

PLAN DE COMUNA 4

DESARROLLO URBANO Y SOCIAL DE LA COMUNA 4





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrí

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

LINEAMIENTOS PARA EL PLAN DE COMUNA

LINEAMIENTOS BÁSICOS DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

La Ley del Plan Urbano Ambiental, aprobado por la Legislatura, Ley CABA 2930 – 2008, constituye el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad como política de Estado y ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas. La misma señala una serie de criterios marco que atraviesan cualquier plan o estudio sobre la Ciudad y sus sectores.

A su vez estos criterios actúan como marco de todo el Plan Urbano Ambiental:

- Ciudad Integrada: En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye un Área Metropolitana.
- Ciudad Policéntrica: En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad.
- Ciudad Plural: En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.
- Ciudad Saludable: En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.
- Ciudad diversa: En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Con esto, se apunta entonces a lograr una Ciudad integrada, en la que todas sus zonas estén vinculadas y mantengan relaciones entre sí. Asimismo, desarrollar una Ciudad policéntrica, consolidando el Área Central a la vez que se promueve la red de centros secundarios.

En relación con lo anterior, la Ciudad plural se orienta a ofrecer un hábitat digno para todas las personas, para quienes se busca asegurar una Ciudad saludable respecto a la calidad ambiental y la sostenibilidad en el desarrollo de las actividades productivas, el transporte y la gestión de los residuos urbanos, entre otros temas semejantes. En el marco de la Ciudad diversa, se busca mantener la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales), enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Los lineamientos, propuestas y diagnósticos del Plan Urbano Ambiental se organizan a través de seis propuestas temáticas específicas para la Ciudad, las cuales son: Estructura y Centralidades; Transporte y Movilidad; Hábitat y Vivienda; Espacio público; Producción y Empleo; y Patrimonio urbano.

Respecto al primer grupo, se considera como objetivo fundamental transformar la **estructura** monocéntrica de la Ciudad hacia una más reticular y policéntrica, que permita consolidar el área central, así como el desarrollo de los centros secundarios.

Sobre la temática de **Transporte y movilidad**, se propone promover un sistema de transporte sustentable, con intermodalidad y preponderancia de los medios públicos –en especial, de los medios guiados –, y desalentar el uso de los automotores privados.

Los objetivos del PUA sobre la temática de **Hábitat y Vivienda** se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, atenta a la debida preservación de las características singulares de los distintos espacios urbanos.

En cuanto a los temas del **Espacio Público**, se plantea como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, considerando su importancia para las funciones de encuentro relax, confort y socialización, con miras a garantizar el derecho al uso. y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad.

Sobre el grupo de **Producción y Empleo**, el objetivo es generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico, por medio de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes.

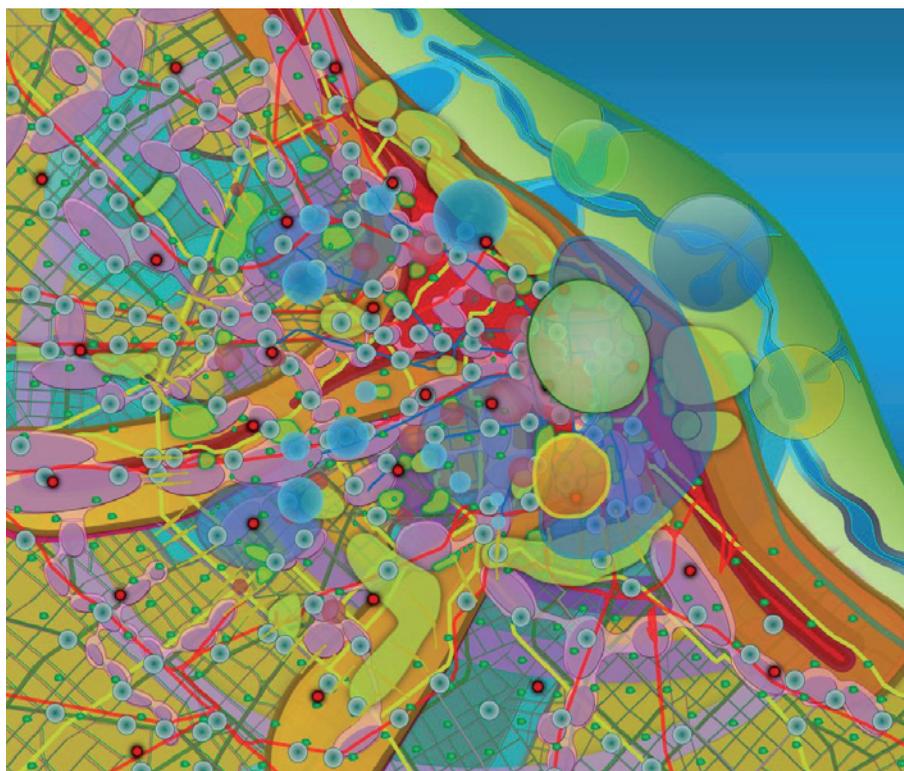
Por último, el Plan Urbano Ambiental considera particular atención a la variable **patrimonial** con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, buscando armonizar las tendencias de transformación y del resguardo de los elementos urbanos de relevante valor.

Por otro lado, el siguiente informe corresponde a un Plan de Comuna, en el cual se busca desarrollar los aspectos particulares del territorio de la Comuna 9. Este plan corresponde a un instrumento de planificación que en línea con el Plan Urbano Ambiental y el Modelo Territorial, permite profundizar los lineamientos propositivos a niveles de mayor detalle. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.

EL MARCO DEL MODELO TERRITORIAL

La Ciudad de Buenos Aires ha elaborado un instrumento de diagnóstico, análisis y planeamiento urbano: el Modelo Territorial. Esta herramienta sintetiza lineamientos de planeamiento a nivel territorial definidos de manera científica, mediante un cuerpo teórico-metodológico específico. El Modelo Territorial es, al mismo tiempo, una visión del presente, una visión hacia el pasado, pero también, una visión del futuro tendencial, del futuro deseado, una visión del futuro del modelo de Ciudad Sustentable. No solo expresa visiones y tendencias, sino que, de acuerdo al patrón de ciudad que se desea construir, permite establecer aspectos y atributos que es necesario modificar. En definitiva, esta Ciudad deseable es una visión contemporánea basada en los criterios aceptados tanto internacionalmente como en base a la experiencia local, y aspira a construir la legislación vigente y la que resultará más sostenible a largo plazo.

La estructura interna que compone el Modelo se organiza lógicamente y cronológicamente. Esto implica que se constituye en primer lugar desde la Ciudad Producida, que trata so-



Esquema de la Ciudad Deseada 2060

Fuente: Modelo Territorial Buenos Aires,
Secretaría de Planeamiento. MDU.GCBA.

bre el desarrollo histórico de Buenos Aires, para luego partir del diagnóstico de la Ciudad Actual hacia la que ha sido estudiada y Pensada a lo largo de la historia. Posteriormente, el Modelo incluye la Ciudad Tendencial, es decir, el tratamiento de los cambios y continuidades esperables en un futuro próximo, de mantenerse los diagnósticos actuales y propuestas ya establecidas. La Ciudad Deseada, frente a esto, es una muestra del carácter ideal de las transformaciones buscadas. En este orden lógico, el Modelo cuenta con una última parte que consiste en el estudio científico de las transformaciones requeridas para alcanzar los objetivos trazados, denominada Ciudad Sustentable.

Características de la Ciudad Deseada en la Comuna 4

Los indicadores de sustentabilidad para la Comuna en términos de valores deseados, indican sintéticamente aquellos aspectos en los que la planificación debe dar prioridad, permiten cuantificar en qué magnitud es necesario generar transformaciones, y en su análisis territorial permiten dar respuesta sobre qué zonas específicas las requieren. En éste sentido, a continuación se detallan los valores actuales y futuros de los indicadores más relevantes, utilizando la descripción de la distribución territorial de cada indicador realizada anteriormente.

Dentro de los indicadores del ítem **Hábitat y Vivienda**, la compacidad corregida muestra buenos valores, aunque queda mucho por desarrollar si se desean alcanzar los valores ideales, correspondiendo a la implementación de unas 34,1 has. de espacio verde, manteniendo los valores actuales de construcción. Por otra parte, el valor promedio del suelo

en la Comuna 4 es de 752,9 U\$S/m², siendo el mismo muy bajo en comparación al Norte de la Ciudad, donde el mismo es al menos dos veces más elevado, por lo que se debe tener en cuenta qué mejoras urbanas mejorarán la atraktividad en la comuna y modificarán la perspectiva del área. La mejora en los indicadores sintéticos de hábitat requiere transformar radicalmente los asentamientos precarios (incorporando espacio público, infraestructura y equipamiento), así como minimizar la existencia de barreras urbanas las cuales impiden la fluida circulación en la vía pública, claramente notoria esta situación en la extensión de la comuna.

En el ítem de **Estructura y Centralidades**, la Comuna 4 presenta en líneas generales una buena proximidad a las centralidades en la gran mayoría de los puntos de la misma. Sin embargo, pese a esto, en términos comerciales se advierten varios desafíos para mejorar la sustentabilidad de la Comuna. La complejidad de actividades económicas en la comuna es bajo si se compara a nivel Ciudad, lo cual el mismo debe enriquecerse, logrando mecanismos que garanticen la incorporación de más actividad y de ramas que actualmente tienen poca incidencia. La disminución del peso de las principales ramas comerciales (mantenimiento y reparación de automotores) y la reducción de la tasa de vacancia, contribuyen al mismo tiempo a mejorar el indicador de diversidad.

El ítem de **Producción y Empleo** de manera similar al anterior requiere de modificaciones importantes, alojando más actividades en la Comuna. En primer lugar es preciso tener en cuenta que el promedio de los ingresos de las personas que residen en la comuna se encuentran por debajo de la Ciudad. Por consiguiente, es fundamental para el desarrollo del consumo local y como parte de la mejora de la calidad de vida urbana, que el indicador de ingreso logre aumentar considerablemente, sin alterar el indicador de equitatividad social. En cuanto a la equitatividad social, se trata de zonas con ingresos similares, pero a su vez hay barrios donde los ingresos al ser mayores en algunos puntos, alteran este indicador. Por último, la mixtura de usos tiende a ser homogénea dado el gran peso residencial, aunque por otro lado, también se concentran las actividades industriales y

		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Índice de Producción y Empleo			
Equitatividad social	Distribución social del ingreso (Coeficiente de Gini)	0,34 Ciudad: 0,51	0,49 Ciudad: 0,49
<i>El Coeficiente de Gini en el área es bajo lo que indica igualdad de estratos sociales (principalmente bajo y medio-bajo). Una mayor mixtura de estratos genera mejores condiciones urbanas y económicas en el área. De esta forma, potenciar la construcción para clase media mejora la equitatividad social del sur.</i>			
Mixtura de usos	Distribución promedio entre usos económicos y residenciales	70% residencial, 30% económico Ciudad: 70% residencial, 30% económico	70% residencial, 30% económico Ciudad: 55% residencial, 45% económico
<i>La mixtura de usos en la comuna resulta baja debido a la escasa presencia de usos económicos, por lo cual se debe priorizar el desarrollo de superficie con destino económico en el área.</i>			
Índice de Espacio público			
Distancia a espacio verde	Distancia promedio a un espacio verde público	650 m. Ciudad: 612 m.	350 m. Ciudad: 350 m.
<i>Desarrollo y reconversión de al menos 15 nuevos espacios públicos útiles en lugares estratégicos del área permiten alcanzar valores óptimos de proximidad.</i>			
Árboles	Cantidad de árboles en la vía pública	27.013 a. Ciudad: 402.000 m.	35.000 a. Ciudad: 600.000 m.
<i>La implantación de aproximadamente 10.000 árboles en el área lograra una utilización óptima de las veredas para generar beneficios ambientales relacionados con el confort térmico, la absorción de la contaminación y la contención del flujo pluvial.</i>			

comerciales, lo que entrelazar el tejido residencial y económico sería una apuesta a futuro para mejorar la sustentabilidad en la comuna.

Para el ítem de Espacio Público se requiere tener en consideración las cuestiones ambientales que no son óptimas en esta Comuna. En términos de compacidad absoluta, la Comuna 4 presenta la mejor característica en este aspecto. Si bien el espacio público útil no presenta gran extensión, la compacidad se ve beneficiada por la poca cantidad de m² edificado. En este sentido, el espacio público encuentra su debilidad en la distribución de los espacios verdes. Actualmente la distancia promedio es de 650 metros, y con la implantación de unos 11 nuevos, y óptimamente ubicados, espacios verdes útiles, se logra achicar esa distancia media a 350 metros. Los mismos si bien son pocos, la compacidad corregida a nivel comuna es buena, aunque es cierto también, que solo es buena en algunos puntos y se ve afectada en otros debido en buena parte a la mala distribución del espacio verde, y por lo tanto a la proximidad a los mismos.

El ítem de **Transporte y Movilidad**, presenta a la Comuna 4 con niveles aceptables en cuanto a la proximidad a algún nodo de transporte. Por su parte, la proximidad a la red vial primaria es prácticamente óptima. En otra cuestión, la Comuna 4 se caracteriza por tener buena accesibilidad a través del transporte automotor a las autopistas, lo cual es entre otros temas de gran importancia para el transporte pesado que circula y accede al tejido industrial del sur de la Comuna.

Por último, dentro del ítem de **Patrimonio Urbano** los requerimientos críticos hacen a la conservación y garantía del paisaje barrial de baja densidad. Si bien en cuanto a la diferencia de pisos existente en el tejido consolidado es baja, representando el mejor aspecto en este rubro, el mismo aún es un aspecto urbano a potenciar. Por otro lado, el área posee una morfología promedio lejana al óptimo, por lo cual el proceso de densificación debe respetar las configuraciones barriales existentes. El Código de Planeamiento Urbano actual permite construir en el área más de 15 millones de m², correspondiendo

		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Índice de Transporte y Movilidad			
Proximidad a nodos	Distancia a nodos de transporte público masivo	1160 m. Ciudad: 950 m.	500 m. Ciudad: 500 m.
<i>La expansión de las líneas de subte y la generación de sistemas BRT por la avenida Amancio Alcorta y en otras arterias como Av. Sáenz permitirán generar nuevos nodos de transporte que incrementaran la accesibilidad en el área hasta óptimos.</i>			
Índice de Patrimonio urbano			
Homogeneidad de alturas	Diferencias entre las alturas de las edificaciones de una misma manzana en pisos	2,7 p. Ciudad: 5 p.	2 p. Ciudad: 2 p.
<i>El área posee una morfología promedio cercana al óptimo, por lo cual los procesos de densificación deben respetar las configuraciones barriales existentes.</i>			
Diferencia morfológica / Código de Planeamiento	Diferencia entre la constructibilidad según el Código de Planeamiento Actual y la construcción existente	17% Ciudad: 58%	90% Ciudad: 90 %
<i>El código de planeamiento permite construir en el área mas de 11 millones de m². Es deseable que esta densificación siga parámetros establecidos por un código morfológico.</i>			

una buena parte de estos al área del puerto de la Boca. Es deseable que la densificación se dé, en especial en ciertas áreas, pero siguiendo los parámetros establecidos por una normativa de consideraciones morfológicas. Un segundo punto a tener en cuenta es la necesidad de agotar la catalogación de edificios que tengan valor monumental previo al avance de los desarrollos en la zona.

El conjunto de propuestas que más adelante se presentan permiten modificar a mediano y largo plazo los indicadores de sustentabilidad hacia niveles futuros óptimos tal como se especifica en el cuadro siguiente. A partir de los lineamientos propositivos, propuestas temáticas y con proyectos de plazos más cortos, se logrará alcanzar un índice de sustentabilidad urbana futuro de 0,949, muy superior al 0,5113 actual. Sin embargo, hay que aclarar que este valor responde a niveles comunales, exceptuando la consideración de la zona portuaria. Esto se debe a que en la trama urbana se observa que, en esta zona de la comuna, se presentan características distintas y por lo tanto, en este análisis los valores responden a una realidad totalmente diferente. En este sentido, los índices de transporte, espacio público, comercio, entre otros, presentan deficiencias incomparables con las que se manifiestan en el tejido no portuario.

Cuadro.
Síntesis de indicadores de sustentabilidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

	Indicador actual	Indicador futuro	Indicador sintético actual	Indicador sintético futuro	ISU actual	ISU futuro
Compacidad corregida	0,1300	0,9859			0,511	0,949
Compacidad absoluta	0,8000	1,0000				
Densidad	0,8100	0,8333				
Hábitat	0,4733	1,0000				
Equitatividad del suelo	0,4600	0,7500				
Indicador de Hábitat y Vivienda			0,4667	0,9319		
Complejidad	0,3523	1,0000				
Diversidad	0,8000	1,0000				
Proximidad a centralidades	0,4200	0,9167				
Índice de Estructura y Centralidades			0,5009	0,9833		
Ingreso familiar	0,6000	1,0000				
Complejidad	0,8000	0,9000				
Diversidad	0,1785	1,0000				
Mixtura de usos (% residencial)	0,3000	1,0000				
Equitatividad social	0,3463	1,0000				
Índice de Producción y Empleo			0,5191	0,9750		
Proximidad a nodos	0,4200	0,9780				
Proximidad a red vial primaria	0,8300	1,0000				
Uso automotor	0,3000	1,0000				
Índice de Transporte y Movilidad			0,6240	0,9912		
Diferencia altura parcelaria	0,4800	0,9556				
Diferencia Código Morfológico / CPU	0,4600	0,9000				
Edificios monumentales	1,0000	1,0000				
Índice de Patrimonio Urbano			0,6816	0,9494		
Indicador sintético ambiental	0,3812	0,7001				
Compacidad corregida	0,1100	0,9859				
Indicador sintético de Espacios Verdes	0,4575	0,9400				
Indicador de Espacios Público			0,2756	0,8930		

LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LA COMUNA 4

En términos del futuro Deseado para este sector de la Ciudad existen múltiples características presentes en el Modelo Territorial que es importante destacar para comprender los lineamientos de la Ciudad Deseada en el sector.

Dadas las particularidades de la estructura actual del territorio de la Comuna 4 en base a la orientación conceptual y territorial del Plan Urbano Ambiental – Modelo Territorial, y a los objetivos de modificación de los indicadores tal como se adelantó anteriormente, aquí se enumeran los lineamientos propositivos según los seis ítems temáticos que deben seguir las propuestas para éste recorte territorial.¹

Estructura y Centralidades

Bajo el eje temático de Estructura y Centralidades, se destacan como aspectos deseados el desarrollo una serie de economías de aglomeración urbana. En la misma línea, con mayor relación con Producción y Empleo, existe la propuesta de desarrollo de un corredor productivo de alta densidad en coincidencia con el eje de densificación de alta y media densidad.

Centralidades Políticas

Son las sedes políticas de las comunas donde se desarrollan actividades administrativas y políticas de escala comunal, las cuales tienen la propiedad de generar economías de aglomeración que contribuyen a la concentración de diversas actividades económicas.

- Consolidación de la sede comunal actual en su localización y transformación en una centralidad política que permita un ejercicio político participativo en las decisiones de la comuna. Asimismo, lograr los mismos objetivos para la sub sede comunal.
- Consolidación del Distrito Gubernamental en cuanto a su reubicación, el cual presenta el ejercicio político a escala Ciudad.
- Desarrollo de una centralidad de servicios y comercios en torno a las centralidades políticas como parte del desarrollo de economías de aglomeración

Economías de aglomeración

Zonas de aglomeración de actividades económicas, caracterizadas por la complejidad, densidad y diversidad de rubros, importancia para el empleo, la atracción y las actividades urbanas.

- Expansión de las economías de aglomeración preexistentes basada en la densificación de actividades
- Generación de nuevas economías de aglomeración que mantengan la densidad y complejidad de actividades y que siguiendo criterios de proximidad, permitan mejorar el equilibrio de actividades en el territorio.
- En base a la apertura de nuevas calles y al desarrollo de unidades de sustentabilidad básicas se pretende la generación de nuevas economías de aglomeración de escala barrial.

