde a fábricas desactivadas, influenciadas por un doble proceso de desindustrialización y de cambios en la normativa de usos que afectó la localización industrial. (ver normativa)

### **NORMATIVA EN LAS PARCELAS PRODUCTIVAS DE MAYOR TAMAÑO**

Como se puede observar en el cuadro 14, las zonas E2 son las que tienen mayor cantidad de parcelas de tamaño, concentrando el 35,6% de las seleccionadas. Estas parcelas, en zonas antiguamente industriales, siguen estando ocupadas (91 establecimientos fabriles y 15 depósitos). En E3 también se localizan 21 fábricas y 5 depósitos. Las parcelas en normativa E4 corresponden a equipamientos especiales y en su mayoría pertenecen a grandes predios estatales (cementerio, universidades, parques y predios).

**CUADRO 13**

**USO PRODUCTIVO DE LAS PARCELAS MAYORES DE 750 M<sup>2</sup> POR BARRIO (%). BARRIOS SELECCIONADOS. NOVIEMBRE 2003.**

	<u>AGRONOMÍA (%)</u>	<u>CHACARITA (%)</u>	<u>PATERNAL (%)</u>	<u>V. ORTÚZAR (%)</u>
Comercio	49,1	41,0	16,5	28,3
Fábrica	28,1	27,9	57,5	51,5
Depósito	8,8	15,6	18,9	11,1
Otros usos	14,0	12,3	4,7	7,1
Lotes	0,0	3,3	2,4	2,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En la normativa R2biii prácticamente todas las parcelas productivas de más de 750 m<sup>2</sup>, se encuentran dedicadas a establecimientos fabriles, demostrando su perfil. Por último, las urbanizaciones especiales (U20, U26, U28 y UP) tienen una baja cantidad de parcelas. Esto se debe a que en su mayoría son sumamente restrictivas a la instalación de actividades productivas, así se comprobó que las grandes parcelas relevadas en el norte de Villa Ortúzar (U28: Belgrano R) pertenecieran exclusivamente a grandes residencias de alto valor. Un punto aparte merecen las parcelas productivas en zonas de urbanización futura (UF). Allí se relevaron usos de depósito y logística asociados al transporte férreo. Estas zonas fueron declaradas como UF intentando preservar dichas tierras para un uso posterior a la desactivación de los ferrocarriles al interior de la Ciudad. Como consecuencia, las actividades quedaron declaradas no conforme impidiendo su ampliación y desarrollo. En algunos lugares, estas tierras quedaron improductivas y fueron ocupadas por población de bajos ingresos, como en los lotes del ferrocarril Urquiza sobre la calle Guevara.

Respecto de la normativa de las parcelas de mayor tamaño actualmente sin uso, se puede constatar que la mayor cantidad corresponde a las localizadas en los distritos E, que como se mencionara anteriormente correspondió a zonas industriales hasta 1977 cuando el nuevo Código congeló la situación, no permitiendo el desarrollo

de actividades acordes al área. Asimismo la distribución de los lotes sin utilizar reproduce esta localización.

## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Como se pudo describir a través del análisis temático de esta zona, se puede encontrar un buen ejemplo de cómo el origen histórico influye en la geografía actual. La fractura territorial al interior de la zona producto de la localización de importante equipamiento urbano que sirviera al Norte y al Oeste de la Ciudad, le fueron marcando los rasgos significativos. Sumado ello a otras barreras urbanísticas como las vías de tren, que son importantes a escala urbana pero que dificultan la integración de estos barrios con el conjunto urbano.

La actividad económica local también surge como consecuencia de un pasado productivo pujante. La industria es un rubro fundamental a pesar del deterioro general de la actividad y de los obstáculos que sufrió su desarrollo en la Ciudad. Los valores que adquiere la actividad fabril en cantidad de establecimientos y personal ocupado no estuvieron disociados a dichos procesos, pero sus altos valores iniciales determinaron que todavía se mantenga vigente en la vida económica de la zona. Se pudo identificar una localización fabril que refleja la antigua disposición alrededor del cementerio. El cambio de normativa industrial

obstaculizó el crecimiento pero no logró erradicar la actividad, provocando en cambio, un deterioro notable. En este sentido el análisis de las parcelas más grandes demostró que la mayor cantidad de edificios productivos sin uso y de terrenos baldíos se encuentra en la zona con cambio de normativa.

Depósitos, fábricas y talleres, y edificaciones de logística se encuentran beneficiados por la ubicación estratégica dentro de la Ciudad, dado el fácil acceso desde otras áreas y el bajo precio del suelo, a lo que se agrega una tradición productiva. Los problemas derivados del cambio de normativa industrial y el contexto general de desincentivo a la actividad tuvieron sus efectos en toda la Ciudad, ocasionaron la pérdida de empleo industrial y el cierre e inactividad de grandes parcelas, generando la subutilización de una importante cantidad de tierra urbana.

La composición de los locales comerciales diseminados en el interior de la zona (kioscos, almacenes, ferreterías, etc.) indican un alcance barrial que sólo adquiere mayor escala en ciertas arterias y en algunas zonas de aglomeración temática. Se destacan los locales y puestos de flores cerca del cementerio, los de venta de camperas en Forest y de repuestos de autos en Warnes. El centro de trasbordo de Lacroze se convierte así en una concentración comercial excepcional, que se encuentra más ligada a la clientela de paso que a la población local.

Los servicios en general se encuentran poco difundidos, empleando una cantidad relativamente baja de personas en comparación con el promedio de la Ciudad. Algunas construcciones recientes parecen pronosticar una valorización de la zona, siendo significativo resaltar la construcción de oficinas, aunque aún no parecen incorporarse a las actividades locales. Este tipo de actividades que pueden terminar como enclaves económicos potencia la fractura territorial y la cohesión de la zona.

Las transformaciones macroeconómicas recientes acaecidas a partir de la salida de la convertibilidad

y la devaluación posterior, demuestran que la actividad industrial y comercial aparecen como los motores del crecimiento económico de la Ciudad de Buenos Aires. En este escenario, un movimiento fabril continuo puede generar una dinámica local muy importante que se traslade a sectores comerciales y de servicios favoreciendo la valorización del barrio. Sin embargo, los obstáculos impuestos a la actividad - en la zona y en la Ciudad -, no sólo van a contracorriente de la valiosa tradición productiva, sino que también impiden aprovechar una coyuntura favorable.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Cutolo, V., Historia de los barrios de Buenos Aires. Buenos Aires: Elche, 1998.

Serie bibliográfica Ciudad de Buenos Aires / Centro de Documentación Municipal (Buenos Aires). Buenos Aires: CEDOM, 1980.

Del Pino, D. La Chacarita de los Colegiales: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1971. (Cuadernos de Buenos Aires; 38)