

## **Caracterización económico territorial de los barrios de La Boca y Barracas**

En el presente informe se analizarán las actividades económicas de los barrios de La Boca y Barracas. Para ello, se ha intentado abordar este territorio desde distintos ángulos que permitan mostrar las características particulares del área sureste de la Ciudad. Además, se ha recopilado información dispersa con el fin de categorizar y sistematizar los datos sobre estos distritos. En tal sentido, el análisis territorial cobra relevancia dada las tendencias actuales de fragmentación y localización selectiva de las actividades, siendo preciso identificar y señalar las individualidades de cada espacio económico.

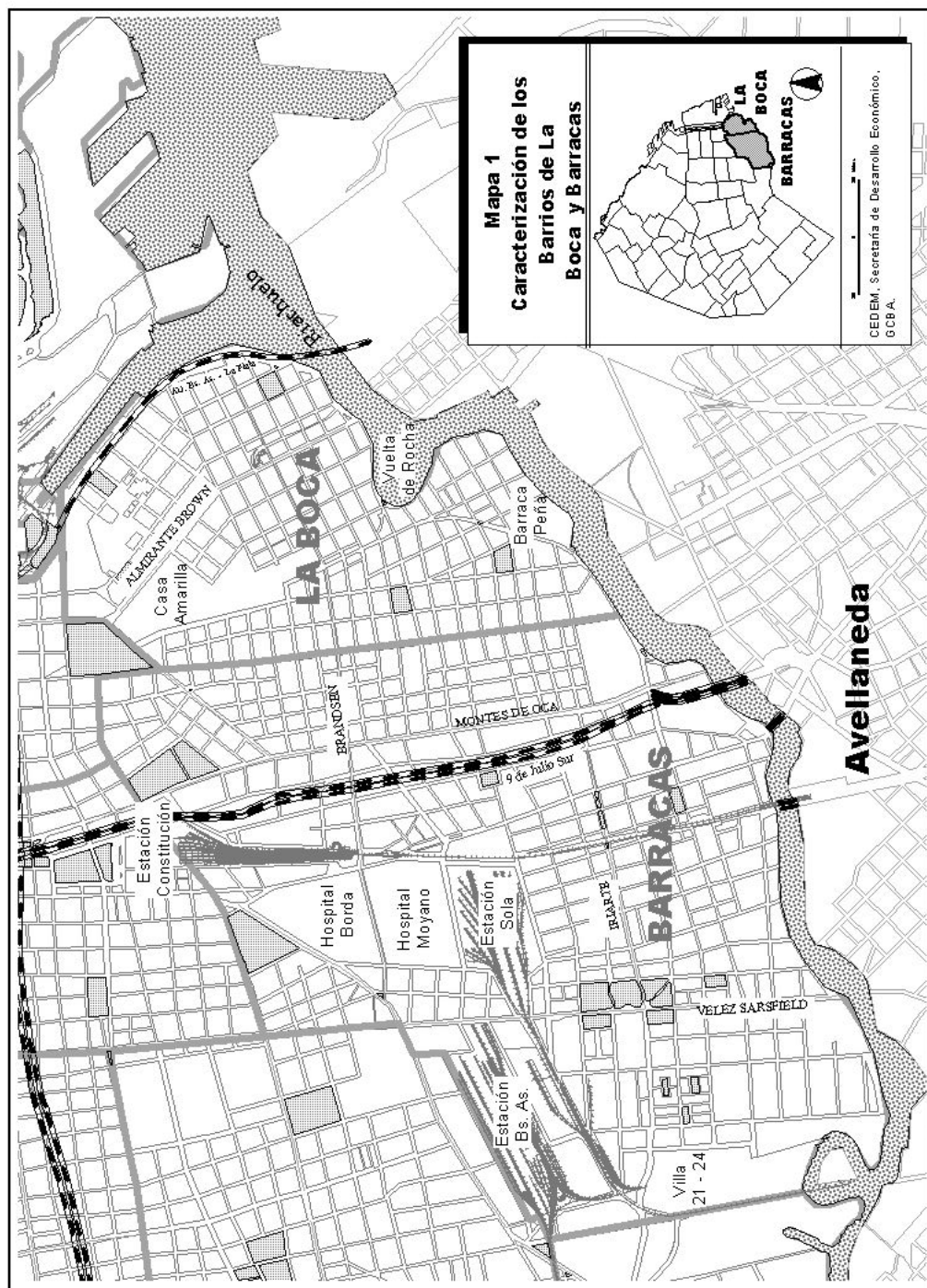
En primer lugar se abordaron los aspectos históricos en la conformación territorial de estos distritos, facilitada por la riqueza histórica con la que cuentan estos barrios. A continuación se indagó sobre la estructura territorial, para luego analizar los distintos usos del suelo, tanto residencial, comercial como industrial. Además, se repasaron los aspectos más salientes del Código de Planeamiento Urbano, para finalmente realizar un estudio particularizado sobre unos 360 lotes no residenciales que se localizan en la franja sur de esta área.

En tal sentido, la reestructuración socioeconómica excluyente, generó la reconfiguración de áreas urbanas en un contexto de profundas desarticulaciones territoriales. Al mismo tiempo, la propia configuración territorial de estas últimas décadas, ha creado en un mismo ámbito, espacios desarticulados y fragmentados a pesar de la continuidad física que pudiera existir entre ellos.

Los procesos aquí analizados desde una óptica territorial, obviamente no se circunscriben únicamente a este recorte del territorio. Muy por el contrario, pueden responder a fenómenos a otra escala, ya sea urbana, metropolitana, regional, nacional o mundial; razón por la cual, no se puede dejar de considerar las interrelaciones que se producen entre las distintas escalas territoriales y como estas vinculaciones repercuten en la consolidación o no, de las potencialidades de un ámbito en el desarrollo futuro.

Para completar este informe, se realizaron varios relevamientos en estos barrios. El primero se realizó en julio de 2000, el segundo en diciembre del mismo año, el tercero en julio de 2001 y el último en el mes de noviembre de este año. Estos relevamientos tuvieron el objetivo de obtener información *in situ* sobre las características de un polígono particular de estos barrios. Además, el relevamiento permitió corroborar algunos de los datos estadísticos que fueron utilizados en este artículo.

Mapa 1  
Caracterización de los barrios La Boca y Barracas.



## CARACTERIZACIÓN HISTÓRICA

La estructura histórica de estos barrios se consolida a través de la *calle larga*, hoy Montes de Oca y el *camino de la Rivera*, actual calle Pedro de Mendoza. La expansión económica de estos barrios comenzó a principios del siglo XVIII, a partir de la actividad portuaria que se desarrolló en la boca del Riachuelo y de la instalación de barracas destinadas al acopio de lana y de cuero. Durante la época de la colonia, en estos barrios se establecieron importantes quintas de las familias pudientes de Buenos Aires, entre las que se destacaron las quintas de Cambaceres, Álzaga, Berisso y Almirante Brown.<sup>1</sup>

A mediados del siglo XIX, el paisaje comenzó a transformarse, utilizándose gran parte de estas antiguas quintas para la construcción de grandes equipamientos de salud con los que empieza a contar la Ciudad. Así, en 1854 se construye el hospital psiquiátrico Moyano, en 1857 el hospital Muñiz y en 1876 el hospital Modelo, hoy Pedro Elizalde.

Es de destacar que el proceso industrial correspondiente a esta área de la Ciudad se inicia a finales del siglo XIX, generando la impronta que aún hoy mantienen estos barrios. Hacia 1890 se implantan las primeras instalaciones industriales en las cercanías del Riachuelo. En tal sentido, este curso fluvial cumplió un rol destacado en la configuración territorial de estos distritos, ya que en él se eliminaban los desechos industriales, a la vez que fue utilizado como medio de transporte para el embarque final de los productos que por allí se exportaron. A finales del siglo XIX, se comienzan a construir líneas ferroviarias que provocan un mayor dinamismo en el área. Estos ferrocarriles permitieron la vinculación de la producción primaria con los establecimientos fabriles de la Ciudad, a la vez que posibilitaron el traslado de los productos terminados hacia sus respectivos centros de venta. Desde entonces, estos barrios se convirtieron en un sitio óptimo para el desarrollo de la actividad industrial. Esta vitalidad se reflejó en ambas márgenes del Riachuelo proliferando industrias en La Boca, Barracas y Avellaneda, lo que produjo asimetrías territoriales que aún hoy persisten. Así, en 1875, se localizó en Barracas la fábrica Noel, en 1892 se instaló Bagley<sup>2</sup> y en 1910 Canale y Molinos. Todas estas empresas se iniciaron en otros barrios de la Ciudad pero, a medida que se fueron extendiendo, localizaron sus nuevas plantas fabriles en Barracas. En 1885, se instaló sobre la avenida Patricios la Fábrica Argentina de Alpargatas, que fue ampliando sus instalaciones hasta llegar a construir sus establecimientos industriales sobre tres manzanas. Así, la empresa textil Alpargatas, fue registrada en el primer Censo Industrial de 1887 como la planta más importante situada en la Ciudad<sup>3</sup>. En el mismo rubro, también la empresa La Primitiva ocupó gran cantidad de personal a principio del siglo XX, contando alrededor del 1900 con más de 700 obreros. Otras de las importantes industrias que se localizaron en estos barrios fueron Águila, Medias Paris, Marmolería Campolonghi, Fratze, Papelera Argentina,

---

<sup>1</sup> Los actuales terrenos de Casa Amarilla en el barrio de La Boca pertenecían a la Estancia del Almirante Brown..

<sup>2</sup> A pesar de haber construido una planta en San Luis y otra más reciente en el Parque Industrial de Pilar, todavía sigue elaborando en su planta de Barracas la famosa bebida Hesperidina, un aperitivo elaborado por Melvilla Sewell Bagley y que se transformó en el primer producto patentado en la Argentina.