Economías de aglomeración especializadas

Zonas de aglomeración de actividades con predominancia de rubros específicos, en los que se prioriza la generación de empleo local mas que la diversidad de rubros.

1) En el análisis de los lineamientos propositivos, es considerada a la zona portuaria ya que deben mejorarse varios de los aspectos de sustentabilidad urbana mencionados anteriormente, para que la misma logre insertarse en cierto sentido a la trama urbana de la Comuna.

- Generación de economías especializadas a partir del Distrito Tecnológico y el Centro Metropolitano de Diseño, que otorguen un carácter singular al área y generen empleo a escala local.

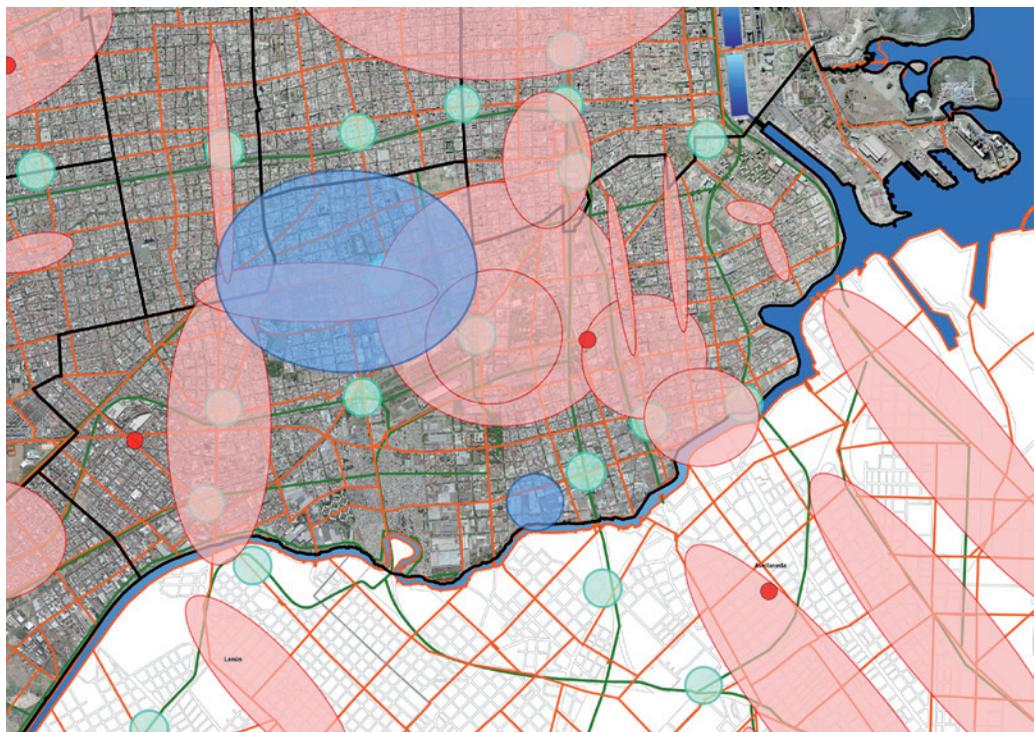
Centralidad intermodal de transporte. Red de nodos.

Es una red de puntos donde se conectan diferentes modos de transporte permitiendo el trasbordo de pasajeros. Esta red posee una fuerte impronta descentralizada, posible a partir de la ampliación de modos de circulación rápidos y sustentables por toda la Ciudad, y ya no solo en el área central. Estos nodos confieren accesibilidad, cobertura y eficiencia a la red pública.

- Desarrollo de centralidades intermodales que vinculen los diferentes tipos de centralidades (economías de aglomeración, nodos, y economías especializadas).

Esquema síntesis de lineamientos de Estructura y Centralidades. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



- Centralidades políticas
- Economía de aglomeración especializada
- Economías de aglomeración diversificada
- Red de nodos de intercambio intermodal

Hábitat y Vivienda

Se destaca en el sector la presencia de un corredor de densificación edilicia de media densidad en buena parte de la comuna, como así mismo también se deben consolidar aquellas áreas de baja y alta densidad, tanto desde un criterio morfológico como de sustentabilidad.

Red estructural de unidades de sustentabilidad básica

Es una reconfiguración de la trama urbana actual que busca definir unidades sustenta-

bles de hábitat urbano delimitadas espacialmente por una red de circulación primaria. Estas nuevas unidades o macro-manzanas, están conformadas por un conjunto de manzanas actuales, conteniendo ejes de circulación en su interior que priorizan la movilidad sustentable y el desarrollo de espacio público útil, desplazando la mayor parte del tránsito automotor a las vías de circulación primaria.

- Generación de trama urbana que consolide el tejido de baja, media y alta densidad con criterios morfológicos.
- Conformación de áreas de prioridad peatón que definan unidades de sustentabilidad al interior de las zonas de baja densidad. La generación de nuevos espacios públicos en la trama existente influye positivamente en el balance de la compacidad corregida en general, aunque no se requiera de grandes superficies para atenuar la compacidad respecto a la edificación actual. Por el contrario, el hecho de generar nuevas áreas de prioridad peatón al interior de la red de macro-manzanas, permitirá a su vez el incremento de la edificación, donde la misma no afectará el balance de la compacidad corregida.

Zona de consolidación edilicia de alta densidad

Las áreas donde la densificación edilicia es alta, resulta debido a que la edificación preexistente son o bien de menor intensidad o bien representan actualmente una densificación de edilicia de alta densidad, por lo que es posible generar ciertas transformaciones en el territorio en el caso de las primeras principalmente.

- Generación de tejido urbano de alta densidad para usos residenciales en el caso de las viviendas, y una consolidación en sentido económico, para que las actividades comerciales se desarrollen también de forma sustentable.

Zona de consolidación edilicia de media densidad

Son áreas donde la densificación es media debido principalmente a que la morfología preexistente es de menor intensidad, por lo que es posible generar ciertas transformaciones en el territorio.

- Generación de tejido urbano de media densidad de usos residenciales y económicos.

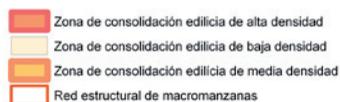
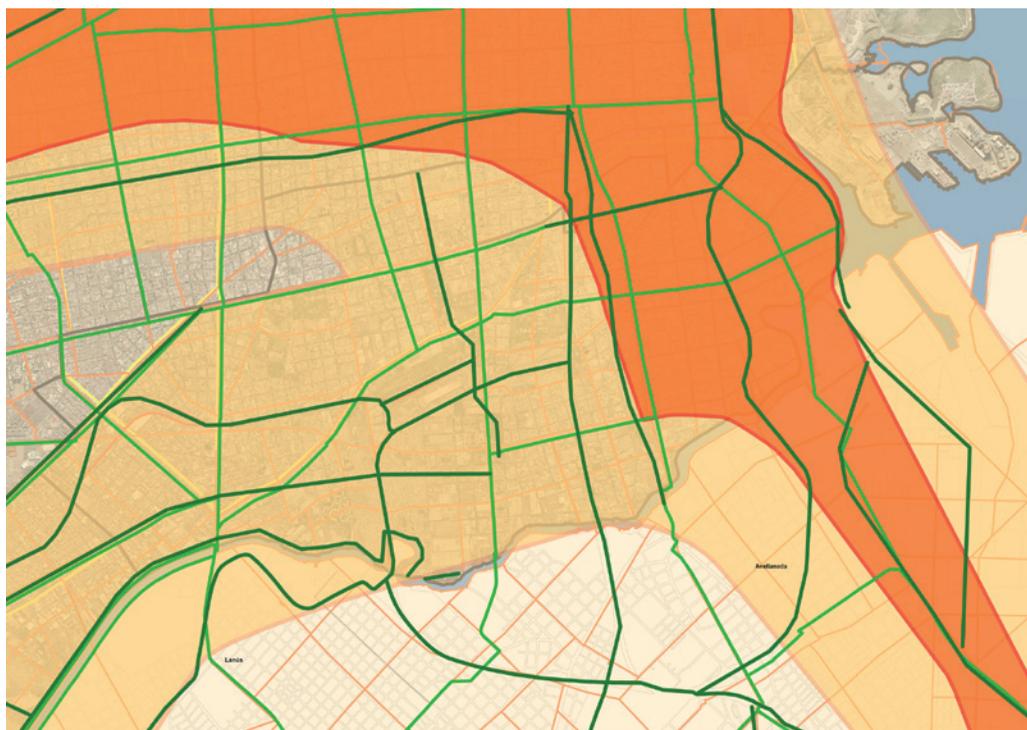
Zona de consolidación edilicia de baja densidad

Se trata de amplias zonas de la ciudad definidas a partir del crecimiento de la Ciudad en ciertos corredores. Estas áreas contemplan el desarrollo urbano respetando la morfología patrimonial y los servicios urbanos existentes en las diferentes partes de la Ciudad.

- Consolidación de la estructura urbana de baja densidad que existe en sectores de la comuna, preservando su estructura y sus servicios urbanos. Del análisis de estadísticas y estimaciones surge que sólo se requiere incrementar la edificación actual para alcanzar una densidad baja y uniforme.
- Conservación y protección de la morfología urbana actual en los sectores mencionados manteniendo una diferencia de pisos por manzana en torno a 2.
- Orientación según criterios urbanísticos para la comuna a fin de generar procesos de densificación con criterios morfológicos.
- Urbanización de asentamientos precarios.
- Análisis de la conveniencia y localización de corredores transversales con densidades mayores a partir de las economías de aglomeración y modalidades de transporte de capacidad intermedia.

Esquema síntesis de lineamientos de Hábitat y Vivienda. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Espacio Público

Uno de los aspectos centrales de la Ciudad Deseada es el Espacio Público, el cual muestra en el sector una serie de características importantes como son el desarrollo de un sistema de espacios verdes de mitigación a distintas escalas, perfeccionamiento de los equipamientos apropiados en las áreas de sustentabilidad hídrica y el desarrollo de un número importante de corredores verdes a escalas urbana y regional.

De acuerdo con los indicadores actuales, el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- La generación de 13,6 Ha. de espacio público que permitirán mejorar la relación de compactidad, hasta alcanzar valores óptimos a nivel general, con criterios de proximidad que garanticen la accesibilidad.
- Incrementar el arbolado necesario en ciertas vías públicas, a modo de corredores verdes es sumamente factible, teniendo en cuenta que en líneas generales la comuna posee una dotación aceptable de arbolado urbano.
- Generar al menos 15 nuevos espacios verdes útiles en el tramo residencial, y al menos otros cuatro en la zona portuaria de la comuna, dispuestos con criterios de localización para lograr alcanzar proximidades óptimas, y la mejora y refuncionalización de los existentes.

Corredores verdes regionales

Se trata de linealidades parquizadas compuestas de sectores con vegetación y arbolado de gran porte y de sectores destinados al reposo y al recorrido del peatón y del ciclista.

Estructuras lineales de conectividad como autopistas, grandes avenidas y ferrocarriles posibilitan el desarrollo de estos corredores verdes a gran escala, los cuales se consideran estratégicos en la vinculación de los diferentes espacios verdes existentes y propuestos, así como también poseen un rol fundamental en la configuración de los conectores verdes.

- Conformar un sistema de corredores que contengan trayectos de escala regional en el territorio de la Comuna.

Corredores verdes urbanos

Son ejes de circulación donde se prioriza la generación de espacio público verde de baja escala cuyo componente principal es el arbolado en calles o avenidas de ancho no menor a 20m, donde se pueda colocar bulevares o separadores de vías con doble hilera de árboles, además del arbolado sobre veredas.

- Al igual que la conformación de un sistema de corredores verdes regionales, los corredores verdes urbanos deben cumplir con una disposición tal de lograr una red de circulación biológica y de atenuación de contaminantes.

Espacios públicos de mitigación a escala de biosfera

Son grandes espacios generados a partir de la continuidad de áreas y puntos con superficie verde, lo que favorece los flujos ecológicos, reduce la degradación de los mismos y contribuye a la integración del ecosistema natural con el ecosistema urbano.

- Incorporación de proyectos de nuevos espacios verdes en los planes de sector y de detalle.

Espacios públicos a escala de biosfera

Parques urbanos de entre 5 y 15 ha, de uso recreativo, que cuentan con una superficie importante destinada a bosques y praderas. Se compone básicamente de un área blanda y un área dura. El área blanda está compuesta por arbolado, arbustos y superficie absorbente. El área dura se compone de campos deportivos, zonas de picnic, juegos para niños de diferentes edades y espacios para representaciones culturales.

- Generación y recualificación de espacios verdes de escala urbana.

Unidades espaciales sustentables microurbanas

Son espacios verdes destinados al uso cotidiano por parte de los residentes barriales ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a 5 minutos (accesibilidad de 350m con ajuste a la densidad de población). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas y del tipo contemplativo. Para su localización deben priorizarse en el interior de la trama urbana, acompañadas por conectores y corredores, y que contribuyen a mitigar los efectos nocivos del ruido, la contaminación del aire y mejorar el microclima urbano.

- Generación de espacios de escala micro en distintos puntos del área en cuestión con criterio de proximidad, enlazados en el sistema de corredores y conectores verdes.

Área de sustentabilidad hídrica

Se trata de estrategias no estructurales de mitigación de inundaciones en la zona de la cuenca Matanza-Riachuelo, basadas en la localización de equipamiento adecuado para recoger y aprovechar el exceso de agua, a fin de utilizarla para diferentes usos secundarios como riego y refrigeración entre otros. Esto plantea la posibilidad de desarrollar una ciudad más sustentable donde se reduzcan los desperdicios de agua potable.

- Incorporación de criterios de sustentabilidad hídrica, permeabilidad, retención y disminución de la escorrentía superficial en particular en la zona de la cuenca de desagüe directo a la cuenca Matanza-Riachuelo, y en la generación de nuevos tejidos urbanos dentro del área.
- Incorporación de criterios de atenuación e incentivos de aplicación para las edificaciones existentes.

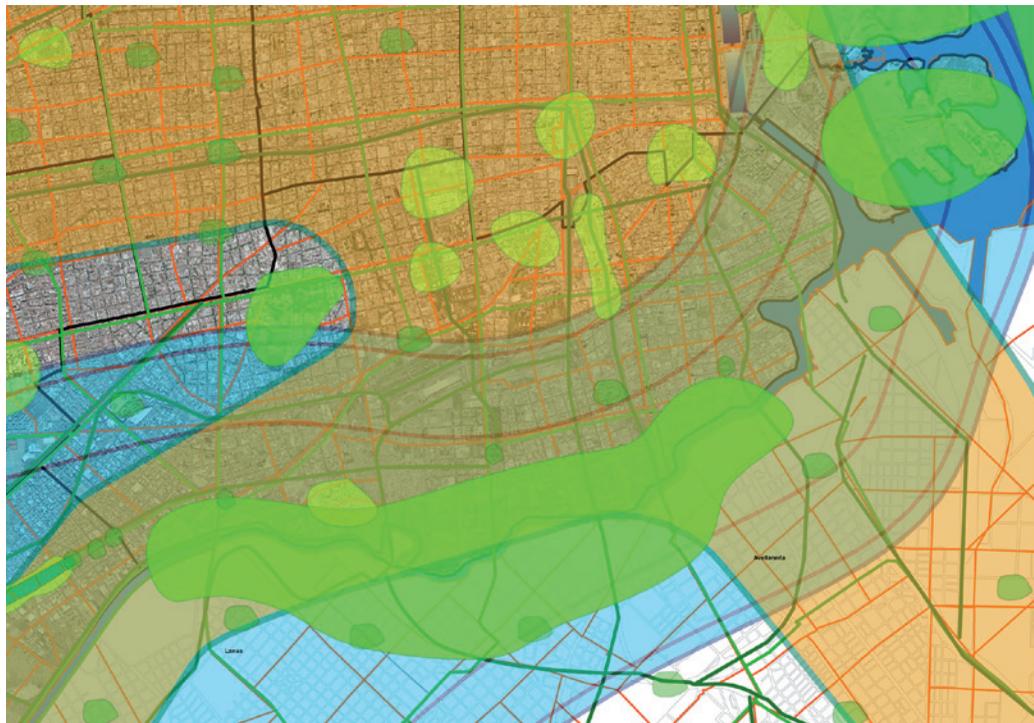
Área de edificación sustentable

Se trata de un espacio de consolidación urbana caracterizado por el desarrollo urbano sustentable, es decir, en el cual los criterios de crecimiento se compatibilicen con la calidad ambiental.

- Incorporación de criterios de sustentabilidad en los nuevos tejidos, especialmente en aquellos de baja densidad residencial.

Esquema síntesis de lineamientos de Espacio Público. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



- | | |
|--|---------------------------------|
| Unidades espaciales sustentables microurbanas | Zona de edificación sustentable |
| Corredores urbanos existentes | Área de sustentabilidad hídrica |
| Unidades espaciales sustentables urbanas | Corredores verdes regionales |
| Espacio público de mitigación a escala de biósfera | Corredores verdes urbanos |



Transporte y Movilidad

En lo que respecta a Transporte y Movilidad se destaca la falta de conectividad intermodal en el sector de La Boca donde se encuentra lejana, en varios puntos, a un nodo de intercambio modal. Además se destaca la presencia de las autopistas y los ferrocarriles como barreras y un gran flujo de escala metropolitana. Los lineamientos en ésta temática se orientan a la generación de sistemas de circulación de capacidad intermedia, apoyadas en redes de transporte existentes.

Ferrocarriles urbanos de alta frecuencia

Se trata de una red de ferrocarriles metropolitanos de alta frecuencia y velocidad posible a partir de nuevas infraestructuras y transformaciones tecnológicas que permitan la eliminación de conflictos modales con el FFCC y determinen la eliminación del mismo como barrera urbana.

- Transformación del ferrocarril en un transporte de pasajeros de alta frecuencia y velocidad, el cual mediante alguna solución tecnológica, elimine los conflictos intermodales y potencie la conectividad de los nodos ferroviarios

Red de capacidad intermedia

Es una red de buses u otros medios de alta velocidad y capacidad intermedia generada a partir de una baja inversión fija, alta flexibilidad de recorridos y diseño, que admiten revisiones y correcciones posteriores.

- Generación de una red de Metrobús utilizando los principales ejes de la comuna bajo criterios de disponibilidad física (ancho de calles) como de funcionalidad en términos de movilidad y sustentabilidad.

Red de conexiones metropolitanas

Se trata de una serie de intervenciones urbanas que permiten alcanzar conexión plena con el resto del área metropolitana a partir de diferentes infraestructuras.

- Desarrollo de formas de conexión física con el resto del área metropolitana en los bordes de la Comuna, en coherencia con el objetivo de la conformación de nuevos tejidos urbanos, y el desarrollo de nuevas vialidades, como así disminuir el efecto de barrera provocado por el Riachuelo.

