

ESTUDIO Y DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE LA

EX-AU3 SECTOR 5



AGOSTO 2009

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



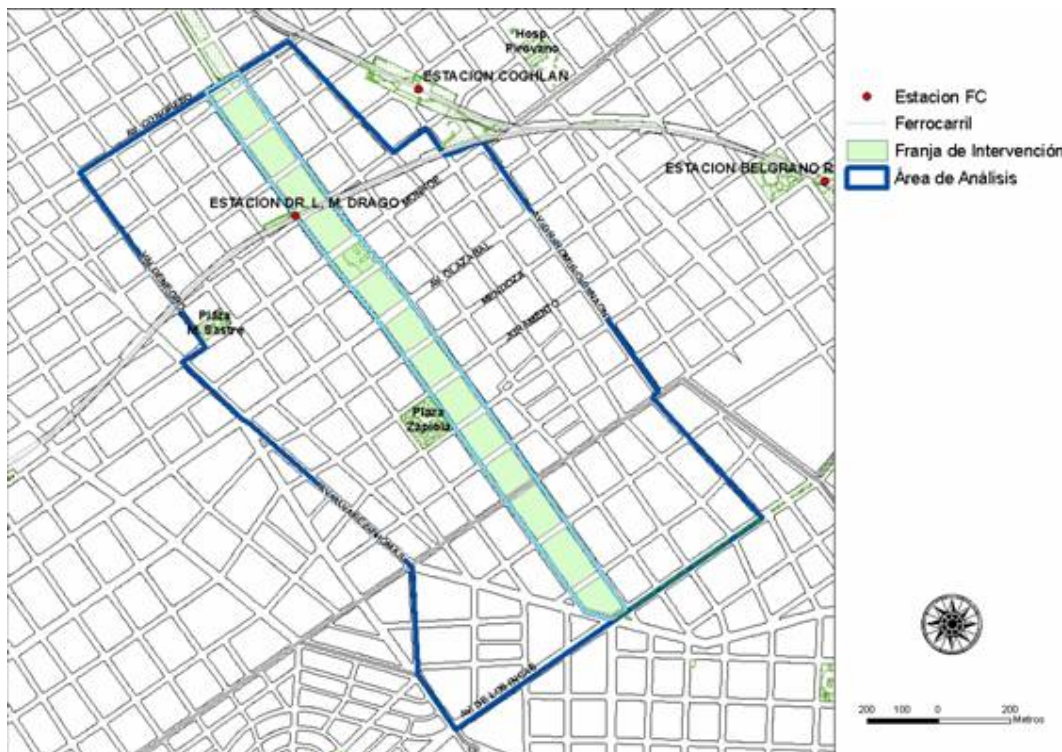
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

EL AREA DE ESTUDIO

Se delimitó el área de estudio en torno a cuatro cuadras a cada lado de la franja en la que se encuentran las parcelas correspondientes a la sección 5 de la ex – AU3. Concretamente se demarcó un polígono que abarca 150 manzanas comprendidas entre Avenida. Congreso, Tronador, Roosevelt, Estomba, las vías del FCGB Mitre, Rómulo Naón, Heredia, Avenida de los Incas, Triunvirato, Urdininea, Avenida Alvarez Thomas, Avenida Monroe, y Valdenegro. Esta zona se encuentra al sureste del barrio de Villa Urquiza, limitando con Coghlan, Belgrano y Villa Ortúzar.

La franja de intervención está formada por una hilera de 15 manzanas, dentro de las cuales se encuentra una gran cantidad de parcelas expropiadas por el GCBA para la construcción de la AU3. Luego de más de dos décadas de abandono, en esas parcelas se encuentran terrenos baldíos, viviendas parcialmente demolidas, usos y viviendas irregulares y de equipamiento, que representan un fuerte deterioro urbano.

Mapa 1.
Estructura territorial del área de estudio.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



ESTRUCTURA TERRITORIAL

Dentro de las características de la estructura territorial más importantes resalta la regularidad del amanzanado, consecuencia de una urbanización relativamente reciente, guiado por las grandes arterias de circulación del norte y noroeste de la Ciudad.

Es de gran importancia también el FCGB Mitre en su ramal que va desde Retiro hasta José León Suarez, el cual atraviesa la zona de este a oeste, quedando la estación Luís María Drago dentro del área de estudio. Si bien ésta estación no tiene gran peso en términos de cantidad de pasajeros, hace posible la conectividad del área con el centro zonal de Villa Urquiza, con el área central y con el noroeste metropolitano.

Al ser una zona sin centralidad propia, el esquema de circulación del área de estudio queda orientado por el tránsito existente entre los centros de Villa Urquiza, Coghlan y Belgrano. Por tal motivo, es en el sentido este-oeste donde se concentra la mayor cantidad de líneas de colectivos y de vehículos privados pasantes. El propio ferrocarril mantiene esta orientación. Las arterias más

importantes que sostienen esta circulación son Monroe, Olazábal, Congreso y La Pampa. En contraposición, el sentido norte-sur tiene menor relevancia, siendo sólo a partir de Alvarez Thomas que se observa una circulación relativamente importante, aunque correspondiendo a la conexión de centralidades menos significativas.

La prolongación proyectada de la línea B de subterráneos, según la localización de las futuras estaciones Echeverría y Villa Urquiza, si bien no alcanza directamente al área de estudio, dotaría a toda la zona de una mayor accesibilidad hacia el sur y hacia el centro porteño. Al mismo tiempo, la presencia de estas estaciones otorgaría mayor gravitación al centro de Villa Urquiza, por lo que potenciaría la circulación este-oeste dentro del área de estudio.

El análisis de la cantidad de pisos edificados en el área permite obtener la imagen de un paisaje barrial de escasa altura general. De tal forma, la mayor parte de las manzanas están dominadas por construcciones de menos de tres pisos, salpicadas por edificios de hasta 9 pisos, mientras que son excepcionales las construcciones de mayor altura dentro del área.

Se puede observar una tenue alineación de edificaciones altas en las parcelas frentistas a la Avenida Monroe, y en menor medida sobre la Avenida Olazábal. Por otra parte, se puede reconocer que el área representa una zona de baja altura, entre núcleos de mayor densidad hacia el oeste, en el centro de Villa Urquiza, y hacia el este entorno a la estaciones Coghlan y Belgrano R.

Mapa 2.

Altura de la edificación en el área de estudio.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La identificación de parcelas según la antigüedad de su construcción permite ver que si bien se encuentra una gran variedad de situaciones, el área en general presenta mayor antigüedad que en el centro de Villa Urquiza y que Coghlan y Belgrano. También se puede reconocer un leve gradiente de aumento de antigüedad hacia el oeste, a partir de una mayor concentración de edificaciones más nuevas en el borde oriental, dada la dinámica que ha adquirido la construcción en Villa Urquiza.

En parte, esta distribución obedece a los distintos ritmos e intensidades de renovación inmobiliaria en la zona. En términos relativos, frente a la atracción que significan los centros cercanos (Villa Urquiza, Coghlan, Belgrano R), el área de estudio denota una menor atracción. Sin embargo, ésta cercanía también le otorga potencialidad en cuanto a su valorización futura.

Mapa 3.

Antigüedad de la edificación en el área de estudio.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La normativa en el área de estudio se divide en distritos de centralidad C3 I y C3 II, distritos residenciales R2bI y R2aII, la zona RUA que define la franja de intervención, y la urbanización especial "Belgrano R" U28.

La mayor parte del área (53,1%) se encuentra bajo R2bI, tratándose de normativa residencial que restringe la construcción en altura y permite la localización de gran parte de las actividades económicas. El otro distrito residencial R2aII permite una mayor densidad edilicia, y ocupa una pequeña porción del área de estudio.

La zona U28 también tiene características residenciales, con baja densidad, altura limitada, importante restricción a actividades no-residenciales, y

protección del paisaje. Como prolongación hacia el oeste de Belgrano R, las características de la zona reflejan un paisaje residencial de población de altos ingresos.

En torno a la Avenida Monroe en los extremos del área se encuentran distritos C3 I y C3 II. Corresponden a alineamientos destinados a centralidad comercial. Sin embargo encuentran discontinuidad entre Lugones y Estomba, aunque el uso actual demuestra que la localización de la actividad comercial se mantiene en la zona.