<sup>3</sup> En el inicio de la producción la planta contaba con 300 operarios, en 1887 ya contaba con 459 obreros.

Fabril Financiera y Piccaluga<sup>4</sup>. Asimismo, durante la década del veinte, un importante número de empresas estadounidenses se instalaron en el barrio de Barracas<sup>5</sup>. Sin embargo, cuando estas firmas decidieron ampliar sus instalaciones, se trasladaron hacia el Gran Buenos Aires

En lo que respecta al sector oeste de Barracas, la ocupación y configuración territorial actual se inició a principio de siglo XX, cuando sus dueños, la familia Pereyra, llevaron a cabo una serie de iniciativas de urbanización<sup>6</sup>. Además, ambos barrios fueron protagonistas del proceso de industrialización mercado internista que predominó en el país y en la Ciudad desde comienzos de la década del '30. En este período, la industrialización fue propiciada por pequeños talleres que aprovecharon las ventajas preexistentes para instalar sus establecimientos fabriles.

Sin embargo, a mitad de la década del 70', se inicia el proceso de degradación<sup>7</sup> socioterritorial del área. En ese período, se desactiva totalmente la actividad productiva del Riachuelo. Además, se produce el cierre de una gran cantidad de establecimientos industriales, afectando considerablemente la dinámica del barrio, especialmente en las áreas más próximas al Riachuelo. En tal sentido, estos barrios fueron afectados por un doble proceso, uno a escala local y otro a escala nacional, pero que están intrínsecamente vinculados y responden al mismo esquema de reestructuración. El proceso a escala local, estuvo asociado a la prohibición de nuevas instalaciones industriales en un círculo de 60 Km. de radio del centro de la Ciudad de Buenos Aires. Así, la normativa aplicada a partir de 1977, perjudicó el desarrollo de los establecimientos en la Ciudad. Estas medidas, alentaron la proliferación de los parques industriales en el área periurbana del Gran Buenos Aires. Entre este tipo de urbanización industrial se destaca el parque industrial en el partido de Pilar. Por otro lado, el modelo implementado a escala nacional de desindustrialización – industrialización selectiva afectó considerablemente a estos barrios, generando un fuerte impulso al deterioro territorial del área y propiciando un agudo proceso de segregación socio territorial y abandono.

En tal sentido, para analizar el proceso de deterioro acontecido a partir de mediados de la década del '70, se compararon los Censos Nacionales Económicos<sup>8</sup> de 1974, 1985 y 1994<sup>9</sup>. Así, al analizar la evolución de las actividades productivas en el período intercensal,

---

<sup>4</sup> Esta empresa poseía sus instalaciones en las manzanas de Feijoo y Lanín. En 1922 trabajan en sus instalaciones de Barracas y San Telmo 3.200 empleados. Actualmente el edificio industrial se encuentra desocupado y en venta.

<sup>5</sup> Entre las empresas estadounidenses, se localizaron: Ford, General Motors y General Electric.

<sup>6</sup> Entre otras iniciativas se destaca la pavimentación de la avenida Vélez Sarfield e Iriarte, la construcción del Puente Victorino La Plaza, la construcción de la Basílica del Sagrado Corazón y del Parque Fray Luis Beltrán, diseñado por el arquitecto Carlos Thays.

<sup>7</sup> El término "degradación" aquí empleado, no hace referencia al concepto ambiental. Por el contrario, es utilizado para apreciar el deterioro territorial, que abarca el medio ambiente pero que también incluye a la sociedad y a la producción.

<sup>8</sup> Debido a que la información de estos Censos está desagregada territorialmente por Distritos Escolares y no por barrios se analizarán los Distritos Escolares IV y V. Sin embargo, este recorte territorial incluye un sector de los barrios de San Telmo, Parque Patricios y Pompeya. A pesar de ello, se considera relevante incluir estos datos en el informe, ya que abarcan la totalidad de los barrios estudiados. Además, estos datos sirven como indicadores primarios de la actividad productiva de los barrios en cuestión.

<sup>9</sup> Los datos reflejan la actividad económica en 1993. Si bien estos datos tienen cierta antigüedad, permiten establecer cierta correlación entre las actividades, como así también ciertas características estructurales de la producción en estos distritos.

se observa la disminución en la cantidad de establecimientos totales en estos 20 años. La cantidad de locales industriales se redujo en más de 3.000, mientras que en este mismo período desaparecieron más de 1.000 locales comerciales. Estos datos, permiten apreciar la degradación producida en las últimas dos décadas, proceso que se evidencia territorialmente en la gran cantidad de parcelas vacantes, en la desinversión y en el deterioro de esta zona. Los datos censales también advierten una disminución del empleo en alrededor del 18% en el total de las actividades económicas. Esta contracción de los puestos de trabajo se produjo tanto en el sector industrial como en el comercial. La industria habría perdido en estos veinte años unos 23.000 puestos de trabajo, mientras que el comercio habría expulsado unos 8.000 empleos en el mismo lapso de tiempo. Sin embargo, el sector de servicios muestra un avance importante en la creación de empleo, al pasar en estos dos períodos intercensales de 19.000 a 32.000 empleos<sup>10</sup>.

**Cuadro 1**  
**Evolución de los sectores de actividad económica entre 1974 y 1994 en los distritos Escolares IV y V, Ciudad de Buenos Aires**

	1974				1994			
	Locales	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Puestos de trabajo (%)	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Locales	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Puestos de trabajo (%)	Porcentaje s/ total ciudad (%)
Industria	1.657	7,0	56.874	16,9	1.359	8,4	33.850	17,1
Comercio	5.713	7,3	25.009	9,1	4.757	6,3	17.602	7,4
Servicio	2.875	8,3	19.193	8,6	4.217	4,3	32.072	6,6
Totales	10.245	7,5	101.076	12,1	10.333	5,5	83.524	9,0

Nota: Incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC.

Sin embargo, en lo que respecta a la actividad industrial, si bien su participación se redujo en términos absolutos, aumentó en términos relativos, pasando del 16% de los puestos de trabajos industriales en 1974, a un poco más del 17% en 1994, incidido principalmente por el decaimiento general de la actividad industrial en el conjunto de la Ciudad. Por el contrario, el sector servicios, si bien aumentó su cantidad de empleos en términos absolutos, disminuyó su participación relativa, al aumentar su participación en todo el conjunto de la Ciudad.

En lo que respecta a la composición sectorial de la industria manufacturera, el Censo Nacional Económico de 1994 informa de una concentración territorial en las ramas de Edición e Impresión, que representaba más del 23% de los locales, puestos de trabajo y valor de la producción de estos distritos. También, a partir de este Censo, se puede apreciar que también presentaban una fuerte concentración sectorial las ramas relacionadas a la industria metalmecánica. Estas dos ramas, en conjunto representaban el 35% de los locales y el 30% del personal empleado de la industria de esta área. La industria alimenticia, también evidenciaba una fuerte incidencia en estos distritos, concentrando el 14%

<sup>10</sup> Es posible que el aumento en la cantidad de empleos en el sector de servicios también se deba a una mejora en la medición de esta actividad.

de la actividad industrial. Por su parte, la industria de fabricación de productos químicos, representaba el 8% del empleo industrial, pero generaba el 14% del valor de la producción, producto de la localización de grandes firmas principalmente en el barrio de Barracas. Asimismo, la industria textil, en este último Censo, representaba el 10% de los establecimientos, dato que se vuelve significativo si se considera que sólo el 3% de los establecimientos industriales de la Ciudad pertenecían a la rama textil.

**Cuadro 2**

**Variación de los sectores de actividad económica entre 1974 y 1994 en los distritos Escolares IV y V, Ciudad de Buenos Aires**

	1974 - 1994			
	Variación locales	Variación porcentaje (%)	Variación de puestos de trabajo	Variación porcentaje (%)
Industria	-298	-18,0	-23.024	-40,5
Comercio	-956	-16,7	-7.407	-29,6
Servicio	1.342	46,7	12.879	67,1
<b>Totales</b>	<b>88</b>	<b>0,9</b>	<b>-17.552</b>	<b>-17,4</b>

Nota: Incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC

**Cuadro 3**

**Distribución de las ramas industriales en los Distritos Escolares IV y V de la Ciudad de Buenos Aires en 1993**

	Locales	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Puestos de trabajo	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Valor agregado bruto (\$)	Porcentaje s/ total ciudad (%)
Elaboración de Alimentos, bebidas y Tabaco	154	7,8	2.008	10,5	133.931.563	12,2
Productos textiles, prendas de vestir y cuero	125	3,1	1.484	4,8	81.092.026	4,4
Industria de la madera, aserraderos	23	6,6	102	9,0	3.909.341	6,5
Fabricación de papel, editoriales e imprentas	279	12,2	3.242	17,0	228.902.048	16,2
Fabricación de productos químicos	103	8,4	1.616	10,9	139.738.612	11,7
Productos minerales no metálicos	23	8,9	545	20,7	30.676.581	21,4
Metálica básica y productos de metal	131	9,0	1.093	11,8	90.393.299	18,4
Maquinaria, equipo, vehículos automotor	299	12,0	3.336	15,9	219.997.435	15,5
Otras industrias manufactureras	43	4,5	403	7,1	28.363.954	9,6
<b>Total</b>	<b>1.180</b>	<b>7,9</b>	<b>13.829</b>	<b>12,9</b>	<b>957.004.859</b>	<b>12,1</b>

Nota: No incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC



Estos distritos Escolares representaban en 1993 el 7,86% de los locales industriales, pero contabilizaban el 12,9% del total de los puestos de trabajo y el 12,08% del valor de la producción total de la Ciudad. Por lo que se podría inferir que, en promedio, las plantas localizadas en estos distritos serían de mayores dimensiones que la media de la Ciudad. Esto se demuestra especialmente en la rama de las editoriales e imprentas, en las cuales el 12% de los locales de la Ciudad generaban el 16% del valor de la producción industrial. En la rama de productos minerales no metálicos, estos distritos participaban del 8,42% de los locales de la Ciudad y aportaban el 21% del valor de la producción. En tal sentido, en estos distritos se habrían localizado industrias que no respondieron al mero emplazamiento por proximidad al mercado, como sería el caso de una panadería o una fábrica de pastas sino, por el contrario, la radicación de un gran número de establecimientos habría respondido a un mercado de escala mayor.