Red de nodos de intercambio intermodal

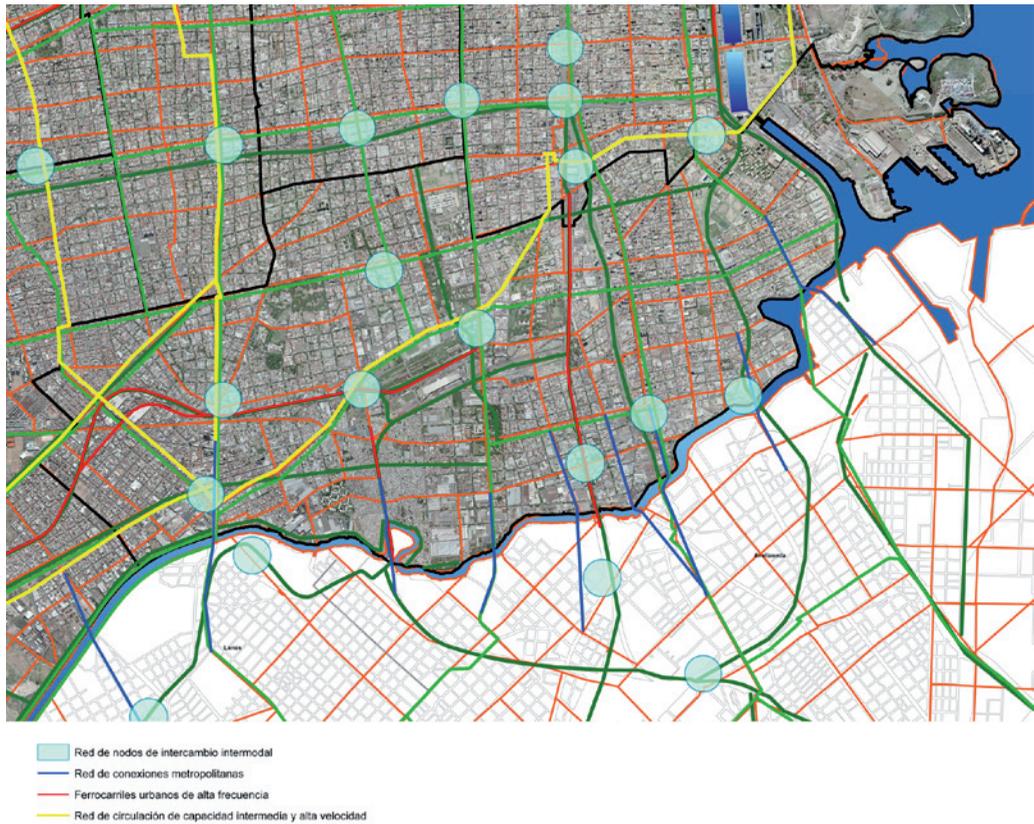
Es una red de puntos donde se conectan diferentes modos de transporte permitiendo el trasbordo de pasajeros. Esta red posee una fuerte impronta descentralizada, posible a partir de la ampliación de modos de circulación rápidos y sustentables por toda la Ciudad. Estos nodos confieren accesibilidad, cobertura y eficiencia a la red pública.

- Impulso a los nuevos nodos de intercambio que se generarán por la promoción de modos de transporte, densidad habitacional y de actividades económicas, con criterio de proximidad que otorguen una distribución óptima.

Esquema síntesis
de lineamientos de
Transporte y movilidad.

Comuna 4

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.



Producción y empleo

Los indicadores de Producción y Empleo resultan notablemente bajos en el área debido a la falta de desarrollo de actividades económicas, y al nivel de ingreso de los hogares que no logra impulsar la demanda local. La poca complejidad y mixtura de usos del suelo que existe en toda el área afecta negativamente el indicador y la sustentabilidad económica del área. En base a ello, la Comuna requiere del impulso a actividades que permitan elevar el empleo y los ingresos locales, y favorezcan el desarrollo urbano en general.

De acuerdo con los indicadores actuales, el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- Impulsar el desarrollo de las economías de aglomeración con el objeto de generar empleo y lograr niveles óptimos de proximidad para el consumo local.
- Integrar las propuestas de transporte y espacio público para el fortalecimiento de la economía de la Comuna
- Considerar los planes y propuestas de zonas aledañas que implican influencias en el entramado mixto.

Economías de aglomeración diversificadas

Zonas de aglomeración de actividades económicas, caracterizadas por la complejidad, densidad y diversidad de rubros, importancia para el empleo, la atracción y las actividades urbanas.

- Impulso y generación de nuevas economías de aglomeración con criterios de distribución equitativa y en coherencia con la generación de nuevos tejidos urbanos y vialidades

- Expansión de las economías de aglomeración preexistentes en base a la densificación poblacional, y a la generación de empleo en la comuna

Economías de aglomeración especializadas

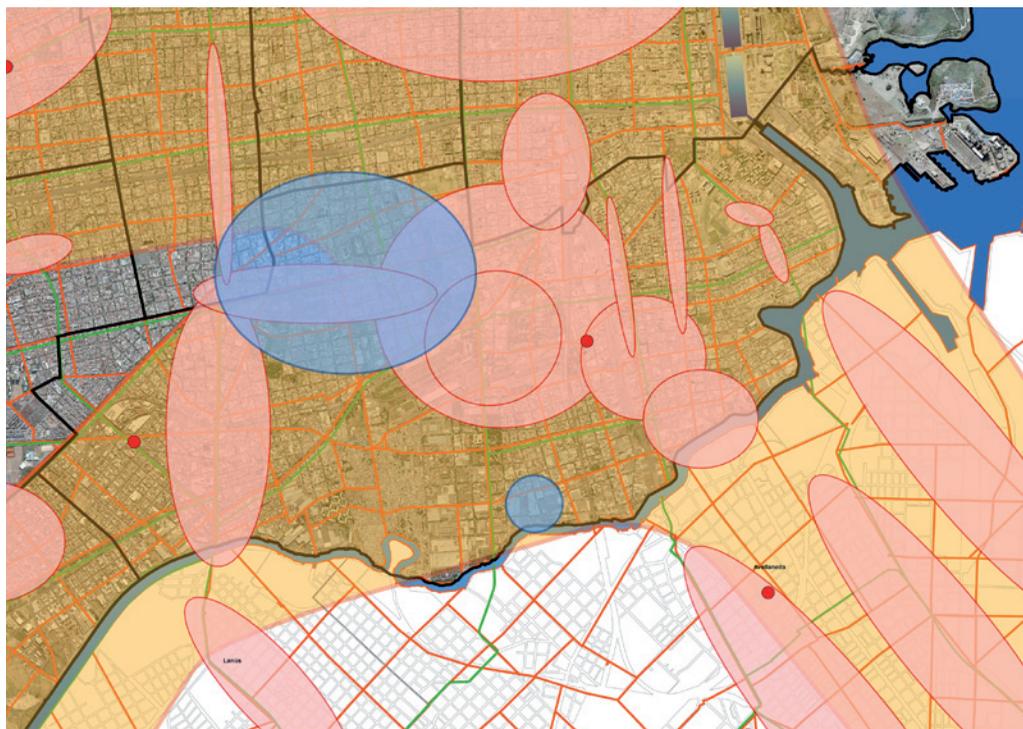
Zonas de aglomeración de actividades con predominancia de rubros específicos, en los que se prioriza la generación de empleo local mas que la diversidad de rubros.

- Generación de una economía especializada a partir del Distrito Tecnológico y el Centro Metropolitano de Diseño, que otorguen un carácter singular al área y genere empleo local.

Corredor Productivo de alta intensidad

Es un corredor desarrollado teniendo en cuenta la importante presencia de actividades productivas y tecnológicas en el sur de la Ciudad.

- Incorporación de usos mixtos o especializados en los nuevos tejidos urbanos que se desarrollarán en el área
- Impulso a la actividad productiva de alta intensidad en especial en aquellas zonas con tradición industrial.



Esquema síntesis de lineamientos de Producción y Empleo. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

- Centralidades políticas
- Economía de aglomeración diversificada
- Economía de aglomeración especializada
- Economías de aglomeración existentes
- Corredor Productivo

Patrimonio Urbano

Finalmente en materia de Patrimonio Urbano el sector de la ciudad es parte de los corredores de Patrimonio Morfológico Sustentable, coincidente con los ejes de densificación, así como también existen ciertas áreas de Patrimonio Monumental, principalmente en la zona de La Boca y Barracas.

De acuerdo con los indicadores actuales el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- Definir criterios de crecimiento morfológico acorde con el paisaje barrial de baja densidad.
- Priorizar el análisis y catalogación de edificios de valor monumental en ciertos entornos
- Definir los conjuntos habitacionales como Áreas de Patrimonio Urbano

Área de patrimonio urbano

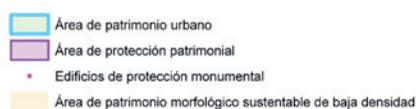
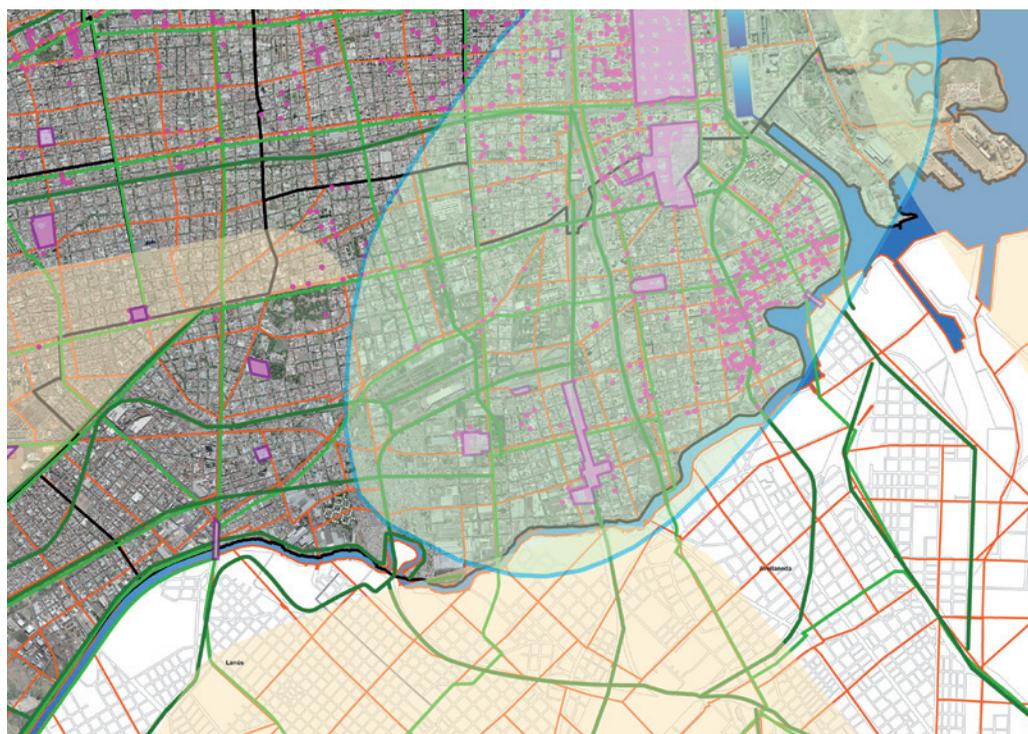
Son áreas destacables no sólo desde aspectos edilicios sino por la conformación de paisajes singulares. Estas áreas protegen la calidad edilicia de los grandes conjuntos habitacionales, dotando de norma y nivel de protección, y garantía de preservación de los espacios verdes a partir de la afectación a distritos UP.

- Declarar APU a aquellas zonas específicas de aspectos edilicios particulares, que teniendo como base la incorporación de modificaciones normativas, logren la protección deseada.

Esquema síntesis de lineamientos de Patrimonio Urbano.

Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Edificación de protección monumental

Son aquellos lugares puntuales o edificios que presentan un importante valor patrimonial debido a su riqueza histórica, sus características arquitectónicas destacables o alguna característica singular que lo transforma en un objeto urbano de valor monumental para toda la sociedad.

- Priorizar e impulsar el análisis y catalogación de edificios de valor monumental.

Área de patrimonio morfológico sustentable de baja densidad

Se trata de amplias zonas de la ciudad definidas a partir del crecimiento de la Ciudad en ciertos corredores. Estas áreas contemplan el desarrollo urbano respetando la morfología patrimonial y los servicios urbanos existentes en las diferentes partes de la Ciudad.

- Definición de criterios morfológicos de protección del paisaje barrial.
- Potenciar la estructura urbana de baja densidad que existe en sectores de la comuna, preservando su estructura y sus servicios urbanos.
- Respetar la morfología urbana actual en los sectores mencionados manteniendo una diferencia de pisos por manzana en torno a 2.



PROPUESTAS TEMÁTICAS

Estructura y Centralidades

Centralidades políticas

Se propone mantener la localización actual de la sede de la Comuna 4. Por un lado, esta centralidad política ubicada sobre la Avenida Del Barco Centenera, corresponde con una economía de aglomeración existente y a potenciar. Además, se encuentra en la conexión establecida por la red de transporte público proyectada en conjunto con un corredor verde, lo que hace que la misma reúna aspectos óptimos para el desarrollo de una centralidad.

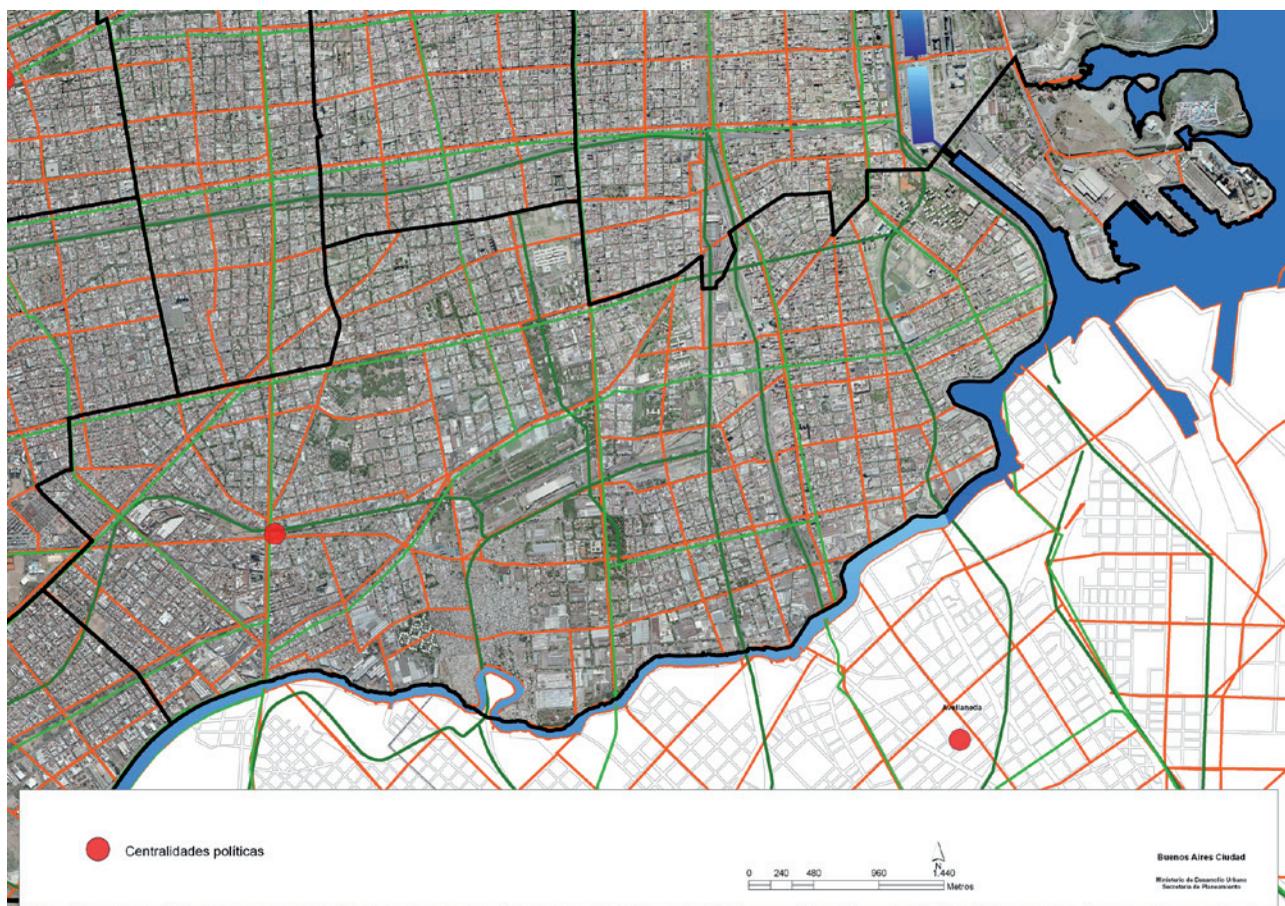
Mapa

Centralidades políticas.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Economías de aglomeración diversificada

A los alineamientos comerciales y de servicios existentes, se pretende incrementar la densidad, complejidad y diversidad económica.

En este sentido, se propone el impulso de nuevas centralidades económicas en:

- Av. Chiclana y Av. F. F. de la Cruz. (Entre Av. Caseros y Gual).
- Av. La Plata (Entre Sáenz y Tte. Cnel. Gregorio Pomar).
- Av. Iriarte (Entre Goncalvez Díaz y Vieytes) y entorno perpendicular sobre Vieytes (entre Benito Quinquela Martín y Av. Osvaldo Cruz).

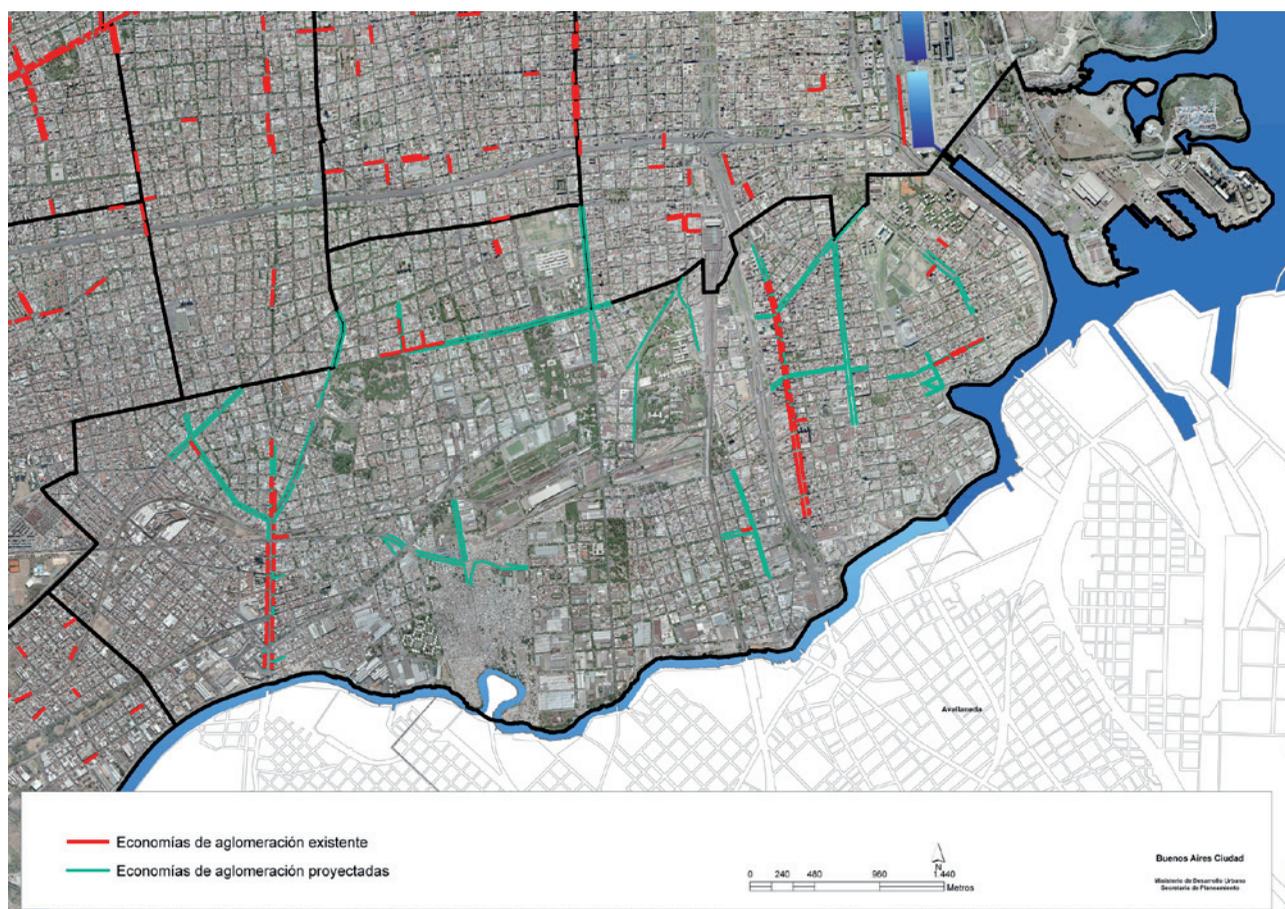
- Entorno Caminito - Olavarría (Entre Don Pedro de Mendoza y Suárez; y entre Irala y Av. Alte. Brown).
- Av. Entre Ríos y Av. Vélez Sarsfield (Entre Av. Juan de Garay y Los Patos).
- Av. Alte. Brown (Entre 20 de septiembre y Brandsen).
- Av. Martín García (Entre Av. Alte. Brown y Gral. Hornos).
- Av. Suárez (Entre Gral. Hornos y Hernandarias).
- Av. Almagro (Entre Av. Sáenz y Av. Chiclana).
- Entorno Centro Cívico.