Cuadro 1.

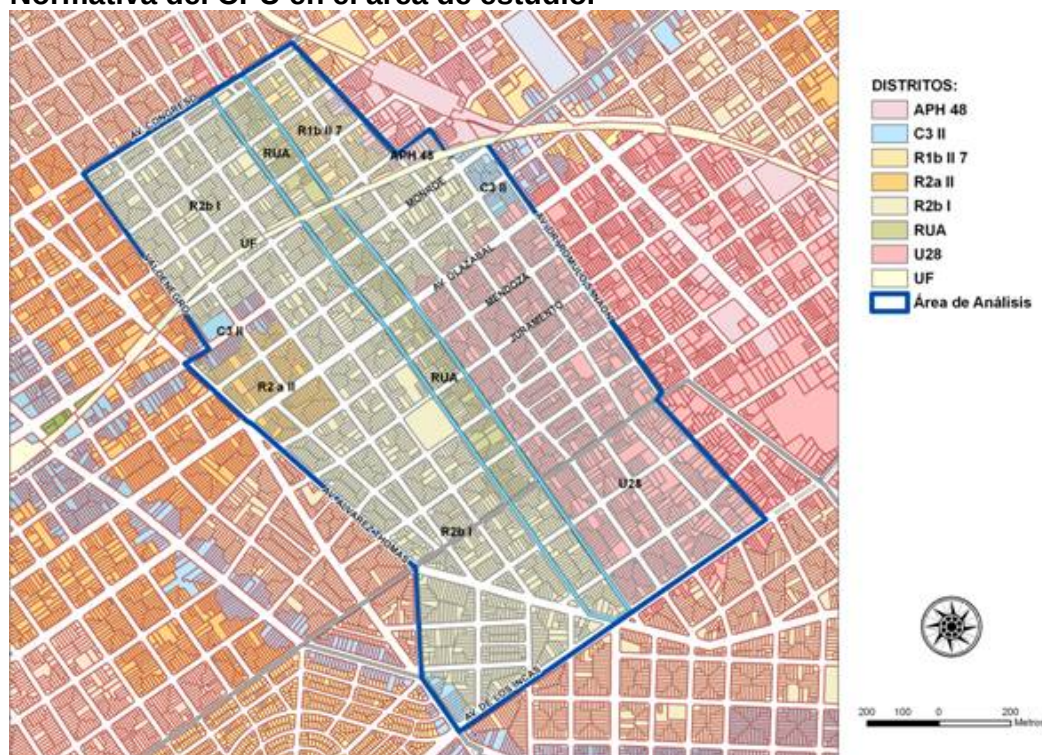
Distritos de normativa según CPU en el área de estudio.

Distrito	Cantidad	%	Superficie	%
R2b I	2112	53,1	580195	50,6
U28	1099	27,6	319724	27,9
RUA	242	6,1	73598	6,4
R2a II	189	4,8	51273	4,5
R1b II 7	185	4,7	49151	4,3
UF	2	0,1	21783	1,9
C3 II	71	1,8	19441	1,7
C3 I	35	0,9	16932	1,5
APH 48	35	0,9	11652	1,0
R1b II	2	0,1	1133	0,1
Total	3977	100	1147345	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 4.

Normativa del CPU en el área de estudio.

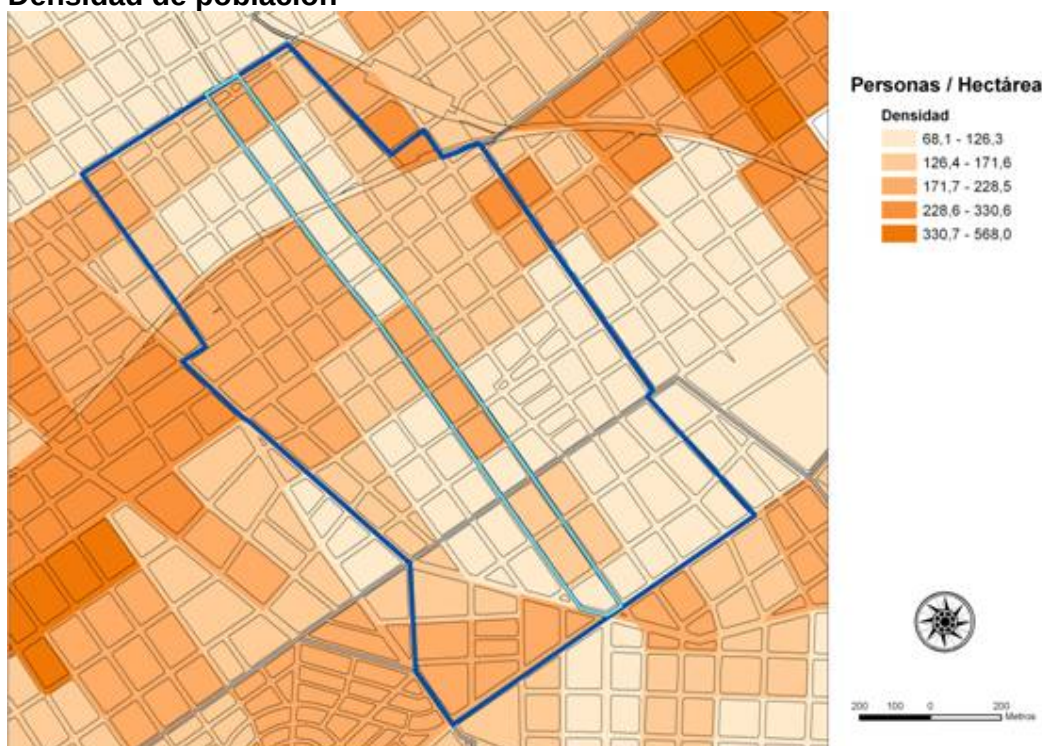


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

POBLACION

Analizando a los datos referidos a la población, el área muestra una densidad de población, en términos generales, algo menor a las zonas adyacentes. De tal manera, según los datos del Censo Nacional de Población de 2001, tal es la situación de la mayor parte de las manzanas del área, aunque existen ciertas zonas con una densidad algo mayor. Esto puede observarse en, los radios censales más cercanos al centro de Villa Urquiza, así como también en algunas manzanas que se encuentran dentro de la franja de intervención

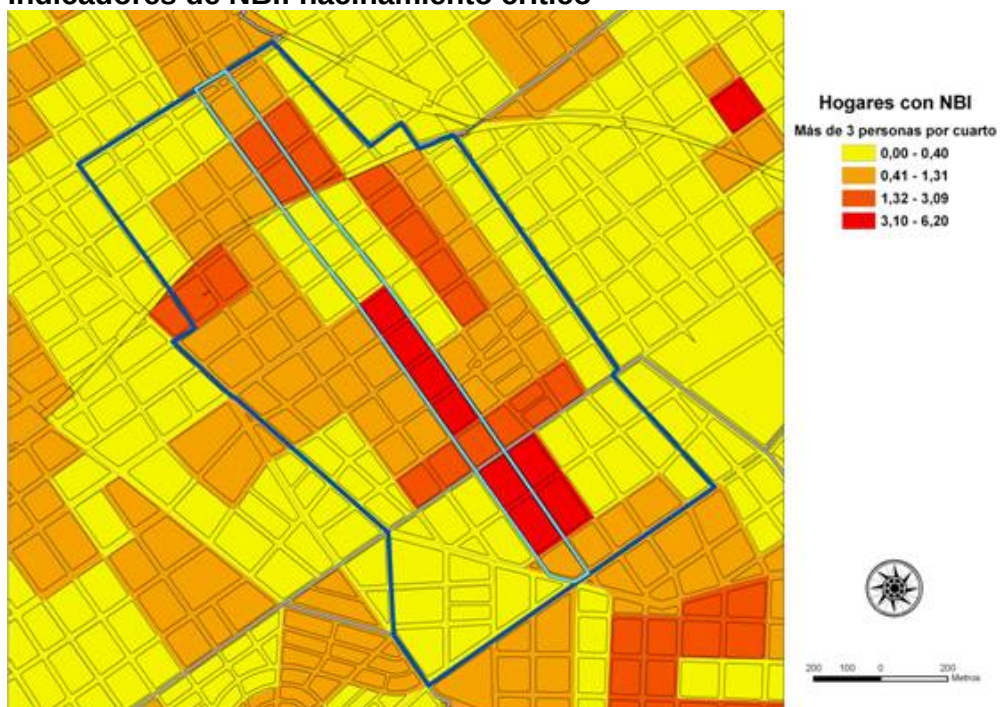
Mapa 5
Densidad de población



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA. En base a INDEC, CENSO 2001

Por otro lado, puede analizarse la distribución de los indicadores de NBI en el área bajo estudio, dando cuenta de sus características y de sus diferencias con el entorno. De tal forma, puede apreciarse que, de manera general los niveles de población con NBI en la zona que rodea el área de análisis son relativamente bajos, al tiempo que al interior de esta última son algo mayores. A su vez, estos indicadores tienden a mostrar valores más elevados a medida que disminuye la distancia a la franja de intervención, observándose los niveles más altos, precisamente al interior de la misma.