**Cuadro 4**

**Distribución de las ramas comerciales en los Distritos Escolares IV y V de la Ciudad de Buenos Aires en 1993**

	Locales	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Puestos de trabajo	Porcentaje s/ total ciudad (%)	Valor agregado bruto (\$)	Porcentaje s/ total ciudad (%)
Venta y reparaciones de vehículos y accesorios	555	8,1	1.741	8,8	57.232.482	12,0
Consignatarios y comercio de venta al por mayor	645	7,1	5.693	11,3	234.750.351	12,6
Venta al por menor de alimentos y bebidas	852	5,9	1.432	7,8	13.603.411	8,3
Venta al por menor de golosinas y cigarrillos	390	7,6	553	8,2	3.460.604	7,1
Venta al por menor de prendas de vestir, calzado y artículos de cuero	344	3,9	631	3,4	7.847.872	3,5
Reparaciones de efectos personales y enseres domésticos	162	4,5	333	6,3	3.564.691	4,9
Venta al por menor de ferreterías y pintura	167	6,2	512	7,8	10.198.359	7,6
Venta al por menor de muebles y equipos para uso doméstico.	121	3,7	276	1,9	5.448.135	2,3
Venta al por menor de otros productos y otras formas de venta.	860	6,6	2.057	6,0	34.004.420	3,4
<b>Total</b>	<b>4.096</b>	<b>6,1</b>	<b>13.228</b>	<b>7,6</b>	<b>370.110.325</b>	<b>8,8</b>

Nota: No incluye unidades auxiliares.

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a datos del Censo Nacional Económico, INDEC

Asimismo, al analizar el Censo Nacional Económico de 1994 considerando el comercio por grandes divisiones, es posible evidenciar, al igual que en el sector industrial, que los locales radicados en el sur la contribución en términos del valor de la producción por



empresa, resulta superior a la media de la ciudad, aunque en este caso con diferencias no tan notables como en el sector industrial. En estos distritos, la rama de venta y reparación de vehículos y accesorios, y la rama de venta y consignación de productos al por mayor, poseen guarismos superiores a la media de la Ciudad. Estas dos ramas representaban el 12% del valor agregado bruto en cada rama sobre el total de la Ciudad.

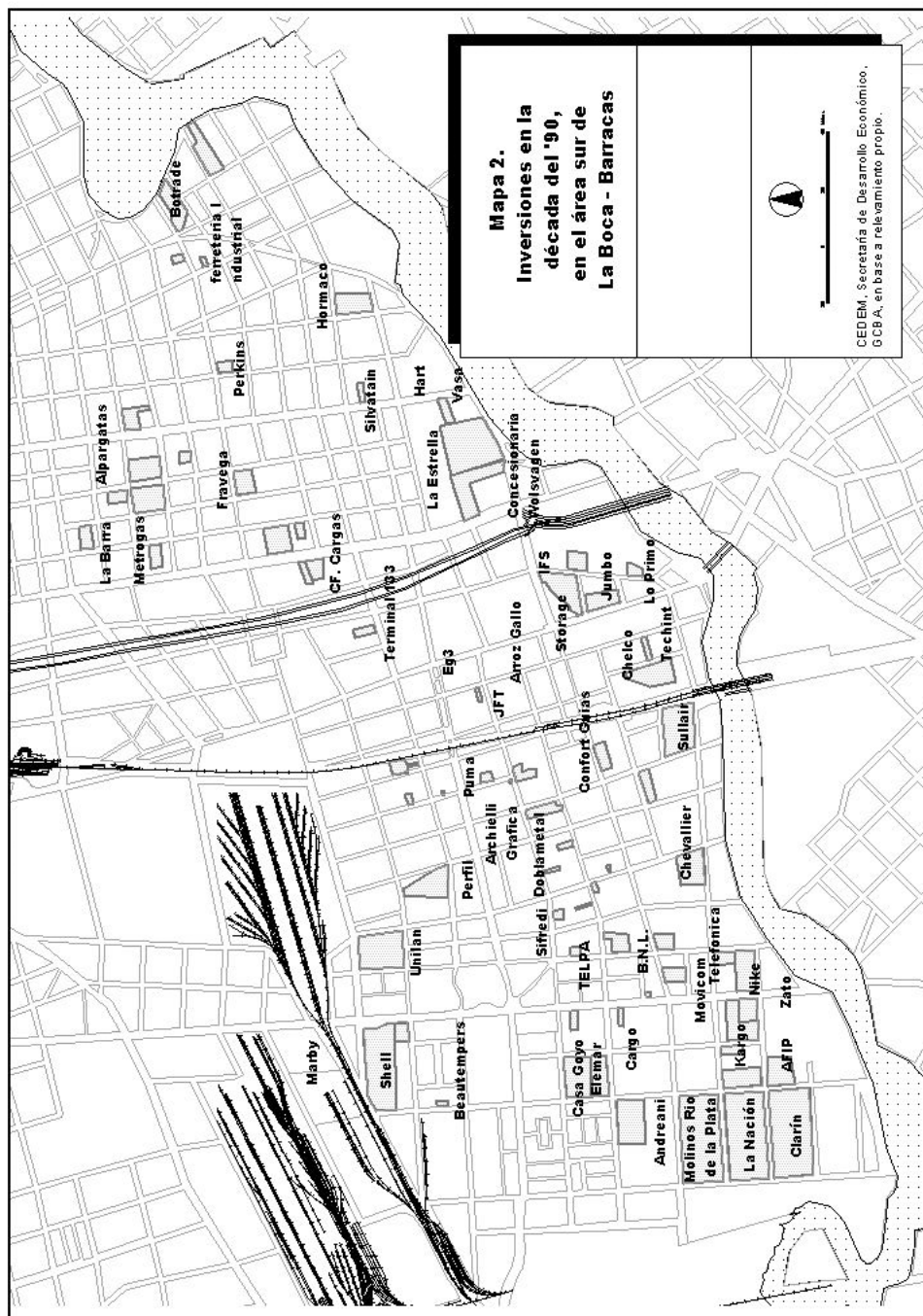
## INVERSIONES REGISTRADAS EN LA DÉCADA DEL '90

A pesar del evidente estado de degradación que sufre el área industrial de la zona sur, se ha verificado la realización de algunas importantes inversiones en la última década, que obviamente no imprimen las mismas características territoriales que la localización industrial del modelo por sustitución de importaciones. Por el contrario, estas nuevas inversiones emergen como islotes, conformando un nuevo paisaje industrial con fuerte degradación en su entorno más inmediato. En tal sentido, si bien no se ha corroborado fuertes inversiones en nuevas plantas industriales durante el transcurso de la década del noventa, sí se ha evidenciado un caudal importante de inversiones en ampliaciones. Estas inversiones permitirían demostrar la fuerte reestructuración llevada a cabo por la industria en su conjunto.

En tal sentido, es de destacar la instalación de dos modernas plantas editoriales por parte de las firmas Clarín y La Nación en el sector suroeste barrio de Barracas y a escasos metros del Riachuelo. En lo que respecta a ampliaciones de empresas industriales, se realizaron inversiones en estos barrios por valores superiores a los 335 millones de pesos. Las mayores inversiones se concentraron en el rubro petroquímico, centralizándose estas inversiones planta de lubricantes que la compañía de Petróleo Shell posee en el Barrio de Barracas (Planta Sola) en la que habría invertido alrededor de 230 millones de pesos. Las inversiones en el rubro alimenticio, también fueron significativas en estos barrios, relevándose unos 67 millones de pesos en el transcurso de la década. En el rubro de imprenta y editoriales, se han evidenciado inversiones por valores que llegarían a los 23 millones de pesos. En esta última rama, se destaca, entre las más importantes, las inversiones efectuadas por las empresas Aprinta, Perfil, Instituto de Publicaciones y Estadísticas, Impresora Internacional de Valores. También fueron importantes las inversiones de empresas que reciclaron unos 38 edificios antiguos pero de gran valor patrimonial. Tal es el caso de Metrogas, Telefónica, Alpargatas, Puma, Arcángel Maggio, Banca Nazionale del Lavoro, Archielli Grafica, Temis Lostaló y Alcatel Techint, por nombrar sólo algunas de las más importantes. Por su parte, la empresa Movicóm construyó un nuevo edificio corporativo de oficinas a menos de 300 metros del Riachuelo (mapa 2).

En lo que respecta a empresas de logística, varias realizaron inversiones en esta última década. En este sentido, se puede mencionar la localización del grupo Cevasa, la empresa Román o la firma Buenos Aires Embotelladora. A la vez, varias empresas localizaron sus propios depósitos en este polígono, tal es el caso de Molinos Río de la Plata, o el de Reebok, que localizaron sus depósitos en el polígono sur de los barrios de La Boca y Barracas.