En base a la densificación poblacional y a la generación de empleo en la Comuna se propone la expansión de las economías de aglomeración preexistentes, en especial:

- Av. Caseros (Entre La Rioja-Monteagudo y Solís-Perdriel).
- Av. Sáenz (Entre Puente Uruburu y Cnel. Pagola).
- Av. Montes de Oca (entre Dr. Enrique Finochietto y Rocha).
- Av. Regimiento de Patricios (Entre Av. Martín García y Rocha).

Economías de aglomeración diversificada. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Economías de aglomeración especializada

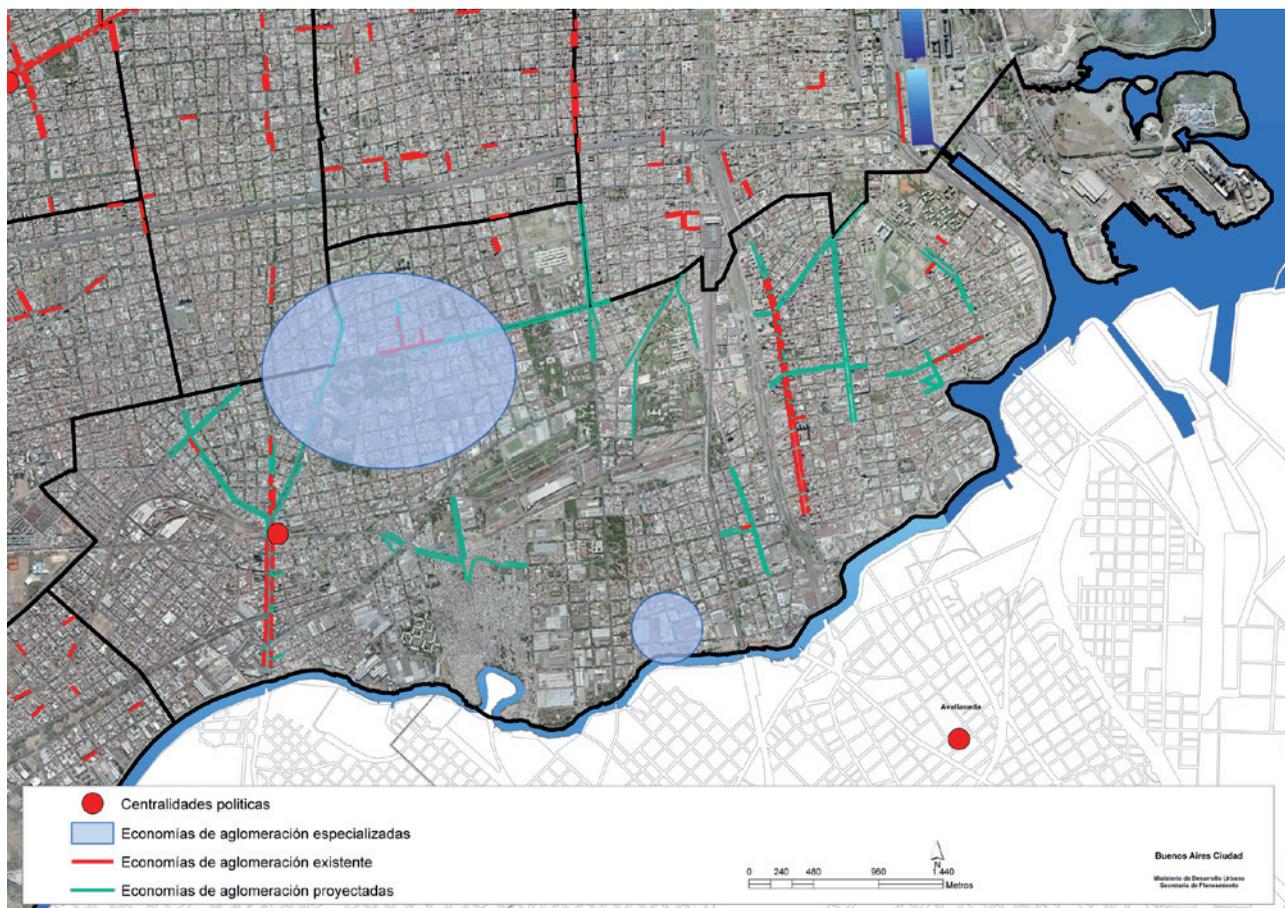
De acuerdo al perfil productivo existente en la comuna y a las condiciones presentes, se propone por un lado generar una economía de aglomeración especializada dedicada al rubro tecnológico en torno al Distrito Tecnológico en el barrio de Parque Patricios, y por el otro, la consolidación del Centro Metropolitano de Diseño, considerada como una arteria comercial de escala local ubicada al sur del barrio de Barracas.

Mapa

Economías de aglomeración especializadas. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Centralidad intermodal de transporte. Red de nodos.

Para desarrollar centralidades se potencian los puntos de intercambio intermodal. La estructura de vialidades e infraestructuras de transporte proyectadas genera los siguientes nodos:

Nodos con infraestructura proyectada:

- Estación Hospitales
- Estación Sáenz
- Estación Brandsen - Perdriel
- Estación Martín García
- Estación Ituzaingó
- Estación Plaza Colombia
- Estación California

Nodos con infraestructura actual:

- Estación Sáenz
- Estación Constitución (límite de comuna)
- Estación Buenos Aires
- Estación Yrigoyen
- Estación Inclán
- Estación Caseros
- Estación Parque Patricios

Cambio de transporte automotor:

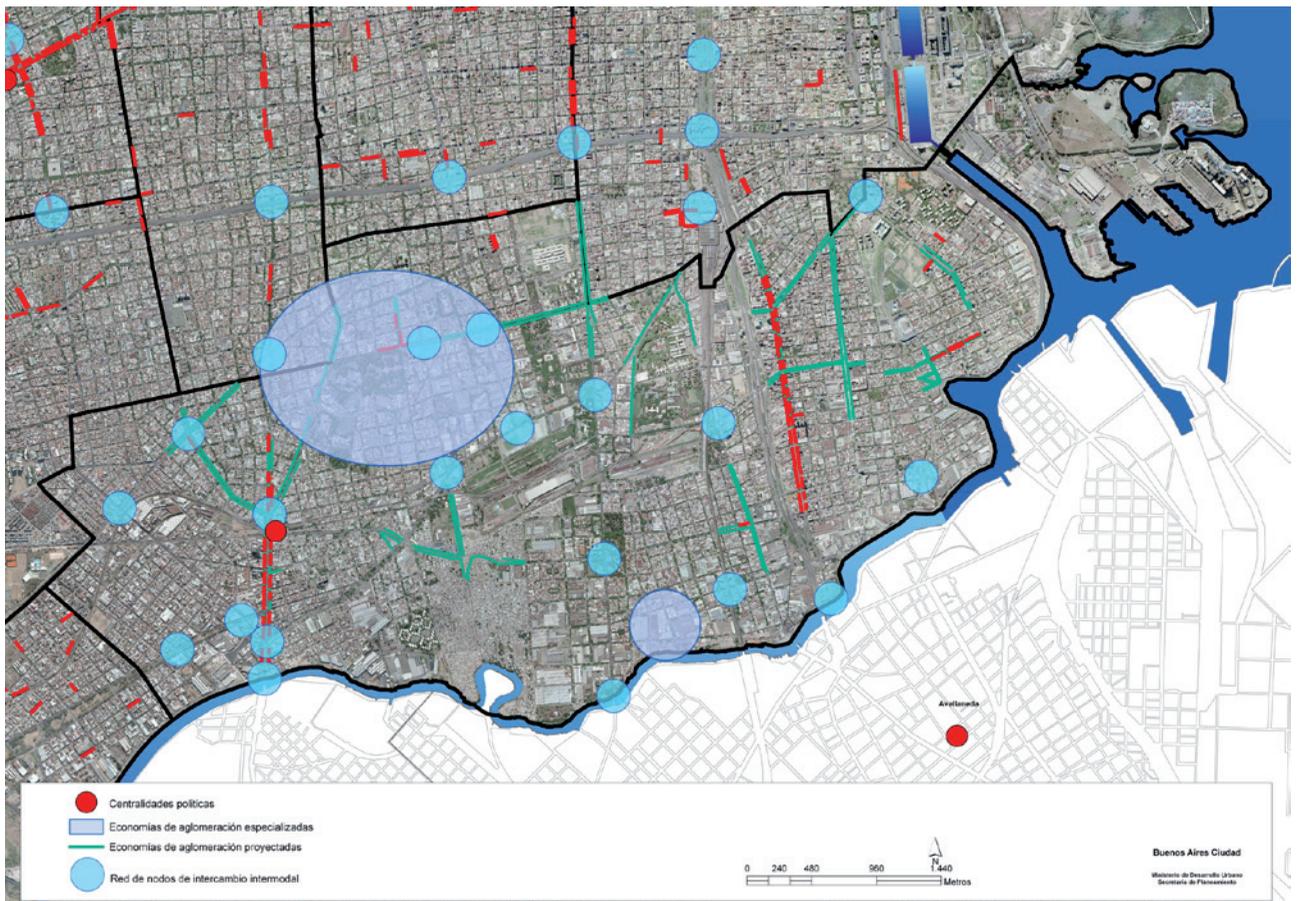
- Del Barco Centenera y Av. Rabanal
- Av. Sáenz y Av. Amancio Alcorta
- Av. Sáenz y Av. Perito Moreno
- Av. Sáenz y Av. La Plata
- Av. Sáenz y Av. Almafuerte
- Av. Caseros y Av. Jujuy
- Av. Caseros y Av. F. F. de la Cruz – Av. Chiclana
- Av. Caseros y Zavaleta
- Av. F. F. de la Cruz y Del Barco Centenera

Mapa

Centralidad intermodal de transporte. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



- Av. Amancio Alcorta y Av. Vélez Sarsfield
- Av. Amancio Alcorta y Colonia
- Av. Brasil y Lima
- Av. Rabanal y Erezcano
- Av. Suárez y Vieytes
- Av. Alte Brown y Av. Martín García
- Vespucio y Gral. Daniel Cerri

Hábitat y vivienda

Teniendo presente el Plan Urbano Ambiental como marco normativo del Modelo Territorial, se desarrolla el plan temático de Hábitat y Vivienda a fin programar la mejora en la calidad del hábitat urbano y las características de la infraestructura habitacional que existe en la Comuna, permitiendo conocer las condiciones de hábitat y vivienda actuales y futuras.

La cantidad y calidad del espacio público de la Ciudad resulta un componente elemental de la ciudad, central a la hora de evaluar la calidad del hábitat urbano y sus impactos en los distintos usos del suelo, principalmente residencial. A su vez, la compactación edilicia de la ciudad hace referencia a la concentración edilicia en las distintas áreas, característica que permite entender evaluar la calidad de habitabilidad urbana. Estas características pueden ser relevadas rigurosamente con dos indicadores urbanos, como el de Compacidad Corregida y de Compacidad Absoluta respectivamente, mediante los cuales es posible cuantificar la situación del espacio público y del hábitat urbano. A su vez, la densidad de ocupación y de uso también contribuye a entender y planificar sobre las condiciones de hábitat.

Por otra parte, las condiciones estructurales del Hábitat de la ciudad, como ser la calidad de las viviendas, las condiciones de hacinamiento, la provisión de servicios públicos y los sectores de la ciudad con barreras urbanas, permiten comprender de forma integral las condiciones de hábitat y vivienda, evidenciando las necesidades de transformación con clara delimitación territorial y rigor sobre el tipo de decisiones e intervenciones necesarias para revertir los posibles problemas.

Red estructural de unidades de sustentabilidad básica

Se plantea la generación de trama urbana mediante la apertura de una serie de calles en los grandes equipamientos de la comuna como: en la zona portuaria y en los talleres ferroviarios de Sáenz y Sola.

Se consolida la estructura edilicia de baja densidad con la generación de 95 unidades de sustentabilidad básica en la totalidad de la superficie de la comuna, siendo 4 de ellos exclusivos de la zona portuaria.

A su vez, se planea la conformación de áreas de prioridad peatón que definan unidades de sustentabilidad al interior de los nuevos tejidos urbanos y de las urbanizaciones de asentamientos proyectadas.

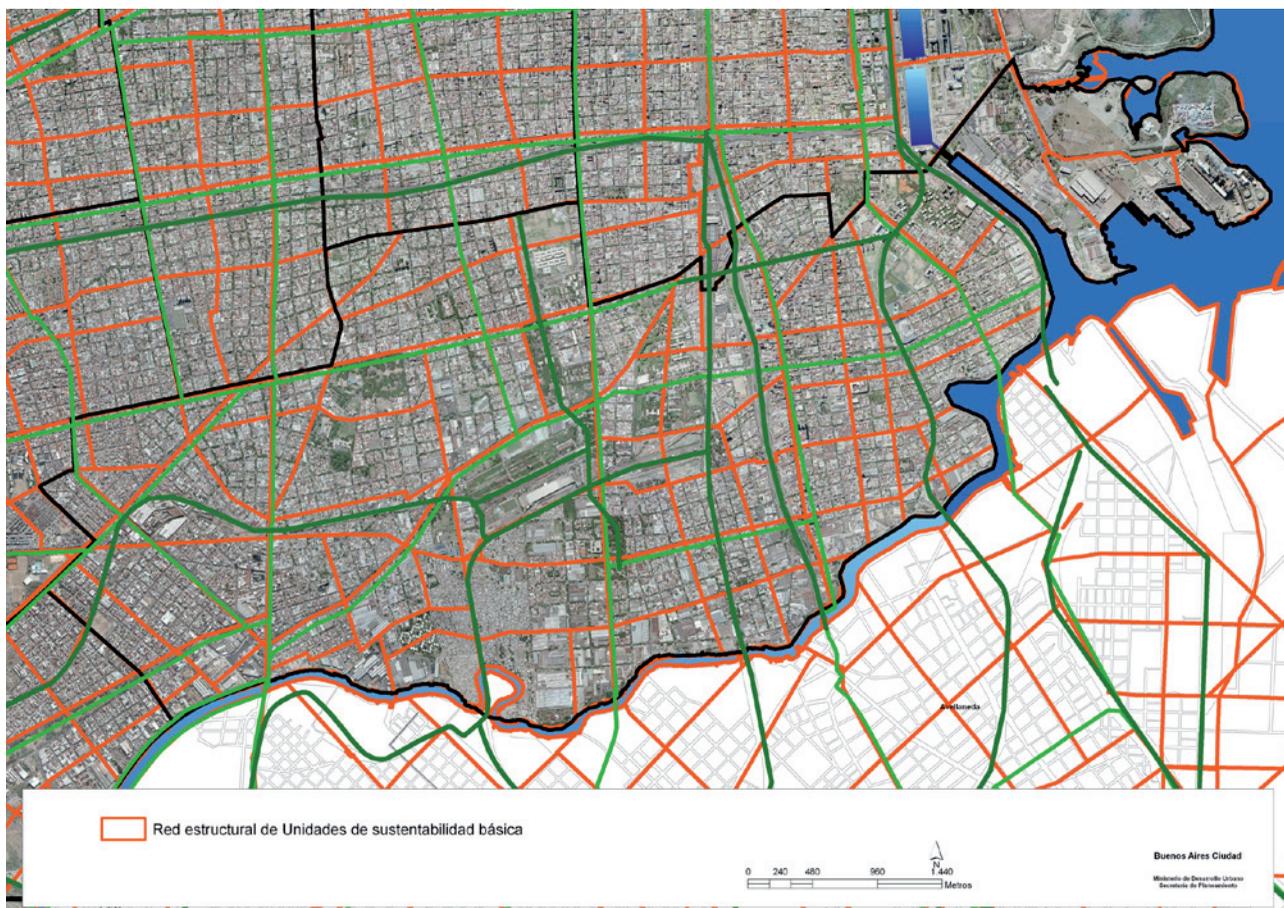
Además, se definirán las arterias de la red primaria y Unidades de Sustentabilidad Básica (macromanzanas) con el criterio de generar lados de 750 m. como máximo y priorizar avenidas y calles anchas

Mapa

Red estructural de unidades de sustentabilidad básica. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Zona de consolidación edilicia de alta densidad

Se trata de aquellas zonas en las cuales se puede desarrollar un tejido residencial de mayor densidad, de manera tal que se afiance una re incentivación hacia el uso de suelo destinados a económica y residencial.

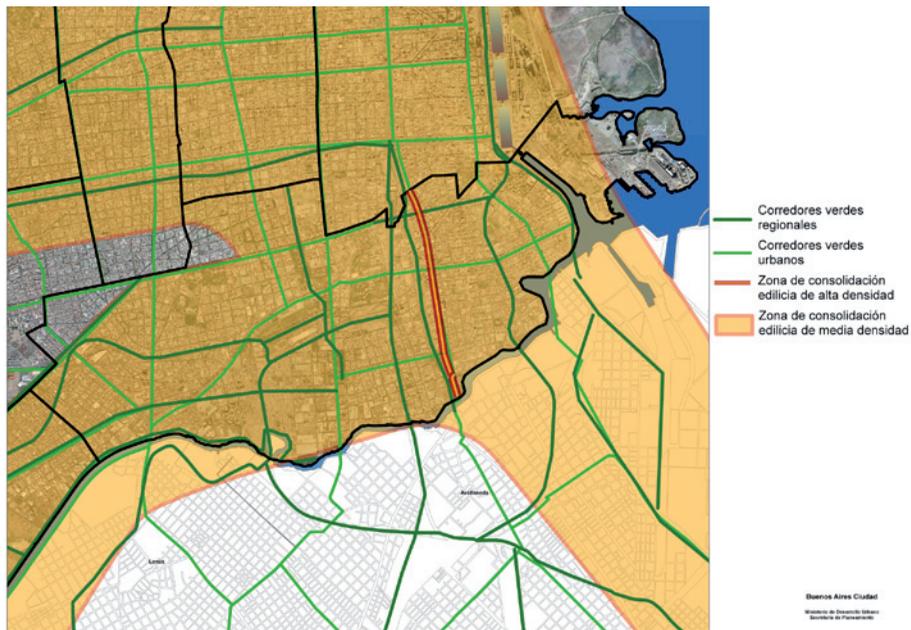
Continuidad edilicia sobre:

- Frente ubicado en torno a la Av. Montes de Oca.

Mapa
Zona de consolidación edilicia de alta densidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Zona de consolidación edilicia de media densidad

La generación de tejido urbano que contemple usos residenciales y usos económicos en áreas actualmente subutilizadas pertenecientes a los grandes equipamientos del sur de la comuna se plantea como la estrategia para dar continuidad a la trama existente.

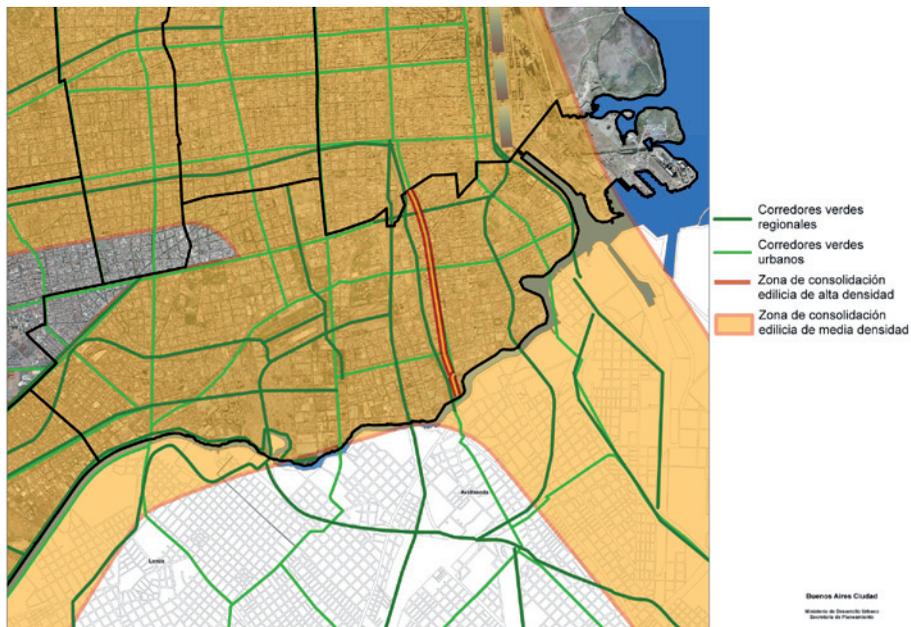
Continuidad edilicia sobre:

- Zona correspondiente a gran parte del tejido consolidado actual, exceptuando el entorno a la Av. Montes de Oca y algunos sectores de Parque Patricios y Nueva Pompeya.