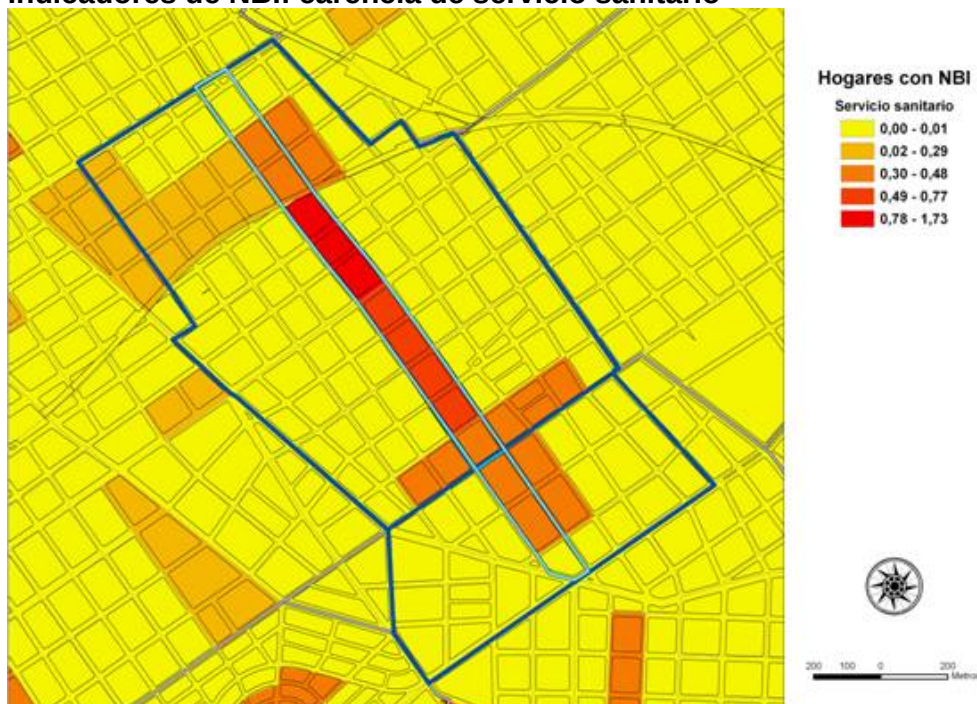
Mapa 6
Indicadores de NBI: hacinamiento crítico



Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA. En base a INDEC, CENSO 2001

Fuente:

Mapa 7
Indicadores de NBI: carencia de servicio sanitario

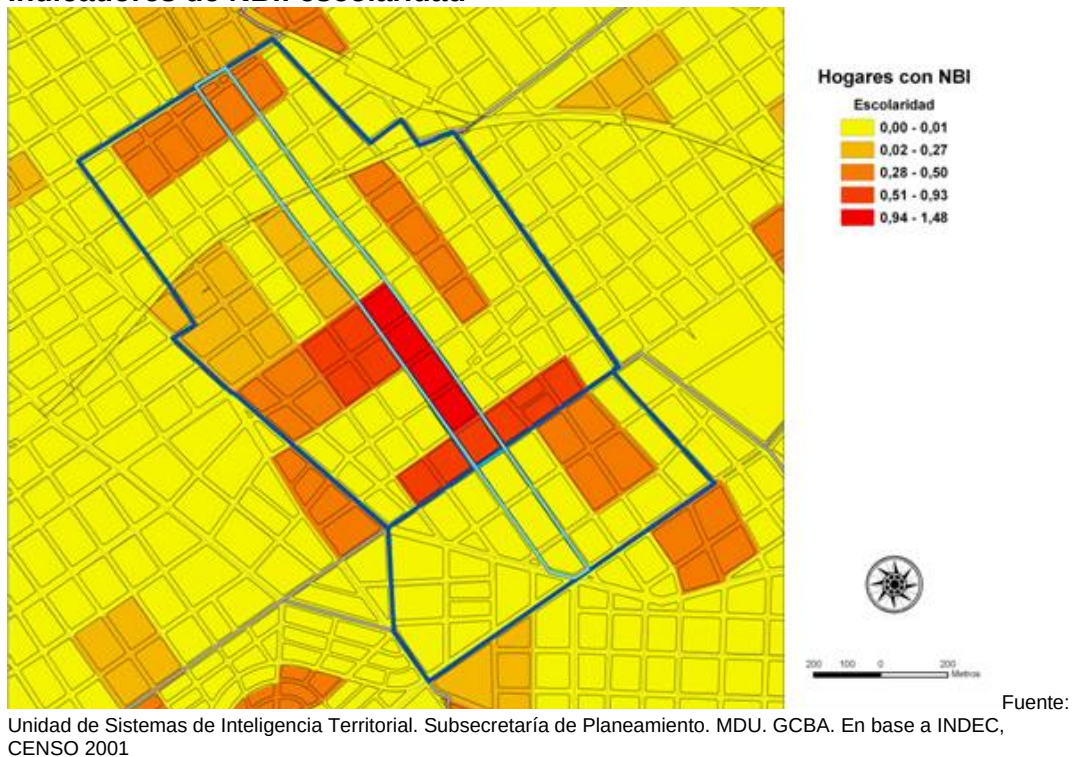


Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA. En base a INDEC, CENSO 2001

Fuente:

Mapa 8

Indicadores de NBI: escolaridad



De manera consecuente, el examen de la estratificación socioeconómica da cuenta de que la franja intervención constituye una zona predominantemente desfavorecida en relación al contexto en el que se localiza. De tal manera, la distribución del estrato alto da cuenta de una importante presencia en la zona que sirve de contexto al área de análisis, así como también al interior de la misma. No obstante, la franja de intervención muestra una virtual ausencia de población perteneciente a este estrato y una disminución de la misma a medida que la distancia a ella disminuye.