Mapa 2  
Inversiones en la década del '90, en el área Sur de La Boca-Barracas



## ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL ÁREA

La estructura urbana de los barrios de La Boca y Barracas es el resultado de una compleja superposición de procesos sociales y económicos que, en lo territorial, se ha traducido en un tejido de dificultosa lectura unitaria. Estos barrios, por lo tanto, deben ser entendidos como el recorte de distintos paisajes que, sin embargo, en su sumatoria crean un paisaje singular y característico de la Ciudad. En este sentido encontramos varios elementos que cumplen un rol primordial en la estructura urbana de esta área. Entre los más importantes se destacan el Riachuelo, los grandes equipamientos urbanos, los grandes espacios de las estaciones de carga, la configuración urbana consolidada y la red de tránsito (conformada por las avenidas del eje norte – sur, las playas y vías ferroviarias, la red de tránsito pesada y las autopistas urbanas).

En tal sentido, El Riachuelo, fue un destacado elemento estructurador de estos barrios. Como se analizó anteriormente, el crecimiento de esta área dependió en gran medida de la utilización de este curso fluvial. Sin embargo, la desarticulación de su actividad portuaria y el deterioro ambiental provocaron que en la actualidad este curso actúe como barrera urbana hacia el sur del Gran Buenos Aires. En los últimos años, la recuperación de la costa en el barrio de la Boca, le otorgó nuevos horizontes a este sector, esta vez asociada al desarrollo turístico.

Al mismo tiempo, la red de circulación constituye otro factor de relevancia en la estructura urbana de estos barrios. En lo que respecta al modo de transporte automotor, se evidencia la importancia de los ejes norte y sur, con conexión al sur del Gran Buenos Aires a través de los puentes de la Autopista Buenos Aires – La Plata, el Puente Nicolás Avellaneda, el Nuevo y el Viejo Puente Puyrredón, el Puente Bosch y el Puente Victorino de la Plaza, por donde ingresaron, en 1998, 240.000 automóviles en promedio, por día (20.000 menos que por el acceso Norte)<sup>11</sup>. Sobre los principales ejes, se construyeron dos autopistas que vinculan la Ciudad con el Gran Buenos Aires: la autopista Buenos Aires - La Plata por sistema de peajes y la autopista 9 de Julio Sur de uso gratuito. Esta última autopista conforma la mayor entrada del sur de la Ciudad, con un ingreso diario de 110.000 automóviles en 1998. La mayoría de estas vías conforman la red de circulación a escala metropolitana, por lo que gran parte de los vehículos que la transitan no realizan ningún otra actividad económica. Además, es muy intenso el tránsito de transporte automotor de carga que, circula por la red diagramada para tal fin<sup>12</sup>. Sin embargo, el control es dificultoso y los camiones circulan por varias arterias de los barrios, generando las externalidades negativas propias de este sistema de carga. Por otra parte, la estructura ferroviaria también actúa como componente importante de la estructura urbana del área. En tal sentido, estos barrios están atravesados por el ex ferro-

<sup>11</sup> Fuente: Plan Urbano Ambiental, Estudio de Transporte y Circulación Urbana. Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 1999.

<sup>12</sup> Las calles diagramadas para ser usadas como red de tránsito pesada en estos barrios esta constituida por Av. Patricios, Herrera, Av. Vieytes y Av. Vélez Sarfield (en los ejes norte sur); mientras que las calles Brasil, Pinzón, Suárez, Brandsen, California, Pedro de Mendoza e Iriarte, (en el sentido este – oeste).

carril Roca (actualmente concesionado por la empresa Trenes Metropolitanos, que transporta unos 155.00 pasajeros anuales, principalmente conectando el área sur del Gran Buenos Aires hacia la estación Constitución). En el barrio de Barracas, se localiza la estación Hipólito Yrigoyen que, sin embargo no concentra gran cantidad de movimientos diarios. Asimismo, En Barracas, desde la estación Buenos Aires, parte el ferrocarril Belgrano Sur con destino a la Matanza. Este ferrocarril, llamado el "tren de los pobres", moviliza unas 16.000 personas anualmente, aunque la mayoría desciende en la estación Pompeya, que funciona como centro de trasbordo de los pasajeros que llegan desde el Gran Buenos Aires<sup>13</sup>. En lo que respecta al transporte de carga ferroviaria, es de destacar la importancia de la Estación Sola, que funciona como terminal del concesionario Ferrosur Roca. Esta red de transporte infringió en estos barrios una profunda fragmentación territorial. Por cuanto los dividió, conformando unidades diferentes a ambos lados de sus rieles. Por otra parte, la autopista 9 de Julio Sur significó otra fuerte fractura para estos barrios, estando en la actualidad los terrenos sin uso o con usos marginales, tales como depósitos de chatarras o estacionamientos de ómnibus<sup>14</sup>.

Otro rasgo característico de la estructura urbana en estos barrios es la localización de **grandes espacios de equipamientos** a escala urbana, sobre todo si se lo compara con el resto de la Ciudad. Allí funcionan los hospitales Moyano, Borda y el Hogar de Ancianos G. Rawson, que en conjunto ocupan unas 35 hectáreas. Además, en esta área, se localizan **grandes playas de carga ferroviaria**, conformadas por los predios de casa Amarilla, la estación de cargas Sola, la estación de carga Brian y la estación Buenos Aires, que en total contabilizan unas 60 hectáreas<sup>15</sup>.

## LOS USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

### NORMATIVA DEL USO DEL SUELO

Para analizar la normativa en estos barrios se utilizará principalmente dos instrumentos que rigen y restringen el uso del suelo en la Ciudad. Por un lado, se analizará el Código de Planeamiento Urbano, principal herramienta legal en lo que respecta a la utilización parcelaria en todo el territorio de la Ciudad. Luego, se examinará la Ordenanza N° 46.464 del año 1998, que determina el "área ambiental crítica del sur" y que por lo tanto restringe algunos usos en esta área.

Dentro de las características del Código de Planeamiento Urbano, podemos distinguir cinco clasificaciones básicas: las referidas a la industria, la residencia, el comercio, el

<sup>13</sup> En la actualidad existe una serie de proyectos para vincular este ferrocarril con la Estación Constitución con el fin de mejorar su conectividad.

<sup>14</sup> Sin embargo, en el último tiempo se han realizado trabajos de recuperación del área de "bajo autopista" entre los que se destacan la realización de plazas secas y algunos centros cooperativos.

<sup>15</sup> Según los datos del "Programa de Cambio de Usos de Playas Ferroviarias de Carga" realizado por la Secretaría de Planeamiento Urbano, la superficie liberable para otros usos en la estación Buenos Aires asciende a 16,5 hectáreas, en estación Sola a 20,2 ha y en la playa ferroviaria Casa Amarilla a 4,1 ha, lo que permitiría liberar unas 40,8 hectáreas de los barrios de la Boca y Barracas.

equipamiento y los usos especiales. En el caso del área La Boca – Barracas se evidencia el predominio de los distritos pertenecientes al sector de equipamiento (34,4%), seguido del sector residencial (23%). Sin embargo, en lo que respecta a la normativa sobre el uso industrial, se evidencia que el 13% del área posee permiso de este tipo de uso, siendo una de las pocas zonas de la Ciudad que cuenta con este tipo de distrito. El equipamiento futuro y el uso parque, conforman el 15% del suelo en estos barrios.

**Cuadro 5**  
**Normativa del Código de Planeamiento Urbano en los barrios La Boca y Barracas.**

<b>Tipos de zonificación</b>	<b>Porcentajes</b>
Equipamiento	34,4
Uso Residencial	23,0
Industria	13,6
Uso Futuro	9,1
Distritos Centrales	6,6
Usos Diversos	5,7
Uso Parque	5,5
Reserva Urbana	1,6
Áreas de patrimonio histórico	0,3
<b>Total</b>	<b>100</b>

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Código de Planeamiento Urbano.

Respecto a los **distritos de equipamiento**, en estos barrios se emplazan los distritos E1, equipamiento Comercial Mayorista; E2, equipamiento General; E3, equipamiento local, y E4 equipamiento especial. El distrito E1, está determinado por zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que incluyan local de venta. En el distrito E2, el código establece la localización de actividades que sirvan a la Ciudad en general y que por sus características admitan la coexistencia restringida con el uso residencial. El distrito E3, está planeado como una zona destinada a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades, admiten la coexistencia del uso residencial, por lo que se le permite una mayor altura de construcción que en el distrito E2. El distrito E4, se determina por áreas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional. El Código de Planeamiento Urbano determina para la Ciudad 70 distritos E4, (de los cuales 14 corresponden a los barrios de La Boca y Barracas), vinculados especialmente a los emplazamientos de unidades de Salud, entre los que se destacan los Hospitales Argerich, Borda, Moyano, Tobar García, Muñiz, Británico, el Hogar de Ancianos Dr. Rawson, Instituto Malbrán y Cementerio del Hospital Británico. También corresponde a un área de equipamiento especial el estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors.

En lo que respecta a los **distritos residenciales**, las distintas modificaciones del código fueron otorgando mayor cantidad de superficie en detrimento del uso industrial. Sin embargo, en la actualidad estos cambios no han podido modificar la tendencia histórica de localización de actividades no residenciales sobre el área sur de estos barrios. Como se señalará posteriormente, la localización residencial se sigue produciendo sobre los ejes más dinámicos de estos barrios. De tal forma en los barrios de La Boca y Barracas, se encuentran distritos residenciales R2a1, (de alta densificación) R2aII (con menor intensidad de uso total), y los R2b y R2BI (con menor intensidad de ocupación y con mayor diversidad de usos)

Por otra parte, los **distritos industriales** están destinados a la localización de las plantas manufactureras permitidas dentro de la Ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos. Sin embargo, el distrito (I2) permite la coexistencia con el uso residencial de forma restringida. En la franja costera del Riachuelo se localizan tres distritos industriales, uno sobre la Vuelta de Rocha en el barrio de la Boca y dos en las proximidades del Riachuelo, en el barrio de Barracas. Asimismo, entre las estaciones Sola y Buenos Aires se localiza otro distrito industrial. En tal sentido, si bien la industria en estos barrios excede estos distritos industriales, el área industrial ocupa el 13% del total de la superficie de estos barrios, al mismo tiempo que ocupa el 22% del área industrial permitida para toda la Ciudad<sup>16</sup>.