Mapa
Zona de consolidación edilicia de media densidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Zona de consolidación edilicia de baja densidad

Urbanización de los siguientes asentamientos precarios:

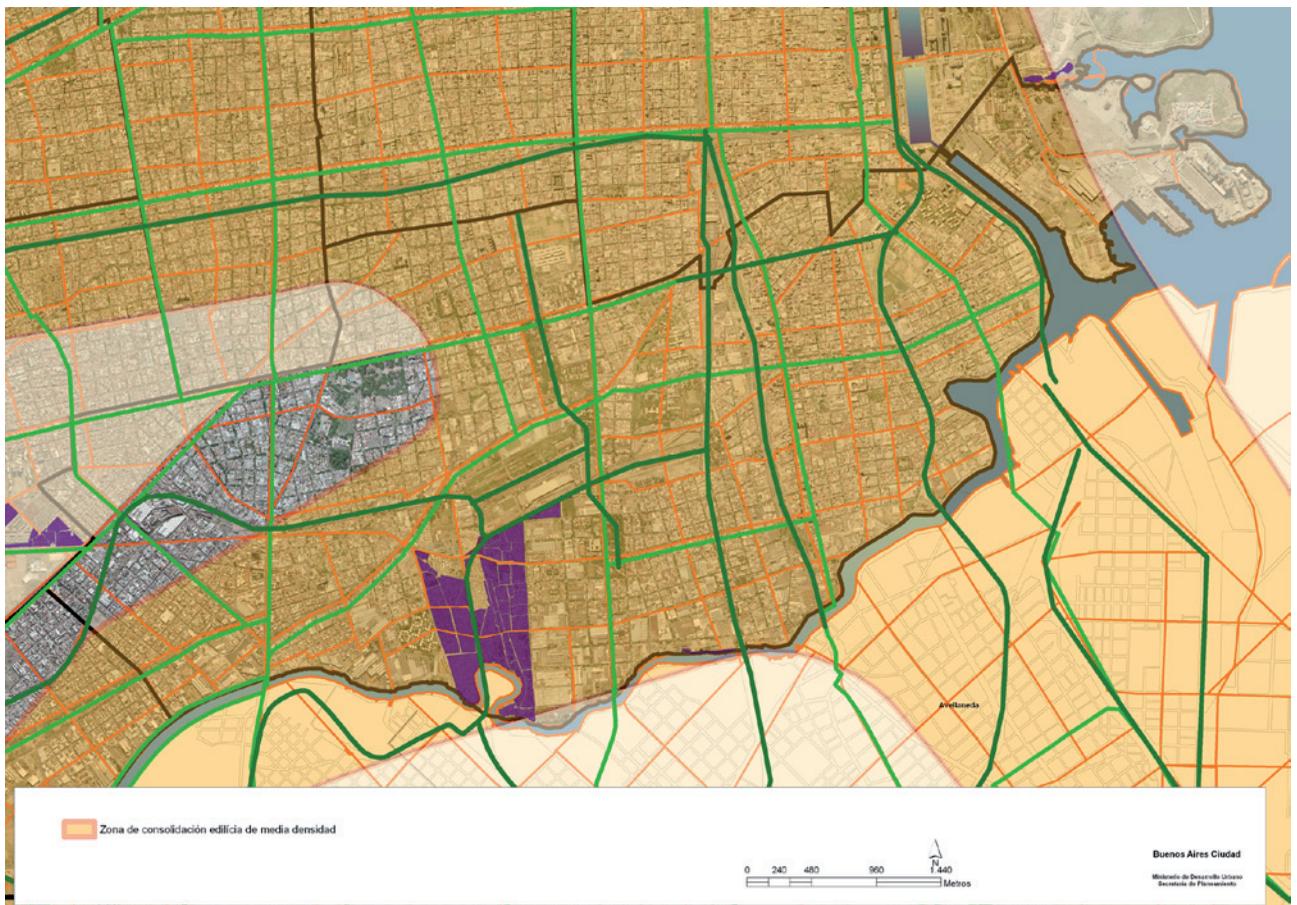
- Villa 21,24, Villa 26 y Rodrigo Bueno.
- Asentamientos precarios ubicados en la Comuna 4.
- Regularizar las aperturas de calles y afectaciones a fin de evitar obstáculos a la edificación.
- Proponer incentivos para la utilización de baldíos y edificios subutilizados como galpones o depósitos.
- Proponer la utilidad de los usos del suelo “residuales”, y priorizar en ellos la localización de espacios verdes de escala microurbana (oasis) y de equipamientos comunitarios.
- Garantizar que los proyectos de vivienda social se integren a la trama y a la morfología deseada.
- Consolidar el actual tejido residencial de baja densidad en gran parte de la Comuna 4 en los barrios de la Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya.

Mapa

Zona de consolidación edilicia de baja densidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA



Espacio Público

En el modelo de ciudad sustentable se entiende al Espacio Público como un componente central del espacio urbano. Desde una conceptualización amplia del espacio público, se define al Espacio Público de una manera ampliada, incluyendo espacios como calles y

plazas, y también el ambiente común y otros aspectos como el patrimonio y el paisaje. El plan temático se compone de una gran cantidad de intervenciones que reflejan la situación esperada de la calidad del ambiente, el balance entre espacio edificado y público, y los espacios verdes. Como resultado general de ésta temática, sobresale que la Ciudad presenta un valor actual muy bajo, y que refleja la situación ambiental general de la urbe. Esta comuna representa una de las áreas con mejor composición teórica de espacios verdes, que se ve afectada por su grado de conservación y fundamentalmente de usos. El plan temático expone variadas propuestas que permitirán alcanzar un estándar de calidad verde.

El plan temático de espacio público resulta una trama compleja que combina una variedad de acciones en pos de la mejora de la calidad ambiental. La cuantificación de la calidad ambiental implica el desafío de considerar múltiples criterios y variables por lo que es necesario analizarlo desde la complejidad misma. La conformación de un indicador síntesis tiene el valor de permitir analizar territorialmente el resumen, así como aporta simplicidad para comunicar y difundir resultados. Debido a que los distintos aspectos considerados tienen importancia similar en la calidad ambiental, la ponderación para el cálculo del indicador sintético ambiental asigna valores similares a todos los indicadores de primer grado que lo componen.

Corredores y conectores verdes de escala urbana y regional

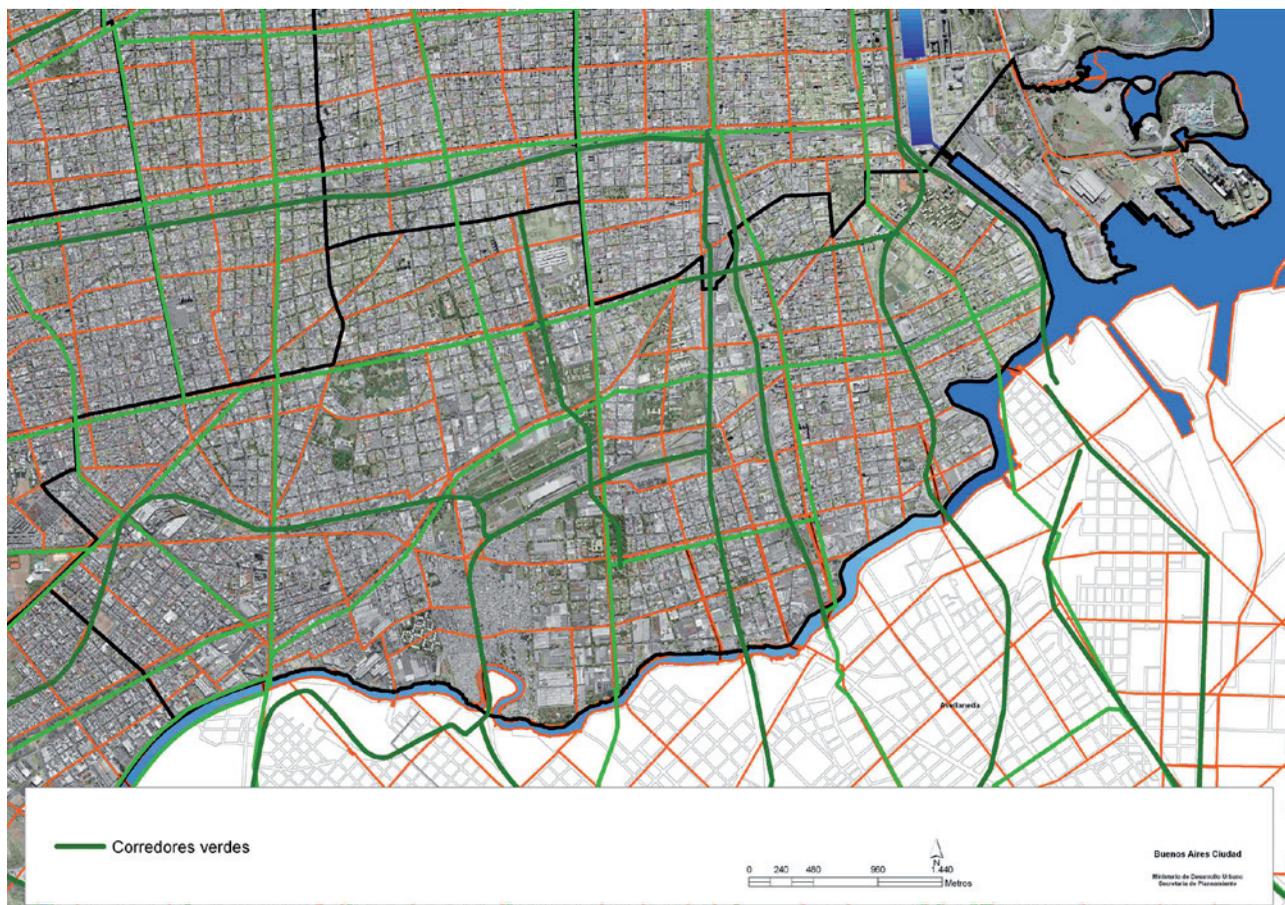
Los corredores verdes regionales son una serie de parques lineales compuestos de sectores con vegetación y arbolado de gran porte y de sectores destinados al reposo y al recorrido del peatón y del ciclista. Estructuras lineales de conectividad como autopistas, grandes avenidas y ferrocarriles posibilitan el desarrollo de estos corredores verdes a gran escala, los cuales se consideran estratégicos en la vinculación de los diferentes espacios verdes existentes y propuestos, así como también poseen un rol fundamental en la configuración de los conectores verdes. La conformación de un sistema de corredores verdes regionales contribuye a la viabilidad de los ecosistemas que se encuentran aislados unos de otros, al tiempo que ofrece servicios ambientales a la ciudad y una red de vinculación espacial y funcional que optimiza el espacio público.

Los corredores verdes urbano son ejes de circulación donde se prioriza la generación de espacio público verde de baja escala cuyo componente principal es el arbolado en calles o avenidas de ancho no menor a 20m, donde se pueda colocar bulevares o separadores de vías con doble hilera de árboles, además del arbolado sobre veredas.

Incorporación de nuevos Corredores Verdes sobre las principales arterias:

- Camino de Sirga
- Av. Pichincha – Vélez Sarsfield
- Av. Rabanal
- Av. Amancio Alcorta
- Av. Iriarte
- Av. Martín García
- Av. Caseros
- Av. F. F. de la Cruz
- Av. Brasil

- Esquiú-Traful
- Necochea
- Entorno Parque Patricios
- Entorno Autopista 9 de Julio Sur
- Entorno Autopista 25 de Mayo
- Entorno Red ferroviaria Línea Gral. Roca
- Entorno Red ferroviaria Línea Gral. Belgrano Sur.



Nuevos espacios verdes

Otorgar carácter de espacios verdes públicos con escala de apropiación y criterios de proximidad y accesibilidad a:

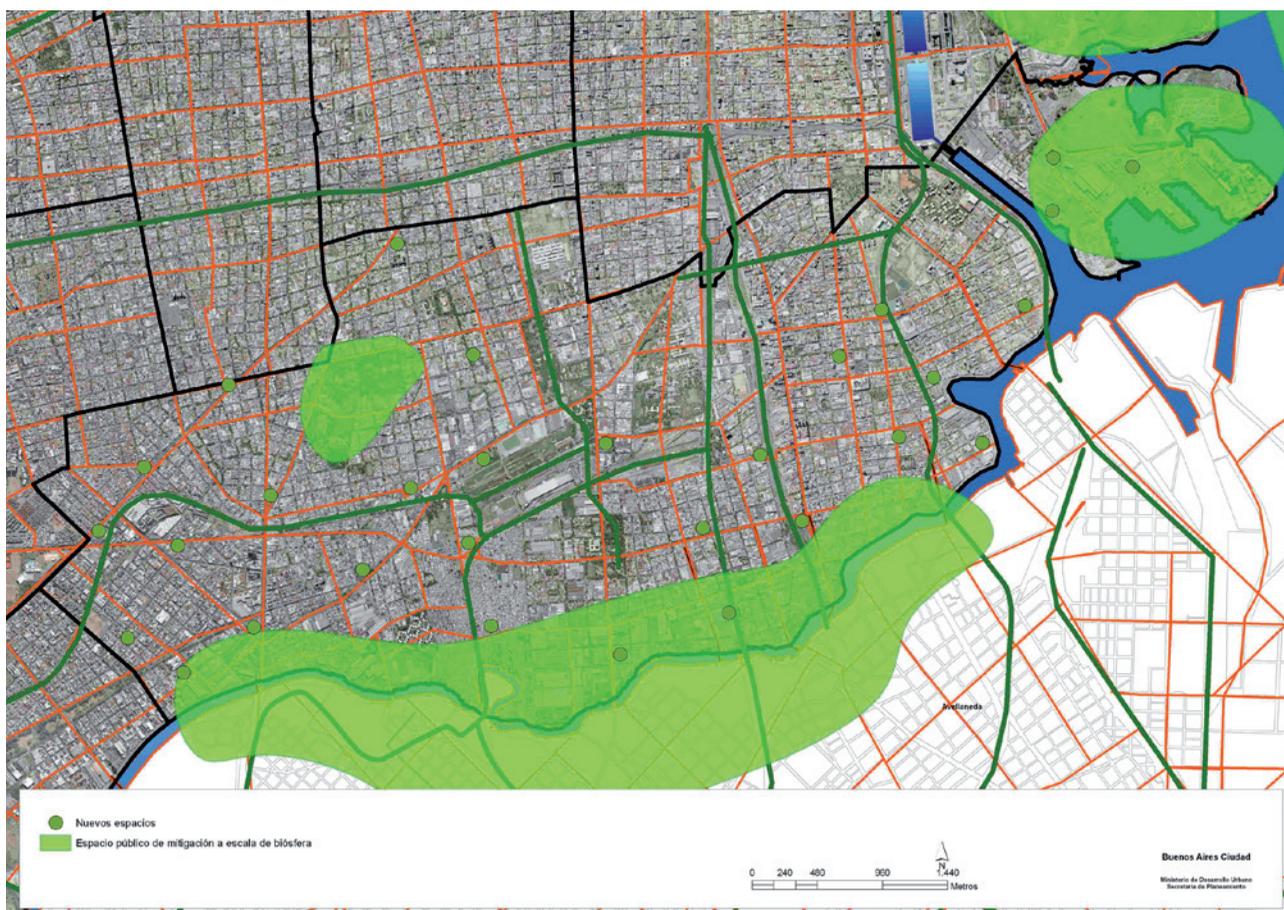
- Urbanización de las playas ferroviarias, cumpliendo el 60 % requerido por la normativa verde.
- 16 nuevas plazas dentro del tejido consolidado actual con criterio de proximidad
- Anexar criterios de espacios verdes públicos en el trayecto proyectado como Camino de Sirga, en torno al Riachuelo.
- Incorporación de espacios verdes públicos en los nuevos tejidos urbanos proyectados

Mapa

Corredores y conectores verdes de escala urbana y regional.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Mapa

Nuevos espacios verdes.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Espacio Público de mitigación a escala de biosfera

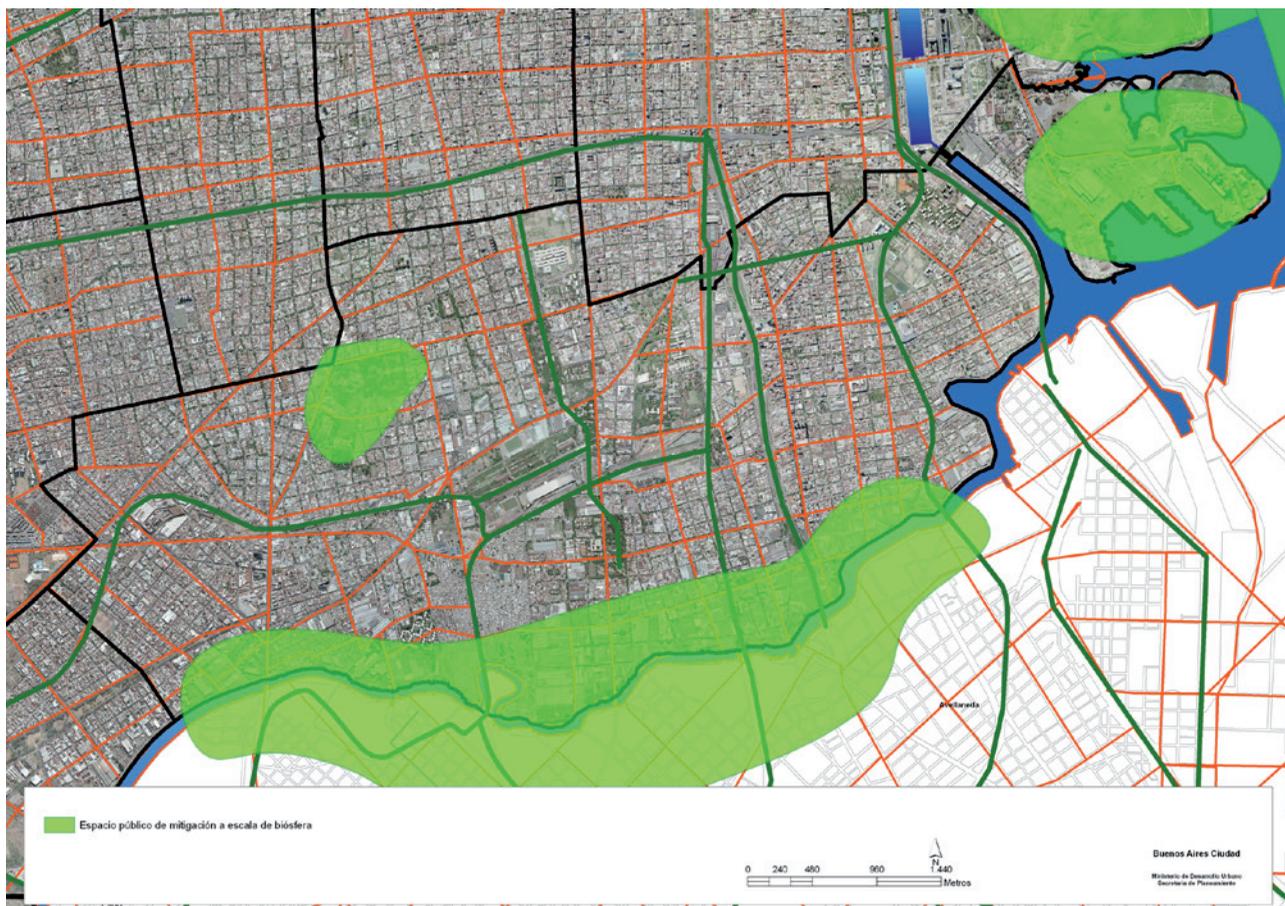
Son grandes espacios generados a partir de la continuidad de áreas y puntos con superficie verde, lo que favorece los flujos ecológicos, reduce la degradación de los mismos y contribuye a la integración del ecosistema natural con el ecosistema urbano.