Mapa 9
Distribución del estrato alto

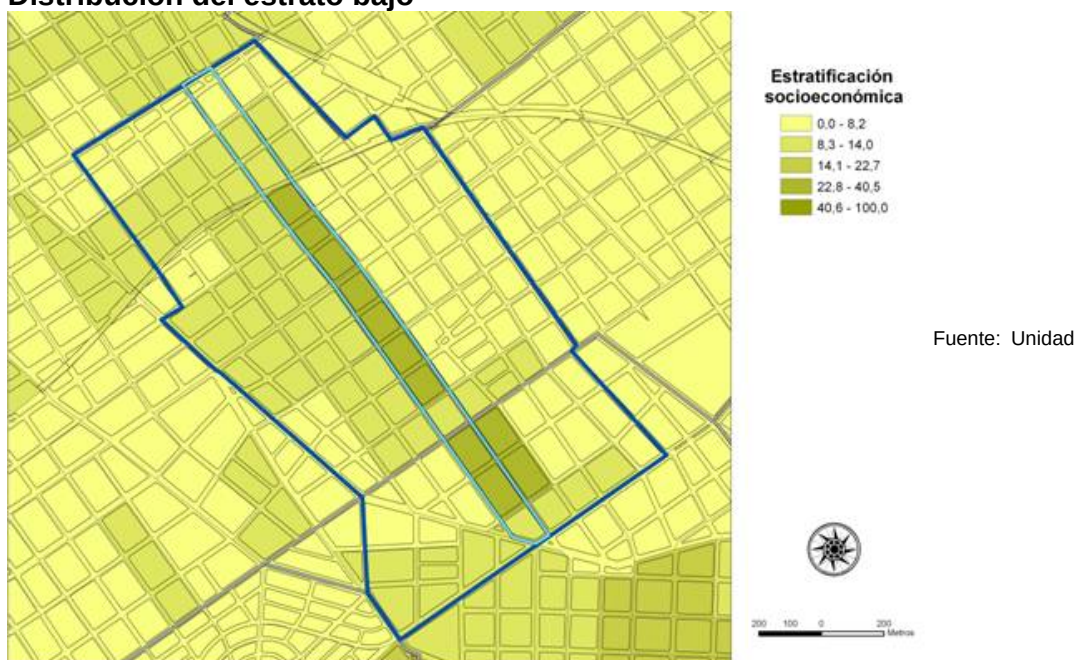


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por el contrario, la localización de la población de población perteneciente al estrato bajo¹ muestra una clara tendencia a su ubicación en la traza de la ex – AU3, siendo predominante en la propia franja de intervención, pero también en otras áreas pertenecientes a aquella. Al mismo tiempo, es posible apreciar que la población de este estrato es muy poco característica en las zonas vecinas.

¹ La definición de estratos socioeconómicos es un indicado construido por la USIT tomando como referencia los niveles de instrucción de los/las jefes/as de hogar, ocupación y profesión, condiciones materiales de la vivienda, entre otros indicadores primarios.

Mapa 10
Distribución del estrato bajo



de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

ACTIVIDAD ECONOMICA Y USOS DEL SUELO

En el mapa que sigue se puede ver que en la franja de intervención se localizan muy pocos locales, mientras que en el resto de la zona aparecen ejes relativamente importantes por un lado, y la dispersión típica del comercio barrial por otro.

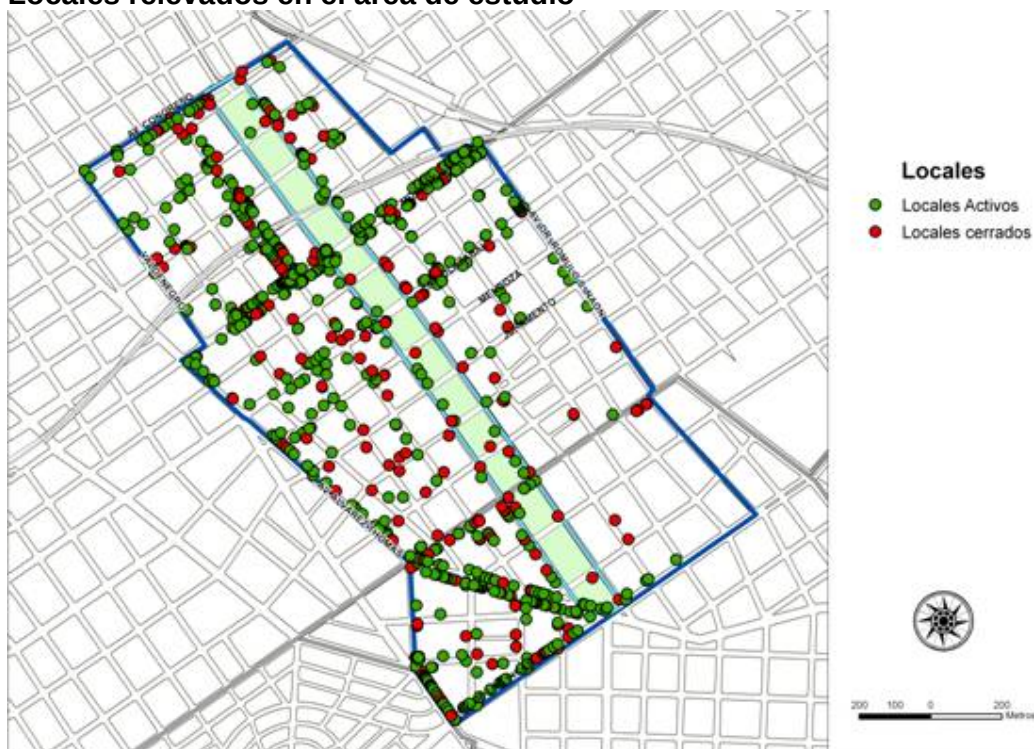
Sobre la Avenida Monroe se da la mayor concentración de locales, en especial en las cercanías a la estación Coghlan y a la altura de Mariano Acha. Sobre esta misma calle también se da una alineación importante de locales, con mayor presencia entre Monroe y las vías del FCGB Mitre. Sobre la Avenida Álvarez Thomas también se encuentra una concentración importante, y en menor medida sobre Olazábal y Congreso. El límite Sur del área de análisis concentra, por su parte, un buen número de locales, aunque su cantidad disminuye una vez que llega a la franja de intervención.

En el resto de la zona se observan locales dispersos que decrecen de norte a sur. La menor presencia de locales se da en la zona del distrito U28, justamente un distrito Residencial con restricciones a la localización de actividades comerciales.

En toda esta distribución territorial, cabe destacar el “vacío” de locales constituido por la franja de intervención. Tan solo 11 locales se encuentran en ésta zona, significando el 2,0% del total del área de estudio. Al mismo tiempo, en las parcelas R2bl, lindantes al distrito RUA, sólo se relevaron unos 15 locales. También hay una notoria ausencia en las manzanas frentistas a la franja. Incluso sobre Monroe, que se destaca como la arteria de mayor

dinamismo, el cruce con la franja destaca la ausencia de locales, que quiebra la continuidad del eje.

Mapa 11.
Locales relevados en el área de estudio



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otro lado, de un total de 565 locales activos, un 43,4% de los locales relevados en el área de estudio están dedicados a la rama comercial, en tanto que el 30,8% corresponde a distintos servicios. A su vez, el rubro automotor alcanza algo más del 10,0% del total de los locales relevado en el área de análisis. De esta manera, supera el peso que tienen los locales del rubro gastronómico que alcanzan a representar el 9,0%. Por su parte, los locales dedicados a la elaboración de los productos que comercializa, significan el 6,4% de los locales.

Dentro de la actividad comercial, el rubro mayoritario lo constituye el de venta de alimentos y bebidas, con poca presencia de supermercados, que denota un abastecimiento al consumo de escala barrial. En segundo plano, se encuentra la presencia de kioscos, maxikioscos, los cuales se localizan de manera particular sobre las arterias de mayor circulación. Una particularidad de la composición de este rubro radica en la participación relativamente menor que denotan los locales dedicados a la comercialización de productos textiles, en comparación con lo que sucede en otros sitios de la Ciudad.

Cuadro 2.

Locales del sector comercial en el área de estudio

	Cantidad	%
Alimentos y bebidas	53	21,6
Kioscos y maxikioscos	45	18,4
Reparaciones en general	30	12,2
Materiales para la construcción	28	11,4
Venta al por menor especializada	20	8,2
Artículos para el hogar	19	7,8
Prendas y accesorios	16	6,5
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	10	4,1
Libros y revistas	8	3,3
Productos textiles no indumentaria	8	3,3
Artículos usados	4	1,6
Calzado y marroquinería	3	1,2
Comercio al por mayor	1	0,4
Total	245	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Los locales destinados a servicios también indican una orientación a las necesidades de la población local, predominando las peluquerías, junto a las que se encuentra un buen número de tintorerías y lavadero de ropa, entre los cuales se reúne el 28,5% del total. Por otra parte, se encontró la presencia de una cantidad importante de locales vinculados a los servicios inmobiliarios, lo cual puede entenderse, en buena medida, en función del dinamismo que el mercado de la construcción ha mostrado en áreas cercanas a la analizada, tanto en Villa Urquiza como en Belgrano.