Por su parte, el distrito de urbanización futura, corresponde a terrenos de propiedad pública aún no urbanizados, terrenos ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a tierras destinadas al uso ferroviario (zona de vías, playas de maniobra, estaciones y terrenos aledaños a esos usos). Estos distritos, están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo sobre la base de normas y programas especiales. Entre las áreas de urbanización futura, se destacan los terrenos ferroviarios de la Estación Sola y Buenos Aires, los pertenecientes a la playa ferroviaria de Casa Amarilla, algunos terrenos utilizados por el ferrocarril Roca y la vieja estación Peña en el Barrio de la Boca. El **distrito de urbanización parque**, corresponde a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público, entre los que se destacan el parque Pereyra Iraola, la plaza España, un sector de Casa Amarilla y los terrenos adyacentes a la autopista 9 de Julio Sur. Los **distritos de reserva urbana**, están destinados a usos complementarios del residencial y en donde no se admite parcelamiento. En la Boca este distrito corresponde a la franja costera de la dársena sur. El **distrito especial U31** corresponde al área de la Villa 21 -24. Las características de planificación en este último distrito, no permite en ningún caso lotes mínimos inferiores a 72 m<sup>2</sup>, cuyo frente no puede ser menor a los 6 metros. Además, en este distrito se especifica los futuros espacios públicos y las actividades permitidas en estos emplazamientos.

En lo que respecta a la formación de **distritos centrales**, el código prevé la formación de los distritos C2, Centro Principal, y C3, centro Local. El distrito C2, se emplaza en las cercanías de la Estación Constitución. Este distrito está jerarquizado como zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institu-

---

<sup>16</sup> Es de destacar que en el Código de Planeamiento Urbano se categoriza como distrito industrial al 1,1% del territorio de la Ciudad.

cional a escala urbana y se desarrolla en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. Para los centros locales, el Código de Planeamiento determina dos subdistritos, el C3I, sobre la Av. Patricios, Av. Almirante Brown y la Av. Montes de Oca, destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, que cuente con adecuada accesibilidad. Además, el distrito C3II, que se localiza sobre las calles Suárez, Olavaria, y un sector de las calles Vieytes e Iriarte, está destinado a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial. Estos centros comerciales, coinciden con la localización efectiva de los comercios en estos barrios.

El **Área de Patrimonio Histórico** ocupa el 0.25% del total de los usos permitidos en estos barrios. En tal sentido, las dos áreas bajo esta protección están localizadas en el ámbito de la estación Hipólito Irigoyen, incluido el viaducto del Ferrocarril General Roca y el ámbito adyacente a Vuelta de Rocha, que conforma el circuito turístico de caminito. También el Código de Planeamiento Urbano determina otra área especial, dada por la conformación de los frentes con pórticos sobre la acera oeste de la calle Dr. Enrique del Valle Iberlucea entre las calles Aristóbulo del Valle y Brandsen.

Otras de las reglamentaciones que rige y ordena el área sur de la Ciudad es la Ordenanza N° 46.464 del año 1998. Esta ordenanza establece el "**Área Ambientalmente Crítica Sur**". Esta área ambiental crítica, está delimitada por las Av. Sáenz, Caseros, Martín García, Brasil, Rawson y Paseo Colón; por las calles Paracas, Ituzaingo, Herrera y Manuel Samperio, más el borde del Riachuelo. Por lo tanto, comprende los barrios de Barracas, La Boca, Parque Patricios y Pompeya. Esta ordenanza, determina que en este sector, "no se admitirán nuevos ni ampliación de depósitos de mercaderías en tránsito, garajes para camiones o material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garajes para ómnibus y colectivos, terminal de carga por automotor y agencias de remises y/o cargas livianas". La norma, asimismo establece que, en los casos existentes que resulten no conformes<sup>17</sup> referidos a los usos mencionados, podrán reestablecer su condición de uso, si revierte el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios. Además, deberán solucionar el problema de congestión que provoca las actividades que realizan, desarrollando las operaciones de carga, descarga y estacionamiento dentro del propio predio y sin utilizar el espacio público. Sin embargo, y como es de público conocimiento, esta norma es muy difícil de instrumentar en la práctica. Como se analizará más adelante, gran parte de las actividades de estos barrios están relacionadas con los depósitos y la logística, lo que dificulta la no utilización del espacio público por estas empresas.

## USOS DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

Al analizar la configuración del tejido urbano de estos barrios, se evidencia la consolidación industrial y de depósitos sobre el eje del Riachuelo. El uso residencial presenta características disímiles según el sector de estos barrios, aunque con predominio de la residencia de baja densidad. El uso comercia, se localiza sobre los usos residenciales de

---

<sup>17</sup> En la normativa el uso no conforme hace referencia al uso no permitido por el código.



mayor densidad y sobre las principales arterias. Asimismo, en el último tiempo se ha evidenciado el aumento del uso del suelo para funciones de comercio y servicios relacionadas al turismo.

En tal sentido, al analizar el **uso residencial**, se aprecia que la residencia de alta densidad se localiza sobre las avenidas Montes de Oca, Martín García, Av. Patricios (en las cercanías del Parque Lezama), Almirante Brown y en un sector de la Av. Pedro de Mendoza. En el resto de estos barrios predomina el uso residencial de baja densidad, encontrando varios sectores con características particulares, entre lo que sobresale: un sector de vivienda lujosa en las cercanías de Av. Montes de Oca y Martín García; un sector de viviendas más antiguas en el sector oeste de Barracas; un área de viviendas colectivas en la Boca y un sector de viviendas precarias conformado por las villas de emergencia.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991, en los barrios de la Boca y Barracas se localizaban unas 31.980 viviendas particulares. Predominaban las viviendas de departamentos, que representaban el 65% de las viviendas de Barracas y el 71,1% de las localizadas en el barrio de la Boca. Ambos guarismos resultan inferiores a la media de la Ciudad, en donde los departamentos rondaban el 75% de las viviendas. Asimismo, las viviendas unifamiliares representaban el 18,3% del total de las viviendas en Barracas, y el 12% de las viviendas en La Boca. Ambos valores también son inferiores a la media de la Ciudad, que rondaba el 20% del total de las viviendas. El resto de las viviendas, inquilinatos, hoteles y villas de emergencias sobrepasaban la media de la Ciudad (3,8%). En el barrio de Barracas, el 16,6% de las viviendas poseían estas características, mientras que en La Boca contabilizan el 16,9% del total. En tal sentido, se contabilizaron unas 2.659 viviendas emplazadas en villas de emergencia; mientras que a partir del censo realizado por la Comisión Municipal de la vivienda en 1998, se registraron unas 3.155 viviendas localizadas en estos asentamientos. Tres villas de emergencia se emplazan en estos dos barrios: la villa 21 – 24, que cuenta con unos 12.000 habitantes distribuidos en 65 hectáreas; la villa 26 que se localiza en el margen del Riachuelo; en donde viven unas 1.000 personas; y la villa localizada en 1998 en la Boca, bajo el puente de la autopista Buenos Aires – La Plata. En estas villas, la Comisión Municipal de la Vivienda está realizando un plan de construcción de viviendas y un plan de pavimentación y apertura de calles. Por otra parte, en estos sitios, son importantes la autoconstrucción de viviendas y el mercado informal. En lo que respecta a vivienda social, en el barrio de la Boca, se localiza el complejo habitacional Catalinas realizado por la Comisión Municipal de la Vivienda en la década del '60.

La construcción residencial en estos barrios muestra una dinámica menor que en el conjunto de la Ciudad, pero mayor que en el resto de la zona sur. En este sentido, según los datos proporcionados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de viviendas en el Distrito Escolar N° IV (barrios de la Boca y San Telmo) aumentó el 15,6%, mientras que en Distrito Escolar N° V (Barracas y parte de los barrios de Parque Patricios y Pompeya) la cantidad de viviendas aumentó el 5,1%, sobre un aumento de viviendas para el total de la Ciudad entre 1991 y 1999 el

6,54%. De tal forma, que estos Distritos Escolares pasaron de tener 40.312 viviendas en 1991 a 44.029 en 1999.

Otros de los datos destacados en el Censo de 1991 corresponden a la tenencia de la propiedad. Así, el barrio de la Boca exhibía el porcentaje más bajo de propietarios de la Ciudad, siendo sólo el 45% de los habitantes dueño de su vivienda, sobre un promedio del 67,1% para toda la Ciudad. En tal sentido, la cantidad de inquilinos y arrendatarios, es la más alta de la Ciudad, totalizando al 44% de las viviendas emplazadas en este barrio.