Recalificar los siguientes grandes espacios verdes que integran los espacios naturales con los espacios urbanos:

- Parque Patricios

Parques a definir

- Parque Leonardo Pereyra
- Plaza La Vuelta de Obligado
- Parque Paseo Lezama
- Parque de la Flor Nativa
- Plaza España
- Parque Florentino Ameghino
- Parques resultantes de planes de sector de las playas ferroviarias



Unidades espaciales de sustentabilidad microurbana

Espacios verdes destinados al uso cotidiano por parte de los residentes barriales ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a 5 minutos (accesibilidad de 350 m con ajuste a la densidad de población). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas y del tipo contemplativo. Se incorporan en la trama urbana acompañando las vías de circulación y contribuyen a mitigar los efectos nocivos del ruido, la contaminación del aire y mejoran el microclima urbano. El área blanda se compone de árboles, arbustos y superficie permeable. El área dura se compone de juegos para chicos y mobiliario para el descanso.

Bajo el criterio de proximidad se identifican 16 zonas con las que se logra la cobertura de la Comuna:

- Entorno de Crespo y Tabaré
- Entorno de Gual y Corrales
- Entorno de Arquímedes y Salvigny
- Entorno de Av. Chiclana y Quilmes
- Entorno de Av. Chiclana, Gral. Urquiza y Salcedo
- Entorno de Pedro de Luján y Perdriel
- Entorno de Río Cuarto y Santa Elena

Mapa

Espacio público de mitigación a escala de biosfera. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

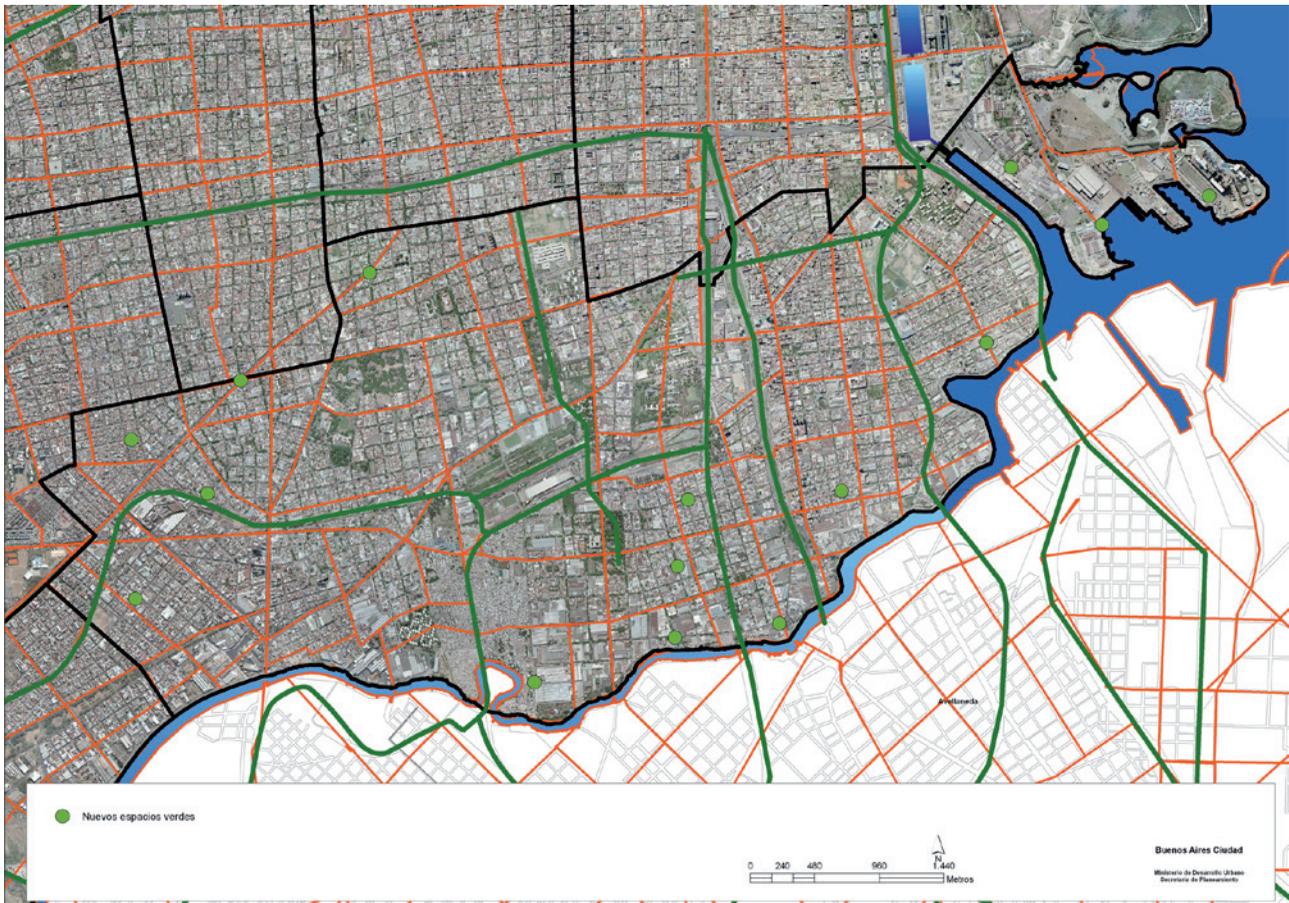
- Entorno de Salom y Alvarado
- Entorno de Pedro de Luján y Vieytes
- Entorno de Gral. Daniel Cerri y Azara
- Entorno a Garibaldi y Coronel Salvadores
- Entorno a Alte. Brown y General Gregorio Aráoz de Lamadrid
- Entorno Distrito Gubernamental
- Tres unidades espaciales entorno a Zona Portuaria

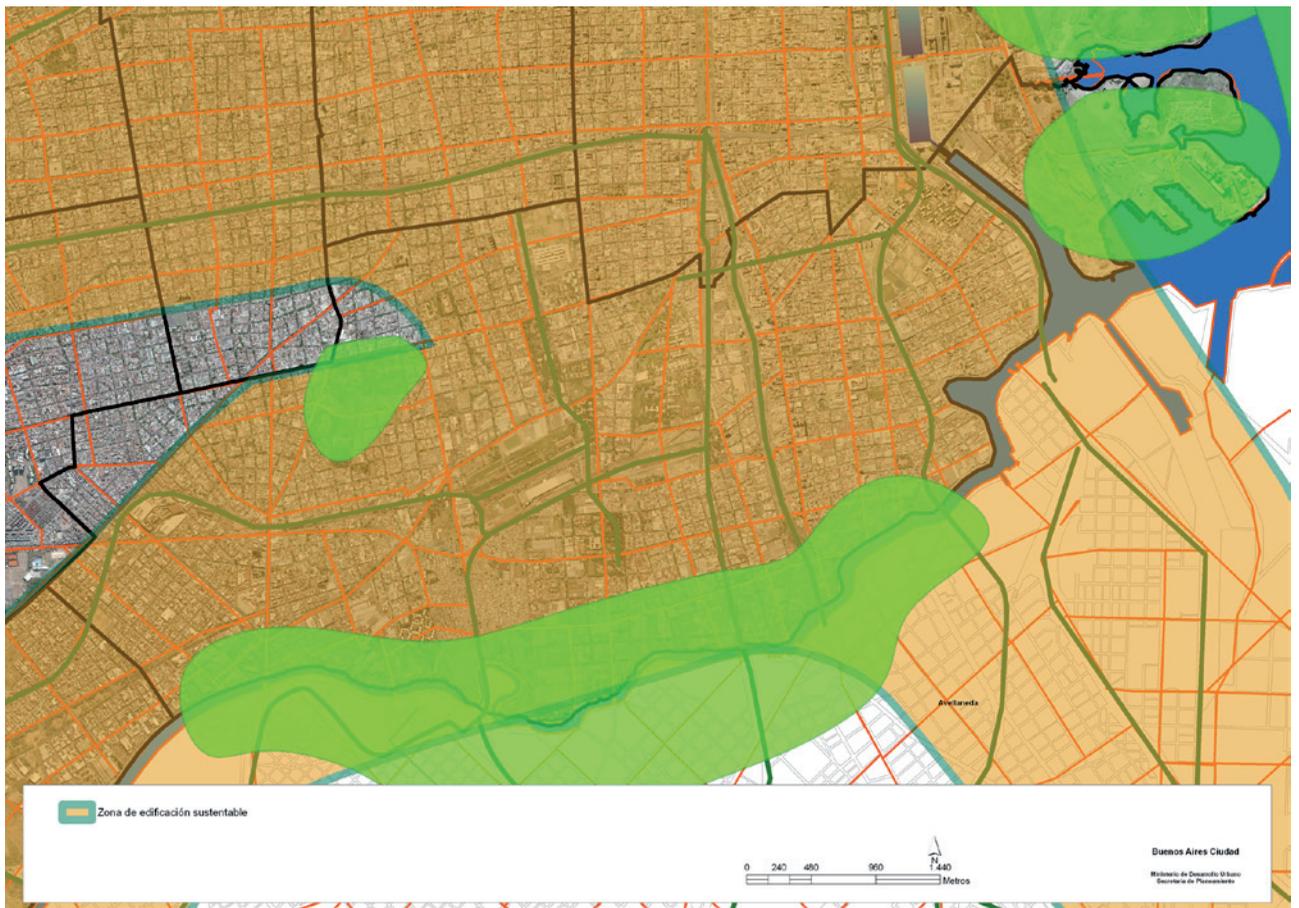
Mapa

Unidades espaciales de sustentabilidad microurbana. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.





Área de edificación sustentable

En el área de baja densidad poblacional delimitada se priorizan desarrollos edilicios con criterios de sustentabilidad bioclimática, balance de espacios verdes y permeables, y eficiencia energética. La misma está proyectada para la baja densidad de los barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, La Boca y Barracas.

Mapa

Área de edificación sustentable. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Área de sustentabilidad hídrica

En el área delimitada se plantea impulsar y desarrollar formas de urbanización con equipamiento adecuado para recoger y aprovechar el exceso de agua, a fin de utilizarla para diferentes usos secundarios como riego y refrigeración entre otros.

Mapa

Área de sustentabilidad hídrica.

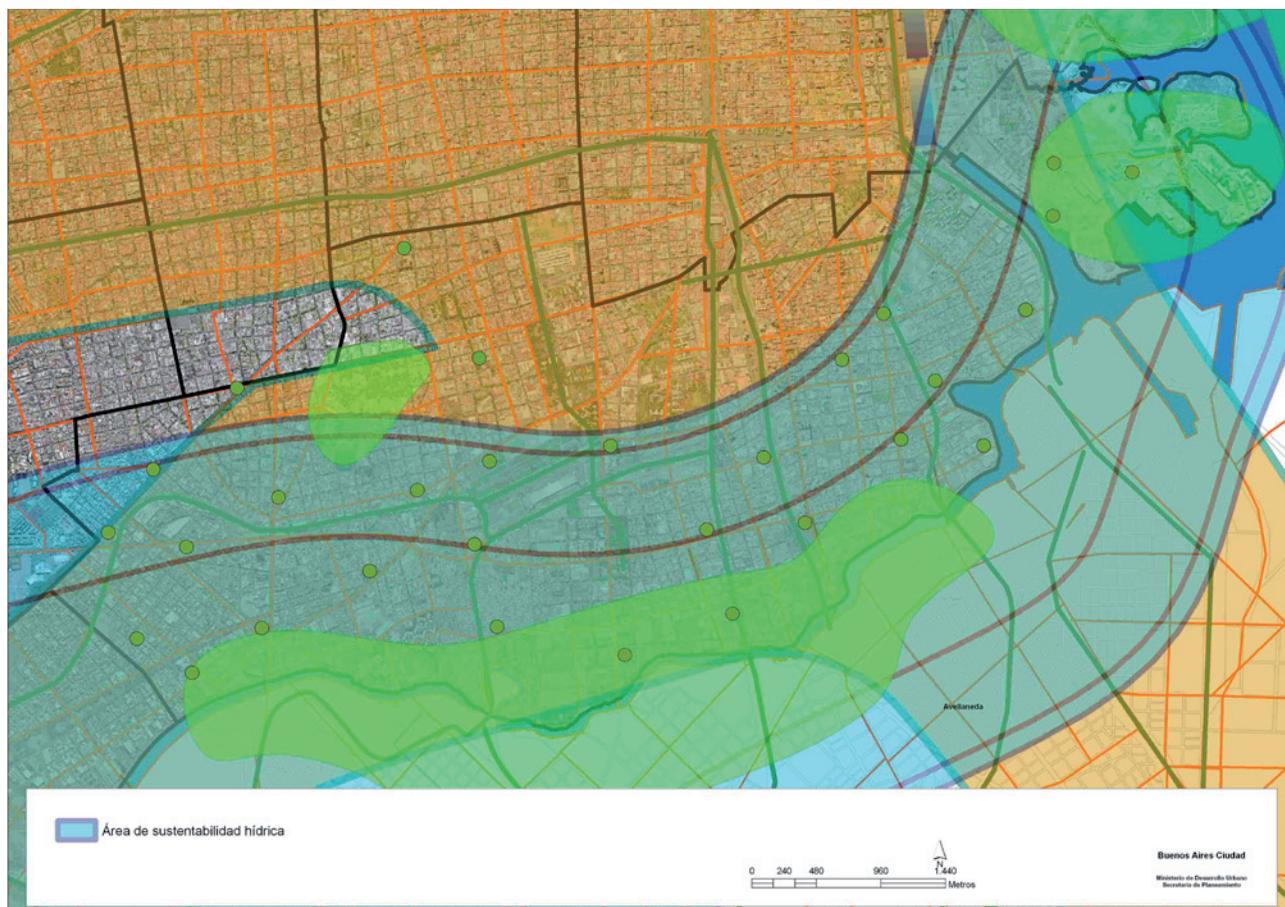
Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Área prioritaria:

- En torno a la cuenca Matanza-Riachuelo.



Transporte y Movilidad

El Transporte y la Movilidad son elementos fundamentales ya que definen y son definidos por la orientación de los flujos de personas e información, contribuyendo así a dar forma a la estructura de la comuna. En este sentido es que resulta de gran interés comprender y planificar sobre estas cuestiones, contribuyendo a transformar la matriz de movilidad de la comuna 9 con criterios de sustentabilidad y accesibilidad que posee la comuna a nodos de medios guiados y a la red de circulación primaria (avenidas y principales calles) resulta un elemento fundamental para poder entender la estructura del transporte y los flujos de la movilidad.

Estas características fundamentales para comprender y planificar son captadas y analizadas mediante dos indicadores urbanos el de proximidad a nodos y el de proximidad a la red vial primaria. A su vez, es importante destacar al automotor privado como un elemento central de la movilidad del cual debe conocerse con precisión su intensidad de uso a fin de poder planificar con criterios racionales y sustentables sobre su incidencia. Bajo este objetivo un indicador que resulta altamente útil es el de cantidad de viajes por automóvil el cual permite un relevamiento concreto de la cantidad de viajes que se realizan en transporte privado y en público, permitiendo así cuantificar la cantidad de automóviles utilizados y la intensidad de uso del automóvil por pasajero.

Es de destacar, que el desarrollo del transporte público y su vinculación con los medios guiados permitirán un mayor desarrollo de la Comuna 4. Es imprescindible generar una red intermodal con gran parte de la infraestructura existente, revitalizándola de manera de hacer más eficiente su funcionamiento.

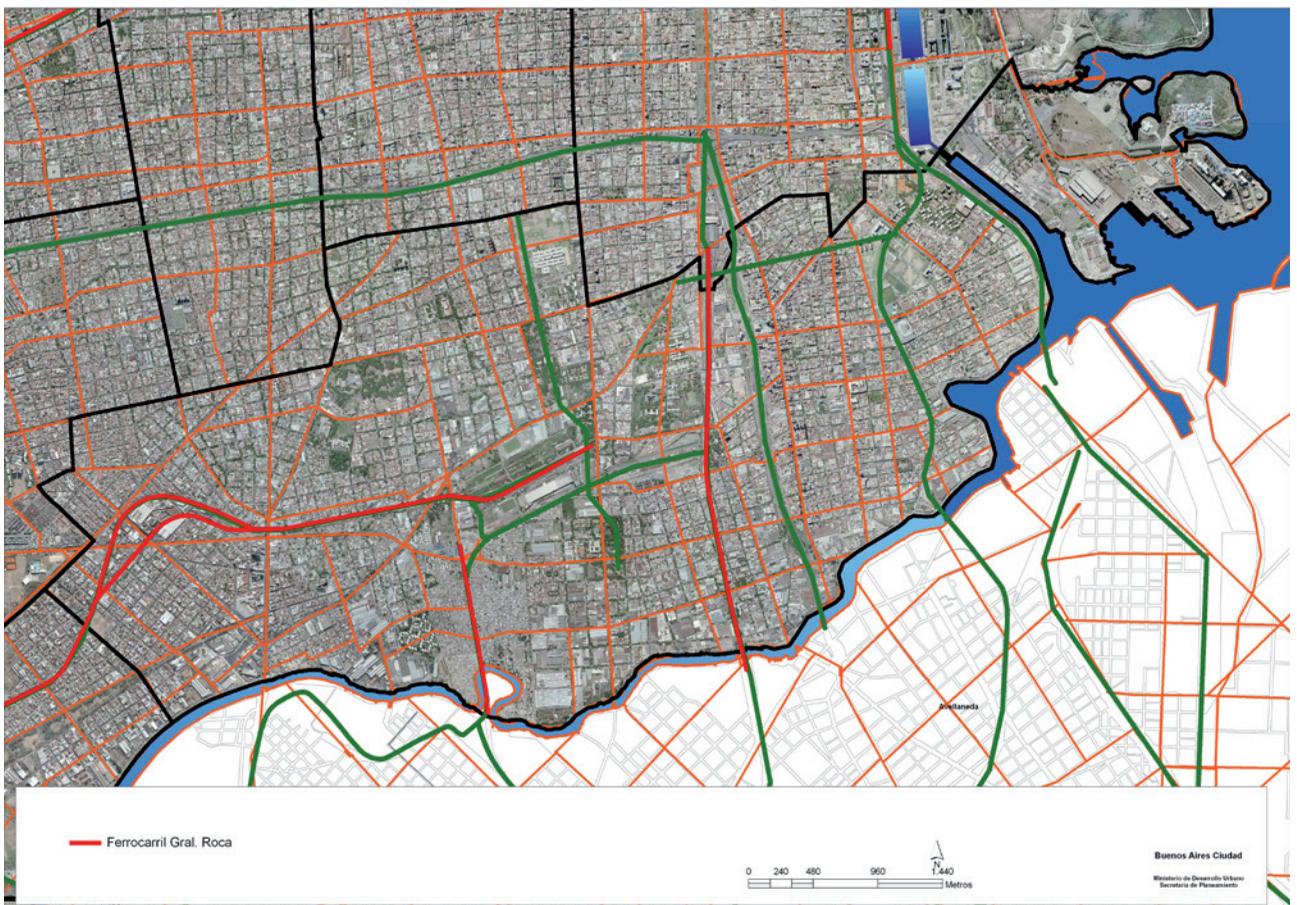
Ferrocarriles urbanos de alta frecuencia

En este marco, se plantea transformar el Ferrocarril Belgrano Sur y el Ferrocarril Roca en un transporte de pasajeros de alta frecuencia y velocidad, el cual mediante alguna solución tecnológica, como podría ser el soterramiento, permitirá eliminar los conflictos intermodales y potenciar la conectividad de los nodos ferroviarios. En este sentido, este servicio funcionaría como ferrocarril urbano de alta frecuencia.