Cuadro 3

Locales del sector servicios en el área de estudio

	Cantidad	%
Peluquería	32	20,3
Servicios inmobiliarios	28	17,7
Servicios de transporte	16	10,1
Tintorería y lavadero de ropa	13	8,2
Asociaciones	12	7,6
Esparcimiento y cultura	12	7,6
Servicios empresariales	12	7,6
Servicios sociales y de salud	12	7,6
Servicios de correos y telecomunicaciones	7	4,4
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	3	1,9
Construcción	2	1,3
Enseñanza	2	1,3
Pompas fúnebres	2	1,3
Servicios informáticos	2	1,3
Administración pública	1	0,6
Gimnasios	1	0,6
Servicios de alquiler	1	0,6
Total	158	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por su parte, los locales del rubro gastronómico se reparten mayormente, entre bares cafés y confiterías, los cuales representan el 37,3% del total. Por su parte, los restaurantes y pizzerías alcanzan un número algo menor, de 12 y 10 locales, respectivamente. Por su parte, los locales que ofrecen a la venta comidas para llevar llegan a 9 dentro del área de análisis. Por último, se relevó sólo un local de comidas rápidas.

Cuadro 4

Locales del sector gastronómico en el área de estudio

	Cantidad	%
Bar, café, confitería	19	37,3
Restaurantes	12	23,5
Pizzería	10	19,6
Comidas para llevar	9	17,6
Comida rápida	1	2,0
Total	51	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Los locales que realizan algún tipo de elaboración de productos, reflejan también una escala de comercialización barrial, como complemento de locales comerciales. De ésta forma claramente los más importantes son los que elaboran productos alimenticios (fabricas de pastas, heladerías, panaderías y confiterías). En segunda instancia se destacan pequeños locales de impresión y edición, y de productos de madera. A diferencia de otras zonas de la Ciudad, es para destacar la poca presencia de locales de confección de prendas de vestir.

Cuadro 5

Locales del sector industrial en el área de estudio

	Cantidad	%
Elaboración de Productos alimenticios	15	41,7
Edición e impresión	8	22,2
Fabricación de productos de madera	7	19,4
Fabricación de maquinaria y equipo	2	5,6
Fabricación de maquinaria de oficinas	1	2,8
Fabricación de productos metálicos	1	2,8
Fabricación de productos minerales no metálicos	1	2,8
Fabricación de productos textiles	1	2,8
Total	36	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Entre los locales del rubro automotor, se observa una importante variedad, siendo más importantes aquellos usos dedicados al mantenimiento (talleres mecánicos, gomerías, lavaderos), que los que comercializan (autopartes o concesionarias de autos). Esta distribución expresa el bajo dinamismo general de la zona, y la ausencia de especialización de la actividad comercial, dada la ausencia de centralidades.

Cuadro 6

Locales del sector automotor en el área de estudio

Rama	Cantidad	%
Taller mecánico	21	68%
Gomería	3	10%
Venta de autopartes	3	10%
Lavadero	2	6%
Venta de automotores	2	6%
Total	31	100%

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Galerías comerciales

Hay dos galerías comerciales que se encuentran dentro del área de estudio, fuera de la franja de intervención, pero a poca distancia de la misma. Se trata de pequeñas galerías, con pocos locales, que se encuentran en zonas poco de escaso dinamismo comercial.

Fuera del área de estudio se encuentran varias galerías, particularmente en la zona de la Avenida Triunvirato, en consonancia con el eje comercial constituido por tal arteria. Claramente se da una diferencia con estas dos, donde la ocupación de locales es mucho mayor, como también la diversificación de actividades en su interior que representan un mayor dinamismo.

Cuadro 7.

Galerías comerciales en el área de estudio

Ubicación	Cantidad de locales	Tasa de vacancia (%)	Rubros principales
M. Acha 2584	7	100%	-
Monroe 3820	5	0%	Peluquería.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Edificios productivos

Sin ser una zona industrial dentro del área se relevaron 15 edificios productivos, que ocupan 8.444m². Algunos de ellos tienen tamaños importantes, pero en todos los casos se trata de PyMEs y no de grandes establecimientos fabriles.

Desde el punto de vista territorial no se reconocen áreas de aglomeración, sino que se encuentran dispersos por toda la zona, incluso dentro de la franja de intervención. Estas características siguen remitiendo al uso y paisaje típicamente barrial, de diversidad de actividades de pequeña escala.

Establecimientos productivos relevados en el área de estudio

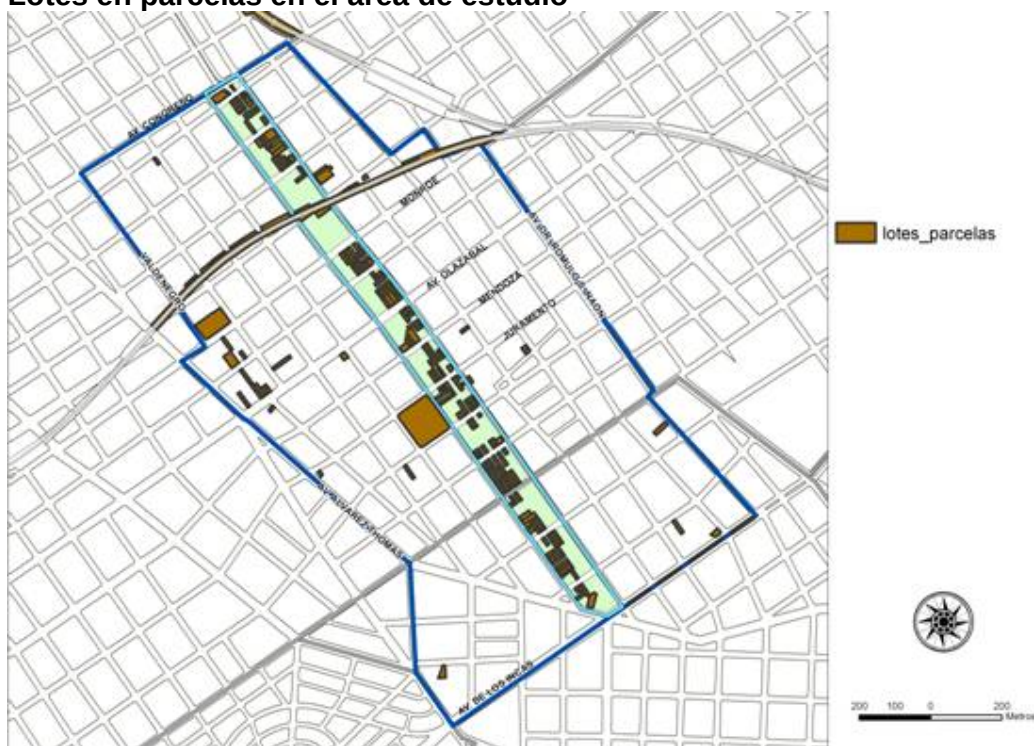


En el total de las parcelas, 206 fueron relevadas como lotes, sumando una superficie de 114.107 m², lo que significa algo menos del 10,0% del total de la superficie parcelaria del área. Es interesante destacar que 79,1% de estos lotes están ubicados en la franja de la ex – AU3. El 20,9% restante de los lotes del área son 43 lotes aislados, de los cuales 23 son lotes vacantes, mientras que el resto están ocupados con algún tipo de actividad.

Lotes en parcelas en el área de estudio.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 13.
Lotes en parcelas en el área de estudio



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

MERCADO INMOBILIARIO

La valorización inmobiliaria en el barrio de Villa Urquiza no se distribuye de manera homogénea dentro del territorio del barrio. El análisis del comportamiento de los valores en el área de estudio dan cuenta de esta situación. De tal forma, se observa que los valores más altos corresponden a las zonas aledañas a la misma, particularmente en la centralidad constituida por el eje de la Avenida Triunvirato. Por el contrario la franja de intervención se forma una brecha que marca la disminución de la oferta y de los valores de las mismas, constituyendo una zona de menor actividad susceptible de incorporarse a la dinámica inmobiliaria de las áreas adyacentes del centro de Villa Urquiza por el Oeste y de Belgrano por el Este.

Según los datos obtenidos en junio de 2009, en el área de estudio el m² de suelo en promedio vale unos U\$S 992,4 con importantes diferencias internas. En la zona mas cercana a la franja de la ex – AU3 (hasta 100 metros) el valor decae a U\$S 387,8 por m², mientras que en el resto del área alcanza U\$S 1.068 el m². Estas cifras son ilustrativas de la (des)valorización del mercado hacia ésta zona en particular. También es para destacar que el valor máximo localizado en la zona de intervención es bastante bajo (U\$S 502,9 el m²), en especial si se compara con los máximos que pueden alcanzar terrenos en otras zonas del área de estudio, o incluso en otras zonas de Villa Urquiza.