Por otra parte, la utilización del suelo para **uso comercial**, corresponde predominantemente en concordancia a los ejes de norte – sur de las principales avenidas (Almirante Brown, Patricios, Martín García, 9 de Julio Sur, Montes de Oca, y Vélez Sarfield). La localización comercial en ejes este - oeste se evidencia solamente sobre la Av. Iriarte y la Calle Suárez. El tipo de comercio emplazado en estos barrios responde, en su gran mayoría, a la escala barrial. Sin embargo, sobre el eje de la Av. 9 de Julio Sur se corrobora la instalación de comercios a escala metropolitana gracias a la conexión brindada por la autopista; tal es caso de Home Depot que se localizó en los terrenos de la antigua fábrica Águila. Además, en la avenida Patricios, funciona en la actualidad, un eje comercial con locales que ofrecen productos de segunda selección. Estas firmas están vinculadas al sector de indumentaria deportiva (Avia, Puma, Quarry, Procer, Nike, Menta, Bakú, Prototipo, Stone, Fila y Alpargatas<sup>18</sup>). En este eje comercial el dinamismo no aparenta ser muy intenso, ya que sobre esta avenida se detectaron entre 10 y 12 locales vacantes por cuadra.<sup>19</sup>

Para analizar la ocupación y localización industrial en este espacio, se utilizó el Registro Industrial de la Nación<sup>20</sup>. La distribución territorial de los establecimientos fabriles evidencia un aumento de la densidad industrial sobre el margen del Riachuelo. Respecto del patrón de localización de los establecimientos de las principales ramas que se localizan en estos barrios, se corrobora que la mayor cantidad de empresas editoriales se radica en el barrio de Barracas, aunque sin encontrar un centro de concentración claro. No obstante, se logra distinguir cierta concertación sobre la calle Iriarte y sobre la avenida Amancio Alcorta (mapa 3). Por su parte, los establecimientos productores de maquinarias, muestran un patrón claro de localización sobre el eje de del Riachuelo, tanto en el barrio de la Boca como en el barrio de Barracas. Además, estas ramas, presentan otra dinámica de aglomeración en las proximidades de la Estación Sola, aunque aquí con establecimientos de menor tamaño que los emplazados en las cercanías del Riachuelo (mapa 4)

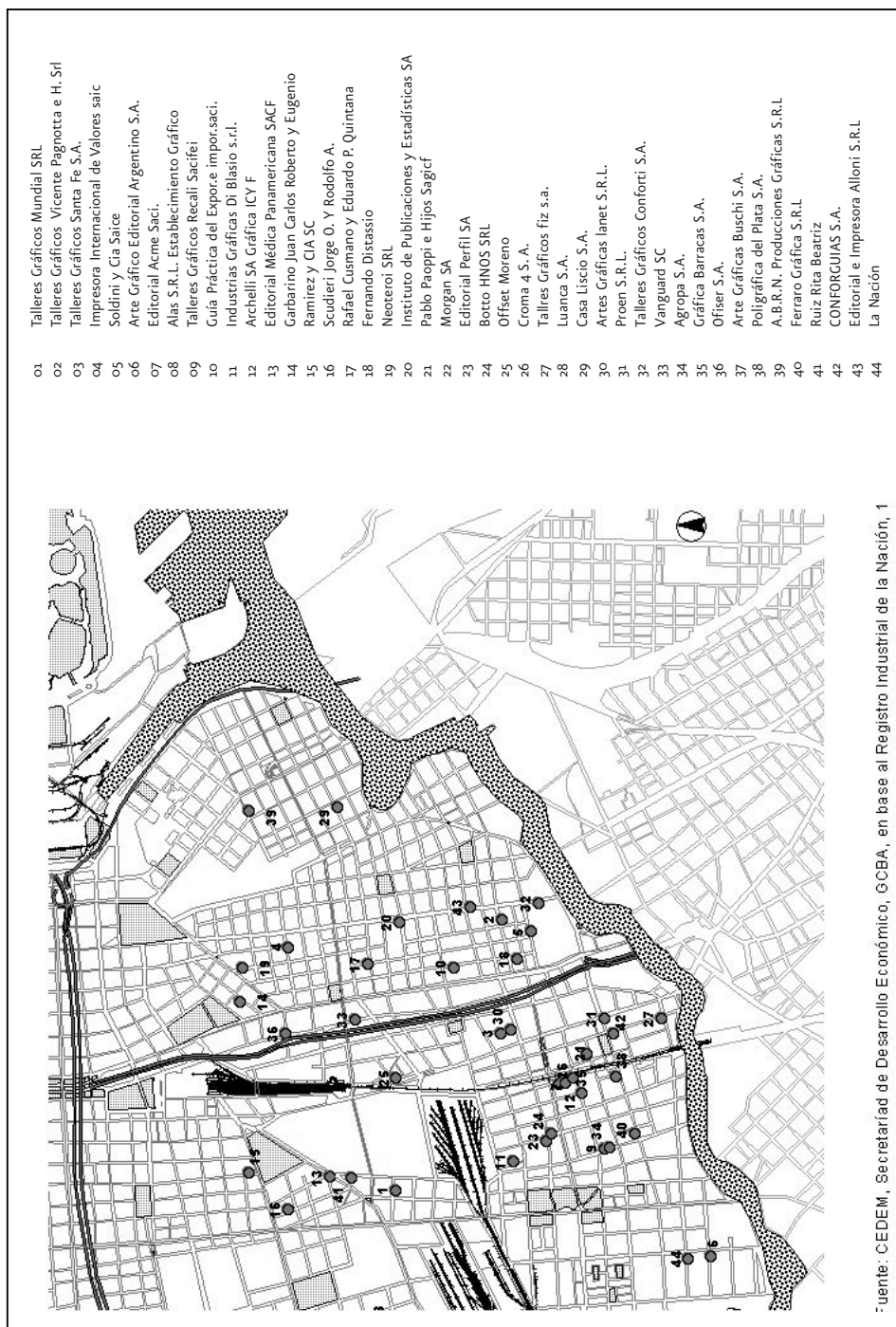
---

<sup>18</sup> El local comercial de Alpargatas se emplaza en el edificio de la antigua fábrica textil.

<sup>19</sup> Sobre un promedio de 20 locales por cuadra.

<sup>20</sup> El Registro Industrial de La Nación cuenta con 3100 registros. Si bien no fue suministrada información económica de cada establecimiento, este registro permitió localizar geográficamente cada planta industrial

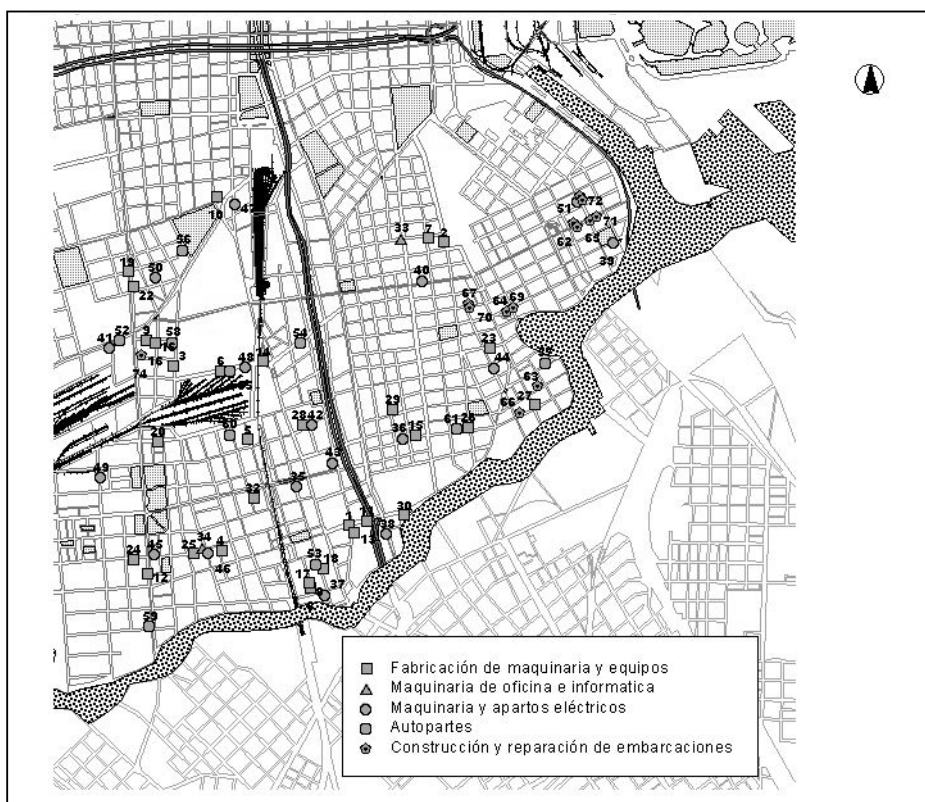
Mapa 3  
Establecimientos de la Impresión y Edición localizados en el barrios de La Boca-Barracas



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base al Registro Industrial de la Nación, 1

Mapa 4

Establecimientos industriales de reparación o fabricación de maquinarias localizadas en los barrios de La Boca-Barracas



Nº	NOMBRE	25	Salvador y Barbieri SRL	50	Leyden SAICYF
01	Jefferson Sudamericana SA	26	Rocha Electromecánica SRL	51	Vignolo hnos SRL
02	Tega Aparejos Gruas y Apiladoras SA	27	Frimet SA	52	Igarreta SACI
03	Castetbon SAIC.	28	Rectificación Alvarado SCA	53	La casa del rd repuestos diesel SA
04	Melgar srl.	29	Grafagro SRL	54	Roluco SACIFIA
05	Degremont SA	30	Fontana Hnos SAICF	55	Galfren SA
06	Madeva srl.	31	Dhor SAICFI Y C.	56	Producir SACIFIA
07	Drotec	32	Puma Técnica SAICFI	57	Ipromet SA
08	Mandiesel Saica	33	Erova SA	58	Artentap SA
09	Biper SACIF	34	B.s.t.SRL	59	Industrias alcar SA
10	Eric m. Martin y CIA. SA	35	Elecond SCA	60	Valter Motor SA
11	koltan hugo r	36	Lerca SCA	61	Hidrocentro S.R.L.
12	Pedro Esteban Santiago Gianotti	37	Los Conce SA	62	Instal Tube SACII Y F
13	Turbodisel SA	38	Natelco SAIYC	63	Cromwell y CIA SACIFIA
14	Setec Servicio Técnico Integral SRL	39	Guascor Argentina SA	64	Talleres Lamadrid SA
15	Camlow SAIC	40	proteccion electrica SA	65	Marte Diesel SRL
16	Albell SRL	41	Ivesa Igarreta Vehículos Especiales SA	66	Metalock SA
17	Sullair Argentina SA	42	Limpart SRL	67	Delbene SRL
18	Acetra SA	43	Energys SRL	68	Crar SRL
19	Nietos de Rafael Puente SRL	44	Steck Argentina SAIC	69	Construc. Y Mantenim.SA
20	Nuetec SA	45	Seira Juan Carlos	70	Intermar SRL
21	Pulmic SA	46	Fasten SA	71	A.G.Naval de Armua Gonzalo
22	Inpo SA	47	Powgen Diesel SA	72	Del Mar Reparaciones SRL
23	Brunfer SRL	48	Saft Nife Argentina SA	73	Astilleros e Industria Panamerica SA
24	Spinox SAIC	49	Taller (tableros) Semáforos	74	Foglia SACIIYA