Mapa

Ferrocarriles urbanos de alta frecuencia. Comuna 4.

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*



Red de circulación de capacidad intermedia y alta velocidad

Desarrollar una red de transporte público de capacidad intermedia utilizando los principales ejes de la comuna:

- Av. F. F. de la Cruz – Av. Chiclana
- Av. Sáenz
- Av. Del Barco Centenera
- Av. Rabanal – Av. Amancio Alcorta

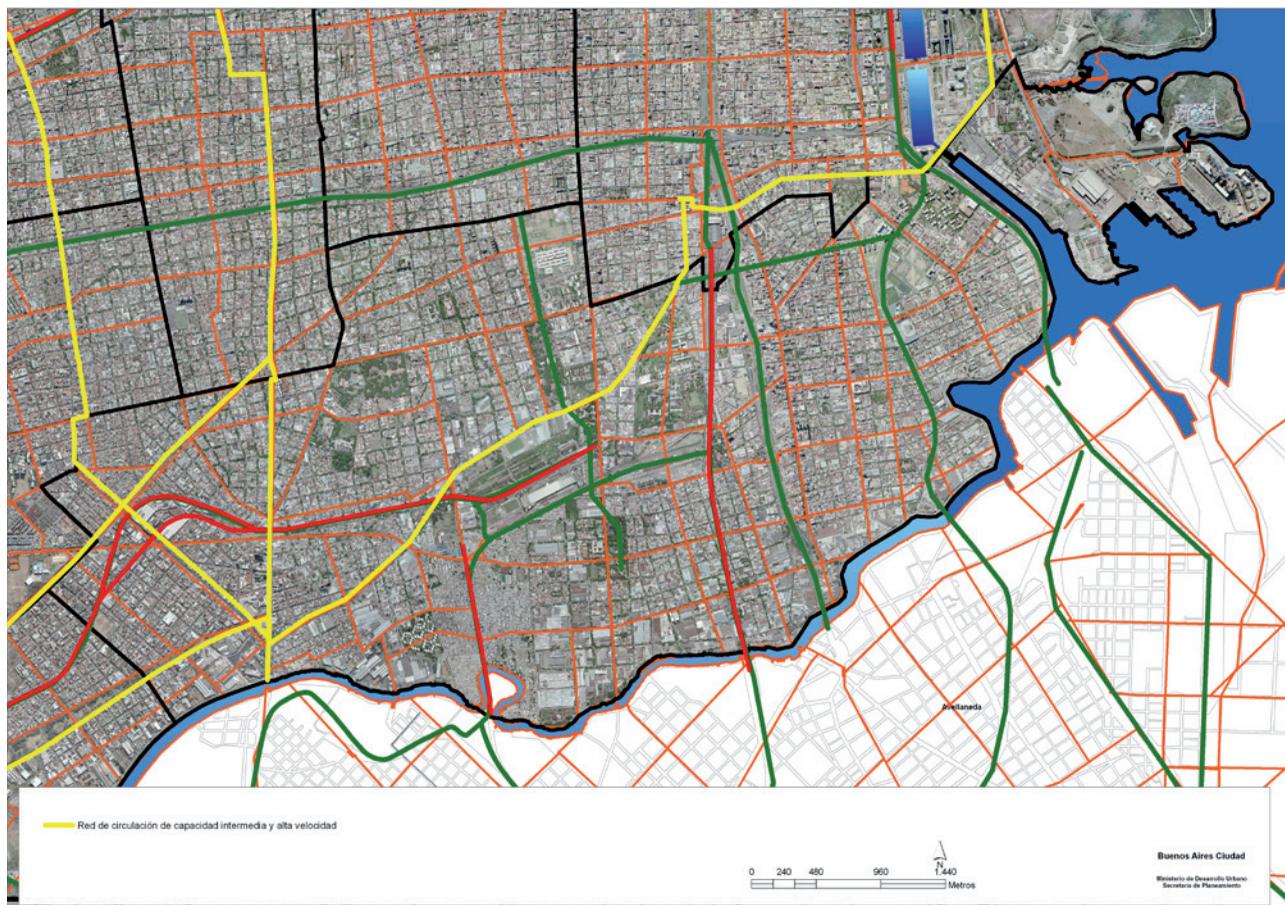
Mapa

Red de circulación de capacidad intermedia y de alta velocidad.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



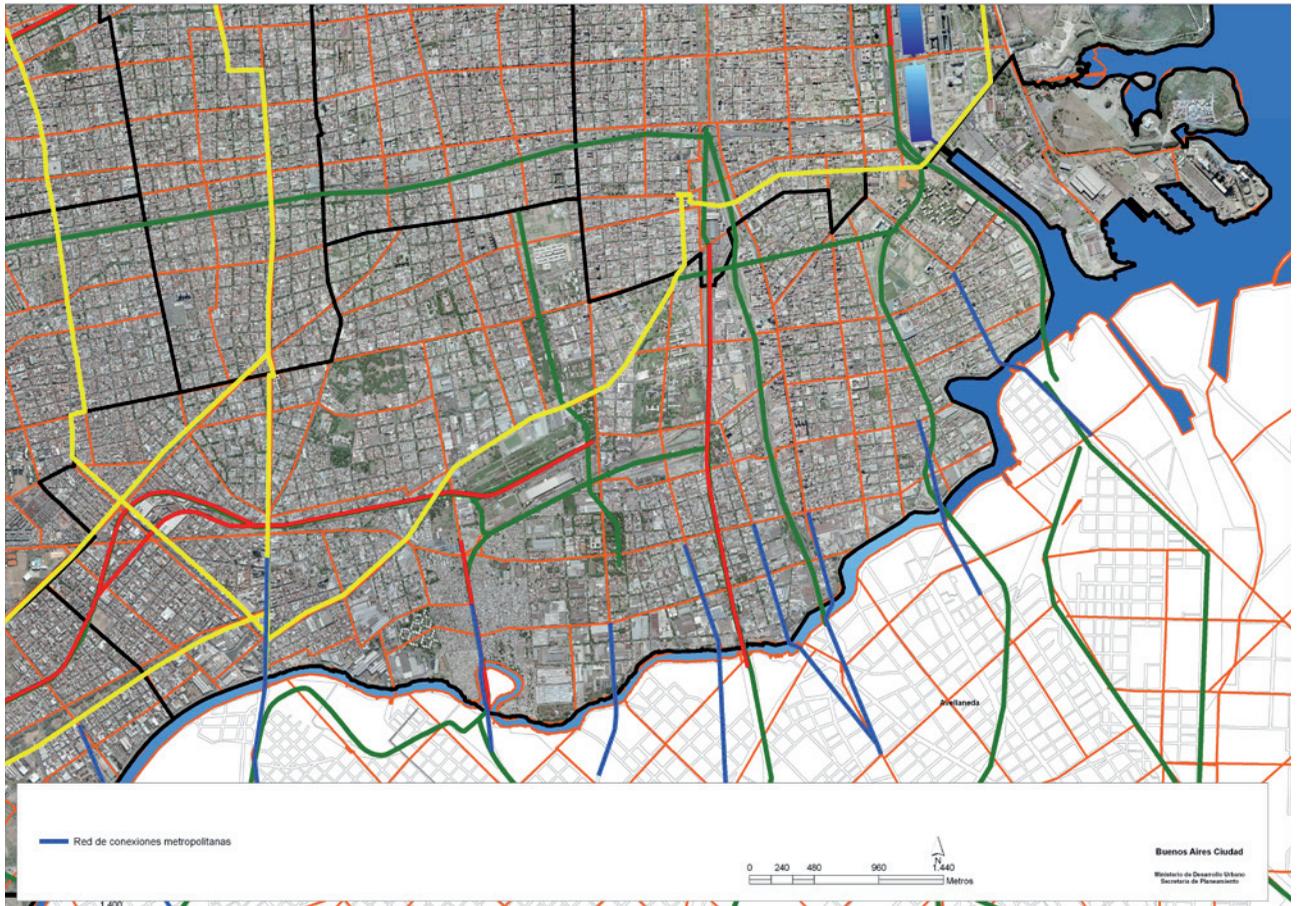
Red de conexiones metropolitanas

Realizar y/o mejorar la conexión física metropolitana a partir de la extensión de la red en conjunto con los partidos de Lanús y Avellaneda en el Área Metropolitana generando mayor accesibilidad.

Para esto, se proponen los siguientes puntos:

- Av. Sáenz / Remedios de Escalada (Lanús)
- Zavaleta / Torcuato Di Tella (Lanús)
- Av. Vélez Sarsfield / Francisco Pievoni (Lanús)
- Santa María del Buen Aire / Cnel. Bosch (Avellaneda)
- Carlos F. Melo / Manuel Estévez (Avellaneda)
- Av. Alte. Brown / Puente Nicolás Avellaneda (Avellaneda)

A su vez, se plantea la necesidad de reforzar la imagen de entrada y salida en estos accesos de la Ciudad, con el fin de una bienvenida a la población que ingresa. La comuna 4, recibe a través de estos accesos gran cantidad de población.



Red de nodos de intercambio intermodal

Debido a la movilidad generada por la producción y el empleo, se forman distintos nodos de intercambio modal:

Nodos con infraestructura proyectada:

- Estación Hospitales
- Estación Sáenz
- Estación Brandsen - Perdiel
- Estación Martín García
- Estación Ituzaingó
- Estación Plaza Colombia
- Estación California

Mapa

Red de conexión metropolitana.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Nodos con infraestructura actual:

- Estación Sáenz
- Estación Constitución (límite de comuna)
- Estación Buenos Aires
- Estación Yrigoyen
- Estación Inclán
- Estación Caseros
- Estación Parque Patricios

Cambio de transporte automotor:

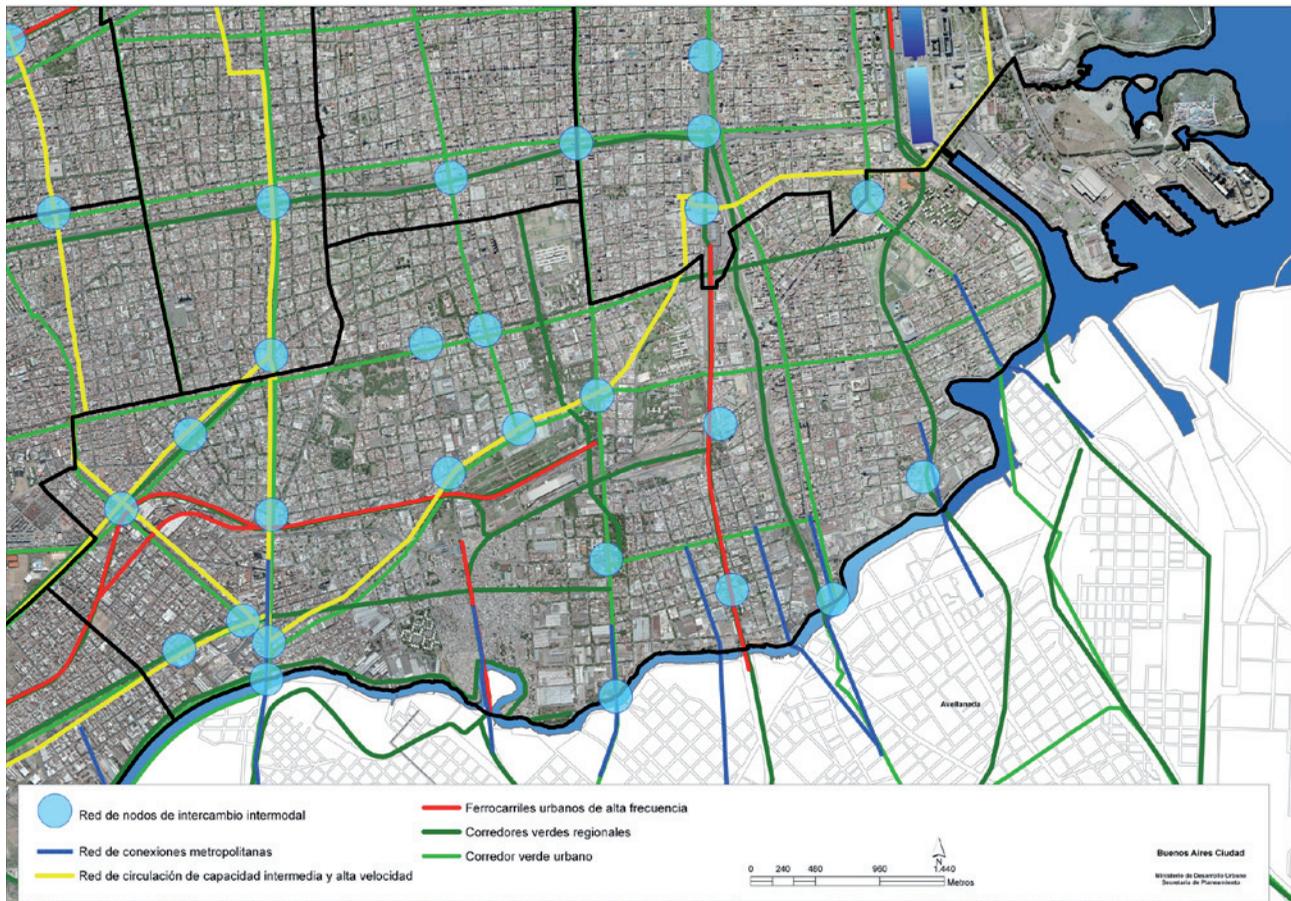
- Del Barco Centenera y Av. Rabanal
- Av. Sáenz y Av. Amancio Alcorta
- Av. Sáenz y Av. Perito Moreno
- Av. Sáenz y Av. La Plata
- Av. Sáenz y Av. Almaguete
- Av. Caseros y Av. Jujuy
- Av. Caseros y Av. F. F. de la Cruz – Av. Chiclana
- Av. Caseros y Zavaleta
- Av. F. F. de la Cruz y Del Barco Centenera

Mapa

Red de nodos de intercambio intermodal. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



- Av. Amancio Alcorta y Av. Vélez Sarsfield
- Av. Amancio Alcorta y Colonia
- Av. Brasil y Lima
- Av. Rabanal y Erezcano
- Av. Suárez y Vieytes
- Av. Alte Brown y Av. Martín García
- Vespucio y Gral. Daniel Cerri

Producción y Empleo

La Producción y el Empleo de la comuna requieren de determinadas transformación para poder modificarse y crecer con criterios equitativos y sustentables. Las transformaciones demandadas por este lineamiento general pueden ser cuantificadas y analizadas mediante una serie de indicadores de pertinencia temática orientados a captar las características de la comuna que permiten comprender los distintos escenarios en materia de producción y empleo. En este sentido, los indicadores de Complejidad y Diversidad permiten captar la composición y estructura de usos económicos, principalmente comercial, de la ciudad. De esta manera es posible la ordenación y el crecimiento de la economía de la ciudad, ampliando las posibilidades de empleo y producción de la Ciudad. En la misma línea, la mixturación de los distintos usos que exigen un mejoramiento productivo de la comuna posibilita la integración de las diferentes funciones urbanas, generando así condiciones para el desarrollo urbano sustentable en sus diferentes dimensiones. El indicador de mixtura de usos permite relevar y analizar las condiciones de utilización de diferentes usos a fin de planificar la distribución de las actividades de la ciudad.

Por otra parte, las características relacionadas con el ingreso familiar y la equitatividad social (índice de Gini) resultan fundamentales para comprender las particularidades del empleo brindado por esta comuna y que son necesariamente modificables si es que se pretende genera una comuna sustentable social y económicamente.

Economías de aglomeración diversificada

En base a la apertura de nuevas calles y al desarrollo de unidades de sustentabilidad se pretende la generación de nuevas economías de aglomeración en las siguientes zonas:

- Av. Chiclana y Av. F. F. de la Cruz. (Entre Av. Caseros y Gual)
- Av. La Plata (Entre Sáenz y Tte. Cnel. Gregorio Pomar)
- Av. Iriarte (Entre Goncalvez Díaz y Vieytes) y entorno perpendicular sobre Vieytes (entre Benito Quinquela Martín y Av. Osvaldo Cruz)
- Entorno Caminito - Olavarría (Entre Don Pedro de Mendoza y Suárez; y entre Irala y Av. Alte. Brown)
- Av. Entre Ríos y Av. Vélez Sarsfield (Entre Av. Juan de Garay y Los Patos)
- Av. Alte. Brown (Entre 20 de septiembre y Brandsen)
- Av. Martín García (Entre Av. Alte. Brown y Gral. Hornos)
- Av. Suárez (Entre Gral. Hornos y Hernandarias)
- Av. Almafuerte (Entre Av. Sáenz y Av. Chiclana)
- Entorno Centro Cívico

En cuanto a la densificación poblacional y a la generación de empleo en la Comuna se propone la expansión de las economías de aglomeración preexistentes, en especial:

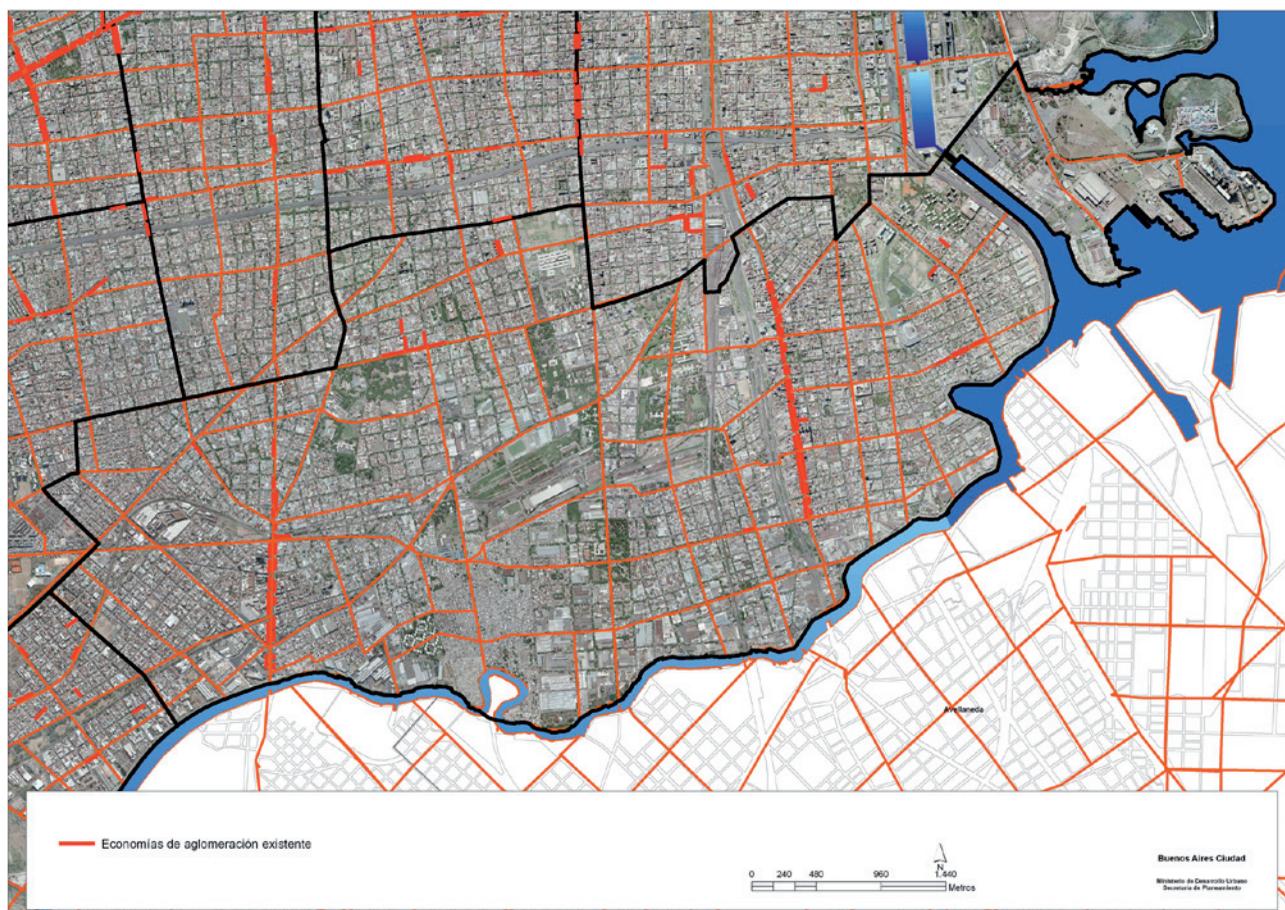
- Av. Montes de Oca
- Av. Sáenz
- Av. Caseros
- Av. Regimiento de Patricios

Mapa

Economías de aglomeración diversificada. Comuna 4.