Cuadro 11.

Valor del suelo en el área de estudio. Junio 2009.

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	387,8	272,7	502,9
Resto del área	1.068,0	412,1	2.202,8
Total del área	992,4	272,7	2.202,8

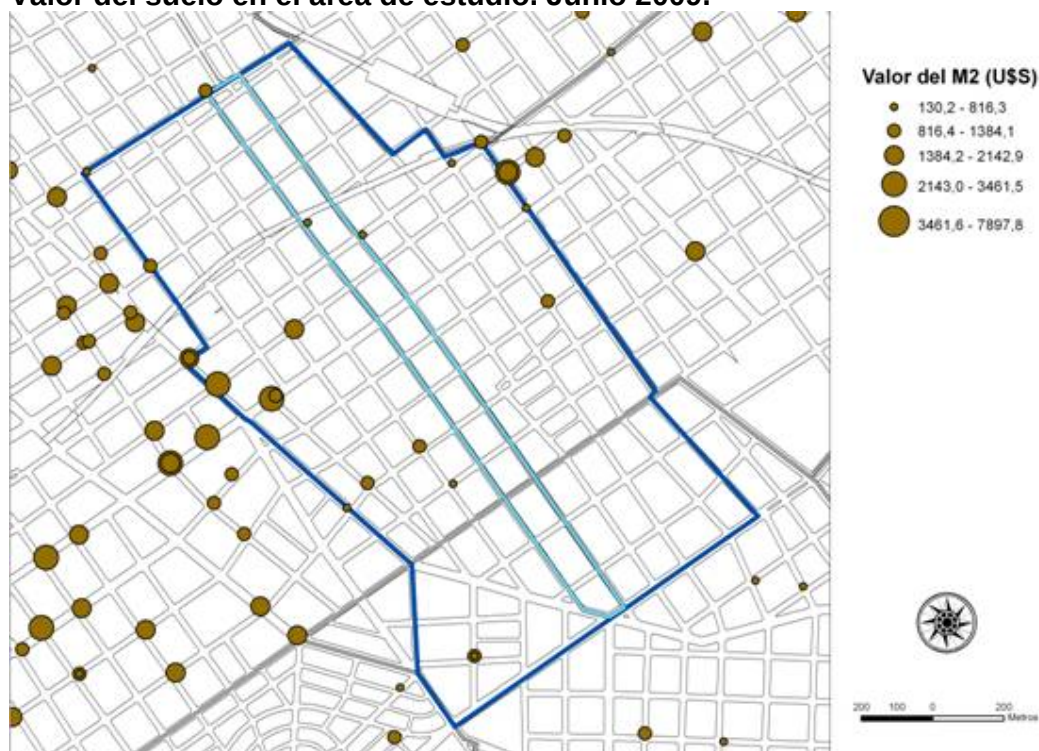
Total Villa Urquiza	1.103,2	255,9	2.973,0
---------------------	---------	-------	---------

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el análisis territorial de la oferta de suelo en detalle se puede reconocer -- además de la influencia del entorno en cada terreno -- la influencia de la normativa en tanto determinante de la capacidad constructiva en cada caso. En éste sentido se puede ver que los valores mas altos se encuentran en distritos C y en R2all. En contraposición las zonas restrictivas a la edificación en altura (U28) tienen muy poca oferta y una valorización relativamente menor.

Mapa 14.

Valor del suelo en el área de estudio. Junio 2009.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Una situación similar puede observarse al analizar la distribución de los precios de departamentos. De tal manera, es posible advertir que el promedio en la franja de intervención es menor que el del resto del área y del conjunto de Villa Urquiza. No obstante, puede destacarse que, en este caso, la diferencia entre unos y otros valores no es tan pronunciada como se observara en la oferta de terrenos en venta.

Cuadro 12.

Valor de departamentos en el área de estudio. Septiembre 2008

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	1.297,5	870,0	1.583,3
Resto del área	1.556,7	855,3	2.444,4
Total del área	1.532,2	855,3	2.444,4

Total Villa Urquiza	1.600,3	570,0	3.628,6
---------------------	---------	-------	---------

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En la distribución territorial de la oferta se refleja la importancia que tienen las principales avenidas, a saber, Monroe y Olazábal, para esta tipología inmobiliaria. Al mismo tiempo, es apreciable la disminución de la cantidad de ofertas a medida que disminuye la distancia a la franja de intervención. Por fuera del área se puede reconocer la valorización de la zona central de Villa Urquiza y su influencia en el oeste del área, y hacia el sur en el entorno a Avenida De los Incas.

Mapa 15

Precio de oferta de departamentos en el área de estudio. Septiembre 2008.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En los precios de oferta de casas se da una situación similar a los departamentos, ya que la diferencia entre zonas no es tan grande como en el valor del suelo. Aún así, el promedio de los precios del m² en la franja de intervención resulta menor que en el resto del área, así como también respecto al total del barrio. Una cuestión, más sutil, es que las diferencias entre los máximos sí son importantes. Esto permitiría suponer que aunque los promedios no sean mucho menores, si parece que las casas tienen un máximo potencial mas bajo que el resto del área, y más aún que el resto del barrio.

Cuadro 13.

Valor de casas en el área de estudio. Septiembre 2008.

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	1006,8	932,3	1.081,2
Resto del area	1.282,7	472,0	1.950,0
Total del área	1.259,7	472,0	1.950,0

Total Villa Urquiza 1197,0 472,0 1.197,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el mapa se hace evidente la influencia de valorización que ejerce la zona U28 ("Belgrano R") en ésta tipología inmobiliaria. También es palpable la disminución del valor en el entorno a la franja de intervención. Al mismo tiempo, puede observarse que la oferta de casas en la zona central de Villa Urquiza resulta menor que en las otras tipologías analizadas. Esto puede entenderse en función de la dinámica de la construcción, estrechamente vinculada a la producción de unidades residenciales multifamiliares. Cabe destacar que igualmente en el caso de la oferta de casas, el valor se encuentra influenciado no sólo por la localización, sino también por las características intrínsecas (comodidades, infraestructura, etc).

Mapa 16.

Precio de oferta de casas en el área de estudio. Septiembre 2008.



de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

También es posible analizar la distribución de la oferta de locales, tanto en alquiler como en venta. De tal manera, es posible observar que los precios de alquiler, expresados en pesos, dentro de la franja de intervención resultan algo menores que en el resto de la zona, lo cual resulta más acentuado en la comparación de los precios máximos. Por otro lado, los precios en la zona registran valores sensiblemente menores a los del conjunto de Villa Urquiza,

Cuadro 14.

Valor de alquiler de locales en el área de estudio. Junio 2009

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	25,6	19,8	33,7
Resto del área	32,0	18,8	50,0
Total del área	31,0	18,8	50,0
Total Villa Urquiza	46,1	11,5	370,4

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de las ofertas de locales en alquiler en el mes de junio da cuenta de que resultan predominantes, dentro de la zona de análisis, los precios más moderados. No obstante, no mucho más lejos de su límite, en el entorno de la Avenida Triunvirato los precios promedios resultan significativamente superiores. Al mismo tiempo, resulta notable la pronunciada disminución del número de ofertas a medida que se reduce la distancia la franja de intervención.

Mapa 17.

Precio de oferta de locales en alquiler en el área de estudio. Junio 2009.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Una situación similar puede observarse en el caso de los locales en venta. De tal modo, el promedio para la zona de la Ex – AU3 se contituye en una franja de bajos valores que contrastan, en cierta medida, con los precios que se encuentran en áreas relativamente cercanas en términos de distancia física. De tal manera los valores observados en el resto de la zona de análisis se acercan a los valores para el total de Villa Urquiza, mientras que resulta mucho más pronunciada la diferencia respecto de las ofertas próximas a la franja de intervención.

Cuadro 15.