Por otra parte, y de cada vez mayor importancia en la reconfiguración territorial de estos barrios, se emplazan algunos ámbitos de gran importancia turística. En tal sentido, la recuperación del borde del Riachuelo realizada por la Ciudad de Buenos Aires, a la vez que permitió realizar un mayor control de las áreas inundables, permitió una revalorización del área, dado el valor arquitectónico de las obras y la puesta en valor de la vuelta de Rocha como circuito turístico. En este sitio, se han localizado una serie de comercios vinculados al sector turístico, entre los que se destacan dos restaurantes, un barco que funciona como galería comercial, un local de comidas rápidas y una heladería de primera marca. Otro importante circuito turístico de estos barrios, lo constituye la calle Lanín, a partir de la revalorización dada por la pintura de la fachada de las casas, realizadas por el pintor Marino Santa María. La estación Irigoyen también presenta atributos particulares para el desarrollo Turístico, entre los que se destaca las características antiguas de sus edificaciones, habiendo sido elegido por ello, para realizar la película Sur.<sup>21</sup>

#### USO DEL SUELO EN EL POLÍGONO SUR DE LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

Para analizar las particularidades de los lotes del polígono sur de estos barrios, comprendido por las calles Luna, Australia, Vieytes, Suárez, Vespucio, y el Riachuelo, se realizó un relevamiento *in situ* sobre 366 parcelas de uso no residencial que tuvieran un tamaño superior a los 100 m<sup>2</sup>. En el relevamiento efectuado en cuatro oportunidades, se identificaron las características particulares de cada lote, entre los que constan el tipo de construcción, el tipo de actividad predominante, la cantidad de pisos construidos y la constatación de aquellas parcelas que en la actualidad no están siendo utilizadas.

Estas parcelas, suman en conjunto 1.350.000 m<sup>2</sup> de suelo urbano. De estas 366 parcelas, 26 superan los 10.000 m<sup>2</sup>, 92 superan los 5.000 m<sup>2</sup>, 164 están en el rango de entre 1.000 y los 5.000 m<sup>2</sup>, mientras que 127 parcelas poseen entre 100 y 1.000 m<sup>2</sup>. Esto permite corroborar la presencia de parcelas disponibles de considerables dimensiones que no se encuentran en otras áreas de la Ciudad. Hacia el sur oeste de esta área, se emplazan los lotes de mayor tamaño, mientras que hacia el noreste disminuye la superficie de los lotes, entrelazándose los de menor tamaño con el tejido residencial. En tal sentido, estas grandes parcelas ocupan más del 70% de la superficie por manzana al sur de la calle Santo Domingo, hecho que sólo se repite en las proximidades de la estación Sola y en el área histórica industrial de la avenida Patricios. En este sentido, el radio comprendido entre las calles Agustín Magaldi, Santo Domingo, Luna y el Riachuelo se encuentra ocupado en su totalidad por parcelas no residenciales. Es en este sector, se localizan en grandes parcelas, las plantas de La Nación, Clarín y los depósitos generales de Molinos Río de La Plata. En este mismo sitio, dos lotes sobre el Riachuelo se encontraban desocupados en el momento del relevamiento, cuyas medidas eran de 34.000 m<sup>2</sup> y 7.300 m<sup>2</sup> respectivamente. Sobre el eje de la calle Luján, entre las vías del ferrocarril Roca y la Avenida Vélez Sarfield, también se localizan grandes parcelas, en su mayoría galpones sub utilizados o utilizados para depósito y logística. Es de destacar, que en este sector, se encuentra el mercado del Pescado, de dominio del Gobierno de la Ciudad,

<sup>21</sup> En la actualidad la Secretaría de Planeamiento Urbano está realizando tareas de reciclaje y recuperación de la Estación Yrigoyen.



cuya superficie cubre los 8300 m<sup>2</sup>. Este predio, se encuentra actualmente en proceso de recuperación y reciclaje por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico donde comenzará a funcionar el Centro Metropolitano de Diseño a partir de fines del 2001. Además, en la intersección de las calles Lujan y Vélez Sarfield, se localiza una parcela de 55.000 m<sup>2</sup>. Allí funcionan las dependencias de verificaciones de la Policía Federal. Estos terrenos se emplazan en un lugar estratégico, ya que están situados en las cercanías del puente Victorino De La Plaza, que conecta a la Ciudad con el partido de Lanús.

En la cercanía de la Estación Sola, se localizan dos grandes parcelas que suman unos 57.000 m<sup>2</sup>. En ellas, se emplaza la planta de lubricantes de Shell. También, se localizan, ocupando grandes parcelas, las firmas Baisur Motors, Epsa, Cerámica Platense, Sivagam y Unilan. Estas firmas, en su mayoría comparten actividades industriales con depósitos y, en algunos casos, con la instalación de oficinas administrativas.

Otros de los lugares en donde se verifica la presencia de grandes parcelas es sobre la avenida Patricios, antiguo epicentro del desarrollo industrial y que en la actualidad funciona un centro de venta de segunda selección. En este sector, también se encuentran las instalaciones comerciales de Metrogas, quien recicló un valioso edificio industrial. Otras de los sectores en donde emplazan grandes parcelas, son en las proximidades de la autopista 9 de Julio sur sobre el Riachuelo. Esta área de antiguas barracas podrían revalorizarse si se lo lograra asociar como continuación del circuito turístico de la Vuelta de Rocha.

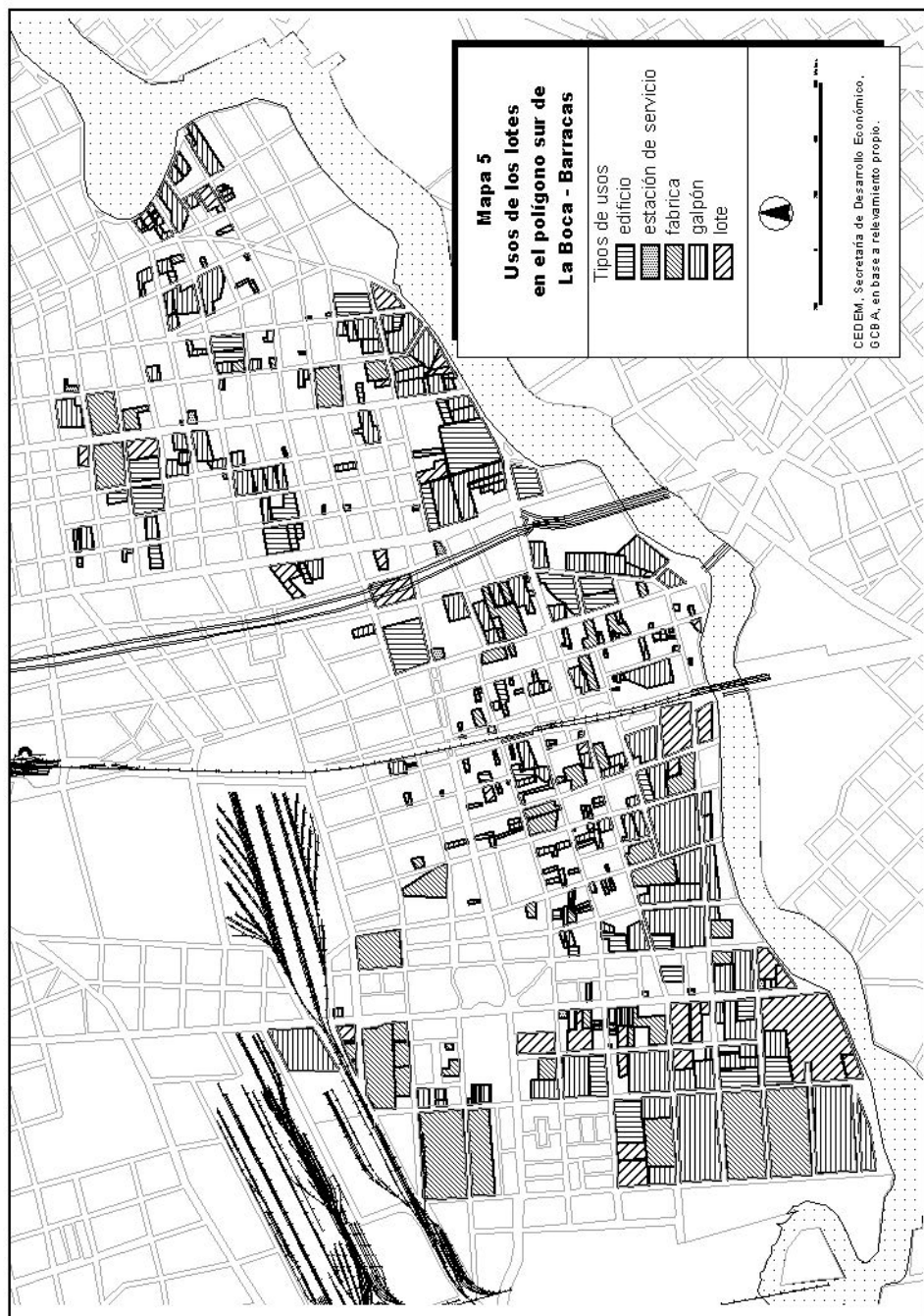
Respecto del uso de estas 366 parcelas, se constató que el 15% no poseen construcciones; de las cuales el 60% supera los 1.000 m<sup>2</sup>, hecho más que significativo si se analiza las potencialidades del sector. El 65% de estos lotes no tienen uso actual y la mitad de los mismos se encontraba en venta en el momento del relevamiento. En tal sentido, si sumamos los lotes y los galpones (muchos de ellos inutilizados o subutilizados) suman el 71% de estas parcelas. De tal manera que sólo el 29% restante corresponde a edificaciones o industrias, de las cuales el 68% pertenece a edificaciones de menos de dos plantas, lo que confirma la poca utilización intensiva del suelo en este sector de la Ciudad. La utilización más intensiva del suelo corresponde a los nuevos emprendimientos que incorporan al uso industrial o de logística, actividades administrativas. Tal es los casos de Metrogas, Telefónica, Movicom, la Estrella, Flor de Lís y Andreani. Otras de las particularidades del área son que en la manzana comprendida por las calles Iriarte, Vieytes, California y Salmún Feijoo, se localiza un antiguo edificio industrial de cuatro plantas que fue reciclado y que en la actualidad, se alquila por m<sup>2</sup>, según las distintas necesidades. Esta misma firma está construyendo un edificio de oficinas sobre la calle Herrera para complementar la actividad de depósitos.