Valor de locales en venta en el área de estudio. Junio 2009

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	1.057,6	552,6	1.562,5
Resto del área	1.351,2	714,3	1.733,3
Total del área	1.285,9	552,6	1.733,3

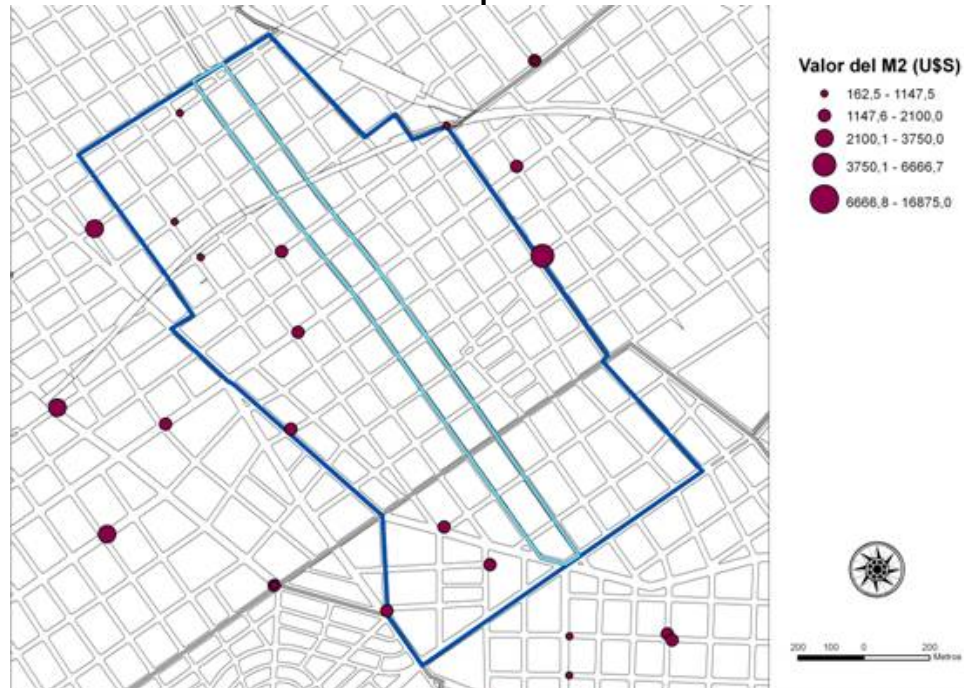
Total Villa Urquiza	1.411,8	162,5	2.900,0
---------------------	---------	-------	---------

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Es posible apreciar en el mapa siguiente la localización de las ofertas detectadas dentro de la zona de análisis, así como también en sus alrededores. Uno de los rasgos que es posible destacar se trata de la relativa escasa oferta de locales en venta, al tiempo que tan sólo dos ofertas fueron relevadas a menos de 100 metros de la franja de intervención. Asimismo, aunque no se registraron ofertas de alto valor en la zona de análisis, es posible resaltar que los precios relativamente más elevados se tratan de aquellas localizadas sobre los ejes de circulación más relevantes por fuera de la zona (Av. Triunvirato).

Mapa 18.

Precio de oferta de locales en alquiler en el área de estudio. Junio 2009.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

CONSTRUCCION

Para dar cuenta de los niveles de construcción de la zona, se considera el total de Villa Urquiza y 4 barrios cercanos a fin de dar cuenta del contexto general. Al mismo tiempo, se incluye el comportamiento de la superficie total permitada para el total de la Ciudad, en función de entender la correlación de los comportamientos particulares de estos barrios con el del conjunto.

En principio, puede destacarse el peso de los barrios seleccionados sobre el total de los m² permitados en la Ciudad, los cuales representan, según los datos disponibles de 2009, el 19,0% del total. Esto significa un aumento respecto del 2008, cuando los mismos barrios analizados significaron el 15,1% del total.

En términos de su evolución, este conjunto tuvo un comportamiento relativamente similar al del conjunto de la Ciudad, por lo menos hasta 2008. En este año, el grupo tomado en consideración mostró una caída en la superficie total permitada, en tanto que el total de la Ciudad se mantuvo estable. No obstante, de acuerdo a los datos obtenidos hasta junio de 2009, la evolución entre los barrios elegidos para el análisis es dispar. De tal forma, se destaca Belgrano por la moderada suma de m² permitados en relación a lo observado en mediciones previas. A su vez, Villa Urquiza da cuenta de una tendencia al aumento, en términos absolutos, respecto del año 2008, al tiempo que muestra un aumento de su peso sobre la Ciudad considerada en su conjunto. Al mismo tiempo, un comportamiento similar se observa en Núñez y Saavedra, lo cual permite entender, en alguna medida, que existe una expansión de la actividad de la construcción hacia barrios del eje norte más alejados del centro de la Ciudad.

Cuadro 9.

Superficie permitada total (m²). Barrios seleccionados. 2001-2009*.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgrano	121.731	14.883	109.130	84.930	114.212	179.319	192.599	138.952	23.235
Villa Urquiza	44.813	19.916	67.390	105.080	173.896	223.051	211.272	112.757	66.297
Núñez	17.811	10.316	41.394	45.915	62.189	70.936	120.092	71.305	40.783
Saavedra	10.014	12.985	20.270	41.183	29.386	51.377	111.819	46.362	27.090
Coghlan	5.369	4.253	13.798	35.392	23.159	32.167	31.631	20.198	6.219
Total 5 barrios	199.738	62.353	251.982	312.500	402.842	556.850	667.413	389.574	163.624
Ciudad	1.027.069	297.867	1.284.101	1.382.557	2.160.867	3.077.032	2.562.847	2.580.170	862.762

* Los datos de 2009 corresponden al período enero-junio.

Fuente: USIT, en base a DGEyC - GCBA

Por otra parte, en ésta zona la proporción de destinos residenciales (79,1%) es superior a la verificada en el resto de la Ciudad (70,3%). Exceptuando en Coghlan (61,6%), en los otros 4 barrios de la zona, dicha proporción es mayor, sumando 129.468 m² de nuevas obras destinadas a usos residenciales hasta junio de 2009. En este aspecto se destaca, de manera particular, Villa Urquiza, puesto que en este barrio el peso de la superficie de destino residencial alcanza el 85,6% del total de m² permitados. Esto puede entenderse por la

ausencia de zonas de predominio industrial, así como por el escaso número de arterias comerciales de importancia.

Estas cifras, junto con las de mercado inmobiliario son ilustrativas de la valorización general del área, y la preferencia como destino residencial. Como extensión del eje norte, contiene gran parte de las condiciones atractivas para la residencialización de sectores de altos ingresos de la población. La normativa general del área permite la construcción en altura, que es la modalidad preferencial del mercado residencial, pero cercano a entornos protegidos de baja densidad, que sostienen aún más el valor de la zona. En éste sentido el área de intervención de la ex – AU3 representa un enclave degradado pero con un gran potencial sostenido por su localización y su entorno.

Cuadro 10.

Superficie permitida por destino (m²). Barrios seleccionados.

Enero- junio 2009.

	Superficie Residencial	Superficie No Residencial	% Residencial	% No Residencial
BELGRANO	18.544	4.691	79,8	20,2
COGHLAN	3.834	2.385	61,6	38,4
NUÑEZ	29.395	11.388	72,1	27,9
SAAVEDRA	20.942	6.148	77,3	22,7
VILLA URQUIZA	56.753	9.544	85,6	14,4
Total 5 barrios	129.468	34.156	79,1	20,9
Total Ciudad	606.325	256.437	70,3	29,7

Fuente: USIT, en base a DGEyC - GCBA

ANÁLISIS DE IMPACTO

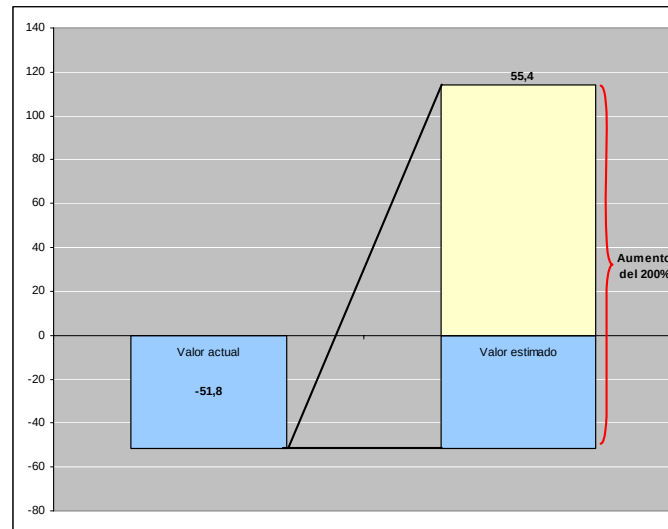
Tomando como supuesta la construcción de 1.900 viviendas en las parcelas pertenecientes a la ex – AU 3, se realiza un análisis de impacto mediante la utilización de modelos de regresión lineal. Se consideran así los efectos del proyecto en las variables relacionadas con población, hogares, empleo, actividad económica, construcción y mercado inmobiliario.