En lo que concierne a las parcelas de uso industrial, se pudo evidenciar la presencia de 60 parcelas con uso mayormente industrial, aunque como se afirmó anteriormente, estas parcelas pueden tener otros usos complementarios al netamente productivo. Estas parcelas contabilizan unos 345.000 m<sup>2</sup>, promediando unos 5700 m<sup>2</sup> por planta, dato que

permite corroborar las características particulares de la industria localizada en este sector, que se emplaza sobre lotes de mayores dimensiones en comparación con el resto de industria de la Ciudad. En estas parcelas se pudo detectar la presencia mayoritaria de empresas relacionadas con la industria del papel y con la reparación de automotores, aunque no se pudo evidenciar otros agrupamientos por sectores. Se detectó en este polígono la presencia de empresas medianas, como Worcester que elabora productos de metal; Chelco, empresa que elabora productos alimenticios, Flambo, que elabora postres y varias fabricas de soda, entre otras industrias medianas (mapa 5).



Mapa 5  
Usos de los lotes en el polígono sur de La Boca-Barracas



La presencia de galpones es significativa en esta zona, habiéndose contabilizado unos 130 en todo este polígono. El principal uso de estos galpones es el de depósito y logística; luego le sigue el de la localización de talleres de diversa índole y en menor medida los utilizados en algunos usos alternativos, como lo son gimnasios, canchas de fútbol o estacionamientos. Así, se relevaron 133 parcelas, en la que predominan los depósitos y logística que suman unos 484.000 m<sup>2</sup>. En tal sentido, es importante destacar la presencia de empresas tales como Cargo, Expreso Lozo, Expreso Napostà, Hart, Vasa, expresos Costamar, Transporte Lucia, Expreso Peregrino, NSA, Transporte Unión, Transporte Urquiza, Elemar y Román logística. En el área, también se localizan terminales de ómnibus urbanos que terminan sus recorridos en el sur de la Ciudad<sup>22</sup>. Asimismo, se localizan empresas de larga distancia que poseen históricamente sus terminales en estos barrios, entre las que se destacan las empresas Chevallier, La Estrella y Expreso Alberino.

## VALOR DEL SUELO EN LOS BARRIOS DE LA BOCA Y BARRACAS

Para relevar el valor del suelo en los barrios de La Boca - Barracas, se utilizó información suministrada por las inmobiliarias de la zona. Este relevamiento permitió obtener información sobre unos 45 terrenos, con valores que suman alrededor de 16 millones de pesos. En tal sentido, los precios de estos terrenos oscilan entre un valor máximo 6,5 millones de pesos para un terreno de 21.000 m<sup>2</sup>, y un valor mínimo de 36.000 pesos para un lote de 220 m<sup>2</sup>. En lo que respecta al valor del m<sup>2</sup> de los terrenos, estos alcanzan un valor promedio de 297 pesos; encontrándose un valor máximo de 687 pesos por m<sup>2</sup> y un valor mínimo de 118 pesos por m<sup>2</sup>. Así, se aprecia que los valores más altos se registran sobre la Av. Montes de Oca, en donde el valor del m<sup>2</sup> alcanza los 650 pesos. En la zona norte de Barracas, los valores del suelo oscilan entre 350 y 450 pesos por m<sup>2</sup>, valor que disminuye en las áreas industriales de la Boca y Barracas, donde los valores del suelo oscilan entre 125 a 250 pesos el m<sup>2</sup>. En tal sentido, en el sector sur del barrio de la Boca, el valor de los lotes no supera los 250 pesos el m<sup>2</sup>, sólo superada en el área turística de Caminito, donde el valor del suelo sobrepasa los 350 pesos el m<sup>2</sup>.

En lo que concierne al valor de los galpones, el relevamiento efectuado permitió identificar 60 galpones por un valor total de unos 20 millones de pesos, cuyos valores oscilan entre 45 mil y 6,5 millones de pesos. Por otra parte, en lo que respecta a las medidas de los galpones, estas se encuentran entre un mínimo de 170 m<sup>2</sup> y un máximo de 17.000 m<sup>2</sup>. Los valores por m<sup>2</sup> variaban entre 135 y 700 pesos el m<sup>2</sup>, obteniéndose un promedio de 295 pesos el m<sup>2</sup> para estos dos barrios. Esta disparidad, tanto para terrenos como para lotes, depende en gran medida de la localización y de las potencialidades que le otorga el Código de Planeamiento Urbano a cada terreno. Así, los mayores precios se localizan en los distritos residenciales. En los ejes de la avenida Montes de Oca y de la Autopista 9 de Julio Sur, se corroboran una mayor cotización de estas parcelas; a la vez, que los precios más bajos se localizan en las cercanías del Riachuelo, entre Montes de Oca y Almirante Brown; siendo esta área, una de las áreas más deterioradas de estos barrios.

---

22 Las empresas de colectivos que tienen terminal en este polígono pertenecen a líneas 12, 29, 39, 53, 60, 64, 102, 133 y 161.

## CONCLUSIONES

Los barrios de La Boca y Barracas poseen una de las más ricas historias productivas que presenta la Ciudad. En sus fábricas se elaboraron durante décadas los más destacados productos que se consumían en el país. La actividad portuaria y la ferroviaria vincularon las materias primas con la producción y con el mercado. La residencialización en tal sentido estuvo asociada a este proceso. Los inquilinatos de la Boca fueron habitados por inmigrantes que trabajaron en el puerto. Los barrios obreros se consolidaron a partir de las viviendas construidas para los operarios de las fábricas. Esta dinámica permitió el desarrollo del comercio a escala barrial, que se localizó sobre los ejes de las principales avenidas del barrio.

Desde mediados de los 70', la transformación socioeconómica imprimió profundas modificaciones en el paisaje de estos barrios. Por un lado, se cerraron gran cantidad de establecimientos generando un paisaje de abandono sobre los antiguos establecimientos fabriles. El proceso de exclusión propició la implantación de sitios precarios de residencia en los que en la actualidad viven gran cantidad de personas. Al mismo tiempo, las casas se fueron deteriorando y el espacio público recibió escasas inversiones. La década de los noventa presenta para estos barrios las mismas características que para otros emplazamientos urbanos. Por un lado, se reforzó la degradación territorial para las áreas que no se insertaron al nuevo modelo y por el otro, se recibieron inversiones asociadas al nuevo paradigma tecnológico productivo.

En este sentido, y a pesar de la degradación enunciada en este informe, los barrios de La Boca y Barracas presentan potencialidades para su desarrollo. En primer lugar, la localización en un área estratégica de la Ciudad, que conecta el centro de la urbe con el Gran Buenos Aires. En segundo lugar, su importancia histórica que permite pensar algunos sectores para el desarrollo turístico, además de repensar su historia productiva. En tercer lugar, la presencia de lotes de tamaños más grandes que en el resto de la ciudad, permitiría la localización de actividades que necesitan de grandes predios. Sumado esto, el valor relativamente bajo del suelo, que lo convierte en sitio potencial de inversiones. Además, el agrupamiento de firmas podría provocar economías de aglomeración para esta área que podría repercutir en el desarrollo de toda la Ciudad de Buenos Aires.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Bucich, A., El barrio de La Boca.- Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1948.

Consejo del Plan Urbano Ambiental. Plan Urbano Ambiental. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 1999.

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

D'Abate, María, Barracas; un poco de ayer y de hoy. Buenos Aires: Torres Agüero Editor, 1995.

Programa "Recup" Boca. La Boca: Una carta de desarrollo social y urbano del barrio. Buenos Aires Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.1988

Programa de Revitalización Urbana del Sur de Buenos Aires Revitalización en Barracas: diagnóstico y estrategia. En: Revista de Arquitectura.- Buenos Aires.- No. 166, 1993.

Puccia, E., Barracas en la historia y en la tradición. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1977.

Romero, J. L. y L. A. Romero (directores), Buenos Aires, Historia de Cuatro Siglos. Ed. Altamira, Buenos Aires, 2000.

Shavarzer, J., La Industria que supimos conseguir. Planeta, Buenos Aires, 1996.