Los resultados más importantes corresponden a las variables reales asociadas con la construcción. De tal manera, como consecuencia de la creación de las nuevas viviendas, el ritmo de la construcción con destinos no residenciales alcanzaría un 55,4%. Este resultado adquiere una importancia adicional si se considera que, en la actualidad, se observa una tasa de crecimiento negativa en la construcción no residencial. Tal tendencia lograría revertirse gracias al proyecto, puesto que el incremento obtenido sería de 200,0%.

Sin embargo, los efectos en los precios en el mercado inmobiliario no se verían modificados de manera considerable. En el caso del valor del m² de alquiler de locales, la suba obtenida sería del 2,0%, lo cual, de acuerdo a valores actuales,

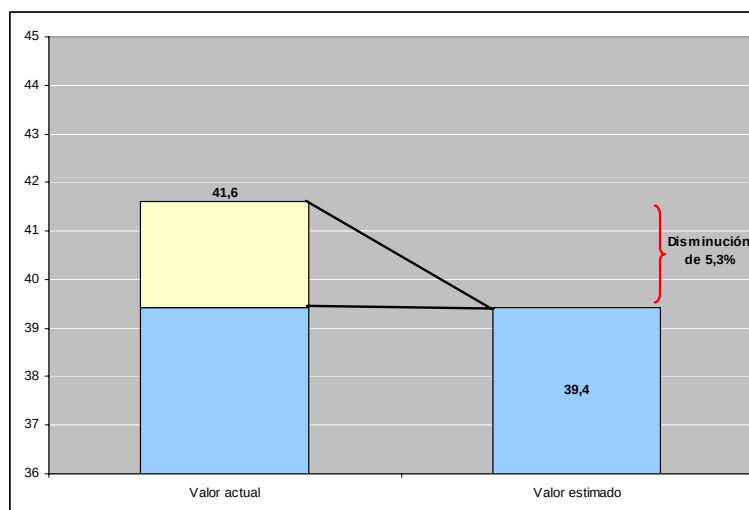
representaría U\$S 36,5 por m². Por su parte, los precios de venta de los departamentos no sufrirían modificaciones significativas, siendo el incremento estimado menor al 1,0%. Así, el valor actual en la zona del proyecto de U\$S 1.530 el m², no sufriría cambios de relevancia. Similares resultados se obtienen considerando el valor de venta de los terrenos, cuyo valor actual es U\$S 909,0 el m², el cual experimentaría una suba inferior al 1,0%.

Impacto en el ritmo de la construcción no residencial



Otro de los efectos estimados es la tasa de vacancia de locales. Actualmente, en el área se observa una gran proporción de locales inactivos, por encima del promedio de la Ciudad. Según las estimaciones realizadas, la vacancia de locales tendría una reducción del 5,3%. Esto puede entenderse como una consecuencia esperable dado el incremento de población residente que se incorporaría a la zona, lo cual a su vez, se asocia con un aumento en la demanda de bienes y servicios.

Impacto en la Tasa de Vacancia



Además de los modelos mencionados, se pusieron en consideración dos ecuaciones con el fin de evaluar el impacto del proyecto en la tasa de actividad económica, empleo y desempleo en el área. En las dos primeras dimensiones la magnitud de los efectos no resulta significativa, lográndose aumentos del 0,2%. En cambio, la caída en el desempleo que alcanzaría un 4,5%, pasando de una tasa actual del 5,7% a una del 5,4%.

Considerando dos indicadores representativos de la organización del entorno urbano –complejidad y compacidad absoluta²-, los efectos son más importantes. Mientras que en el caso de la complejidad urbana el aumento obtenido es del 4.2%, alcanzando índice del 2,1, por su parte, la compacidad absoluta aumentaría en un 23,0%.

Finalmente, la variable asociada a los modelos de población y hogares que se considera en la estimación es el ingreso promedio. De tal manera, la zona involucrada en el proyecto posee un nivel de ingresos actualmente de unos \$ 1.233, valor que se encuentra por debajo de la media calculada para la Ciudad. Considerando los efectos de la construcción de las 1.900 viviendas, no se lograría una variación significativa en ese nivel, estimándose una suba inferior al 0,1%.

Así, los efectos principales se obtendrían en la construcción no residencial y en la disminución en la tasa de vacancia de locales, producto del incremento en la demanda de los nuevos residentes. En las variables del mercado inmobiliario –precio de departamentos, valor de terrenos y alquiler de locales-, así como en los ingresos promedio el impacto no sería significativo. Similares resultados se obtienen en la estimación de los efectos en la actividad económica y el empleo.

² La **compacidad absoluta** está definida como la relación entre el volumen edificado y la superficie urbana. Por otro lado, la **complejidad urbana** representa el grado de heterogeneidad de actividades que pueden hallarse en el ámbito urbano.

SINTESIS Y CONCLUSIONES

El estudio realizado permitió dar cuenta de las características de esta zona singular del norte porteño. La principal característica resultó ser el deterioro provocado por el abandono y las situaciones de irregularidad que tienen un impacto considerable en la valorización del entorno inmediato, así como en el nivel de actividad económica.

La estructura existente refleja las características de un entramado típicamente barrial, que conjugado con una normativa R2b I, tiene una baja altura de la edificación, baja densidad de población y una antigüedad considerable. Esto último también es resultado de una baja renovación, dado el poco interés que el mercado inmobiliario tuvo en la zona.

Además del deterioro en términos meramente urbanísticos, los datos sobre las condiciones de vida de la población indican niveles de pobreza y hacinamiento que duplican los del entorno, así como los niveles de instrucción y escolarización se encuentran por debajo de la zona. La síntesis de indicadores socioeconómicos por estrato revela la concentración de población de estratos bajos en una zona donde predominan los estratos medios-altos y medios.

En cuanto a la actividad económica se advierte el bajo dinamismo en tanto la presencia de locales se minimiza a mayor cercanía con la franja de intervención, mientras que la tasa de vacancia alcanza valores elevados. Los locales de la zona también demuestran ciertas singularidades a diferencia del patrón barrial del entorno, como es la mayor presencia de talleres mecánicos, de reparaciones en general, y una menor importancia de los locales de venta de indumentaria. El patrón productivo tampoco es característico del área, con una baja cantidad de establecimientos fabriles, que en todos los casos tienen proporciones menores, mas acordes con un uso mixto-barrial que especializado.

El análisis de los precios del mercado inmobiliario resalta la desvalorización de la zona y en particular en las cercanías a la franja de intervención, que se hace notoria en las distintas modalidades que componen la oferta de inmuebles. Asimismo la cantidad de lotes vacantes, más allá de la franja de intervención, es representativo de una baja valorización de la zona. En éste sentido, esta zona particular es muy diferente al resto de Villa Urquiza, donde se aprecia un dinamismo en la construcción residencial y no residencial imponente.

Como contracara del nivel de deterioro, las potencialidades de desarrollo son importantes, tal como se pudo observar a partir de las regresiones econométricas. En efecto, la simulación de la incorporación de viviendas en la franja de intervención demostró un gran impacto en la construcción no-residencial, y una baja en la tasa de vacancia de los locales. El impacto en los valores inmobiliarios resulta mucho más modesto, incrementando levemente los precios de terrenos, locales y viviendas. Sin embargo, es esperable que los efectos concatenados de la dinamización inmobiliaria, constructiva, junto con la localización de habitantes con poder adquisitivo mayor, pueda repercutir en la valorización en plazos temporales mayores.