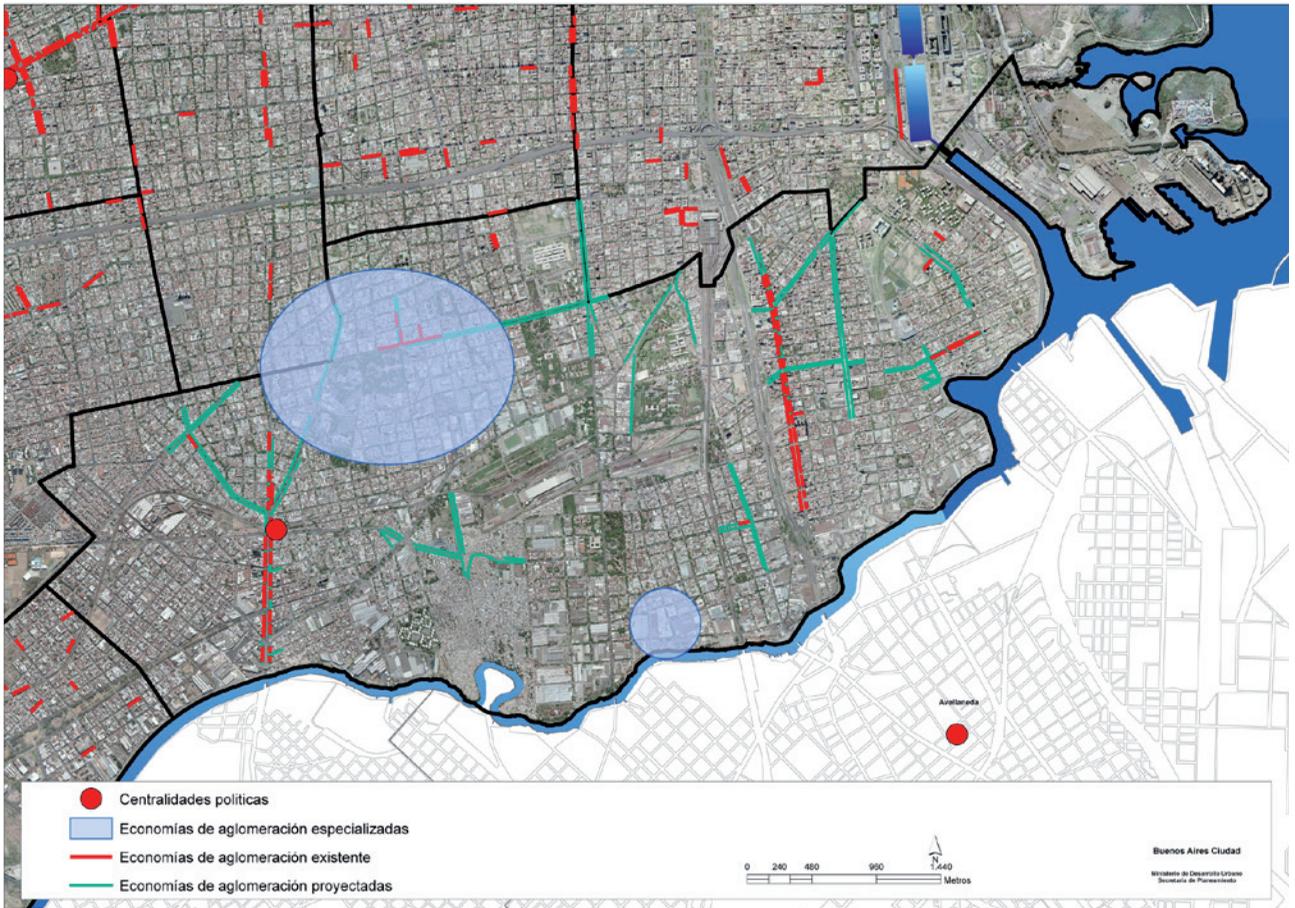
Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Economías de aglomeración especializadas

De acuerdo al perfil productivo existente en la comuna y a las condiciones presentes, se propone por un lado generar una economía de aglomeración especializada dedicada al rubro tecnológico en torno al Distrito Tecnológico en el barrio de Parque Patricios, y por el otro, la consolidación del Centro Metropolitano de Diseño, considerada como una arteria comercial de escala local ubicada al sur del barrio de Barracas.



Mapa

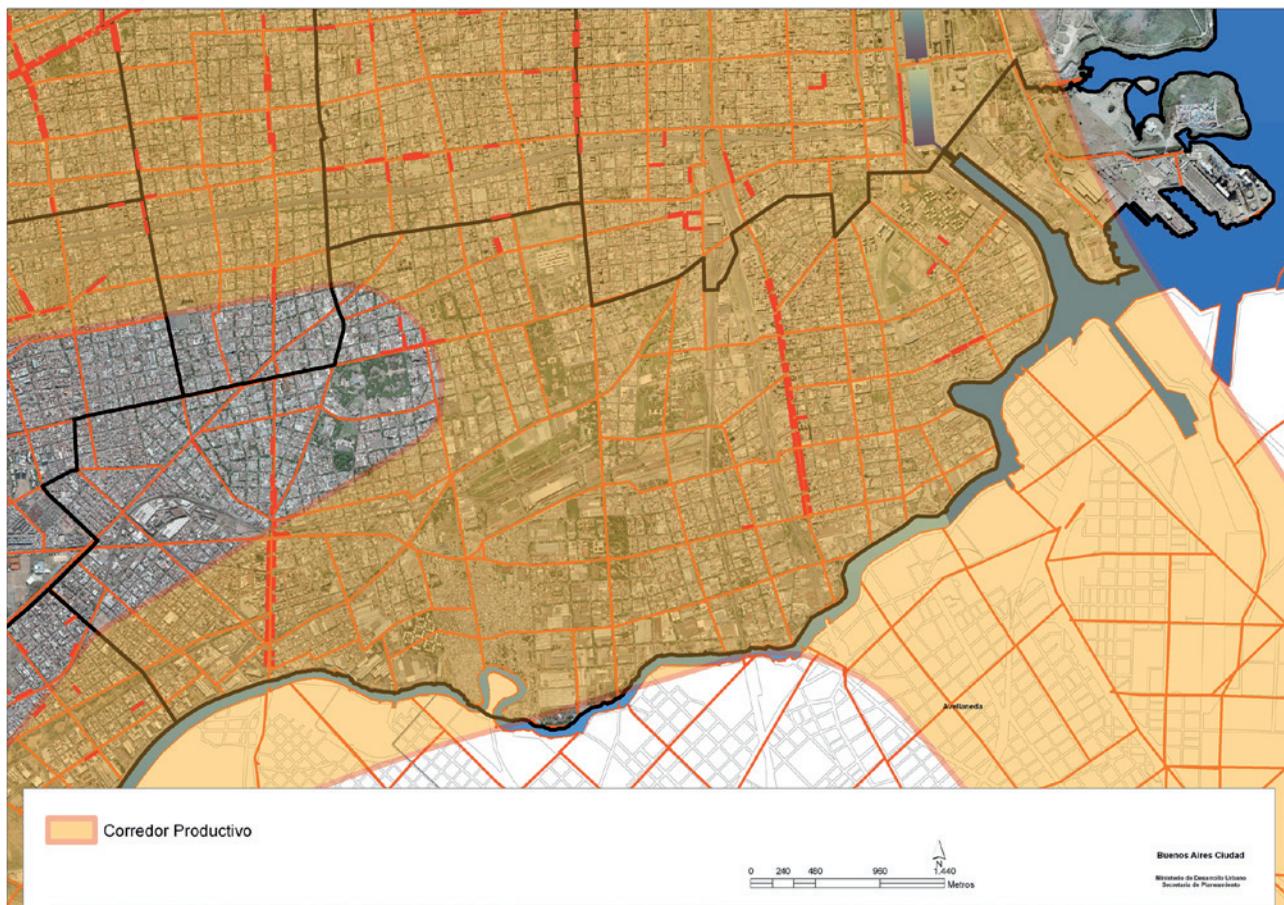
Economías de aglomeración especializada. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Corredor Productivo

Se propone impulsar un corredor industrial-productivo al sur de Nueva Pompeya y Parque Patricios, en torno con el Distrito Tecnológico. Asimismo, priorizar allí la instalación de actividades económicas productivas en el nuevo tejido urbano proyectado.



Mapa

Corredor productivo. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

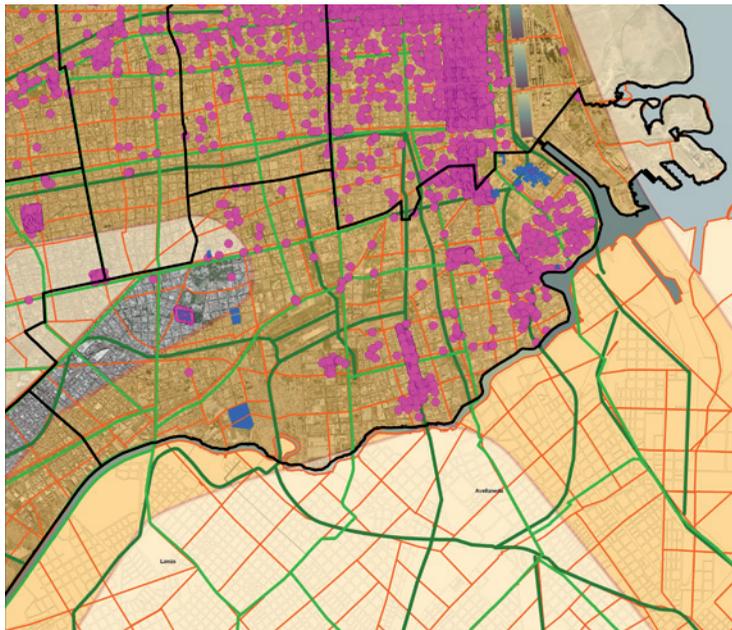
MDU. GCBA.

Patrimonio urbano

Área de patrimonio urbano (APUS)

Protección de la calidad edilicia de los grandes conjuntos habitacionales, dotando de norma y nivel de protección, y garantía de preservación de los espacios verdes a partir de la afectación a distritos UP.

- Barrio Alfredo Palacios (Catalinas Sur)
- Barrio Obrero Parque de los Patricios
- Barrio Monteagudo
- Barrio Martín Rodríguez
- Barrio Consorcio XIV
- Barrio Valentín Alsina
- Barrio Comandante Espora

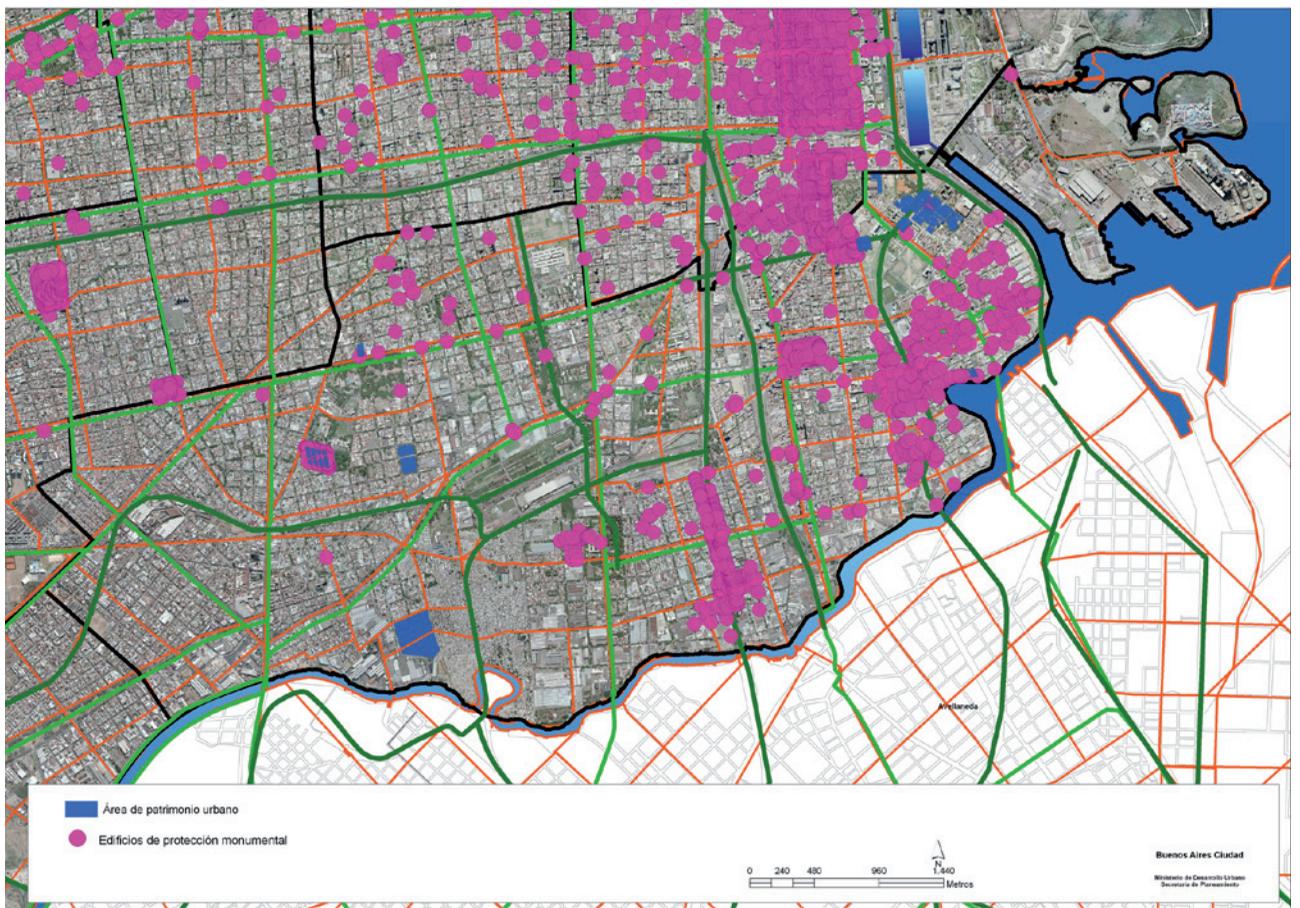


Mapa
Área de patrimonio urbano.
Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

Mapa
Edificios de protección monumen-
tal. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



Edificación de protección monumental.

- Priorizar e impulsar el análisis y catalogación de edificios de valor monumental.

Área de patrimonio morfológico de baja densidad

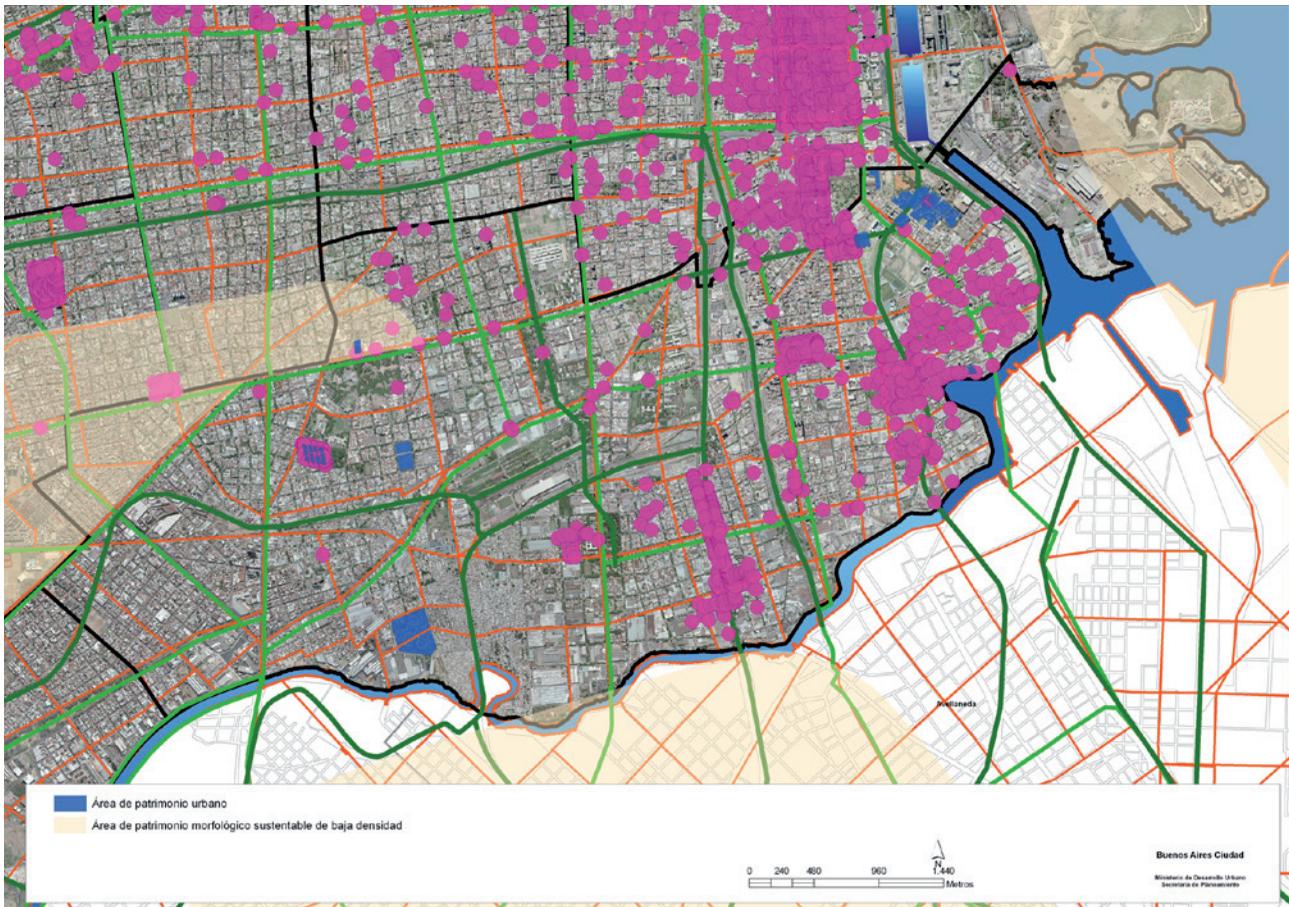
Bajo este lineamiento, se definirán los criterios de crecimiento morfológico en línea con los lineamientos urbanísticos del Código en proyecto, y con la protección del paisaje y las condiciones barriales de la zona de baja densidad.

Mapa
Áreas de patrimonio morfológico de baja densidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Se observa en gran parte de la zona residencial de Parque Patricios y Nueva Pompeya, la cual continúa presentando similares condiciones de baja densidad hacia el barrio de Parque Chacabuco.



PLAN DE LA COMUNA 4

El Plan de la Comuna 4 sigue los Lineamientos del Modelo Territorial. El mismo reconoce que la estructura actual de la Comuna, es un área que se busca preservar debido a que presenta una estructura morfológica homogénea, residencial, de baja altura. Pero que al mismo tiempo, presenta algunos déficits urbanos que aun deben ser solucionados.

Para esto, la propuesta del Plan de la Comuna 4 es generar importantes superficies mixturadas de tejido residencial y de oficinas, permitiendo incrementar el empleo, así como también aumentar la densidad de población, factor dinamizador de la actividad económica. En este sentido la distribución de los nuevos tejidos urbanos en sectores estratégicos de la comuna que, hasta ahora, no poseen áreas comerciales, resulta estratégica para lograr que la comuna alcance niveles de producción y empleo, así como también de hábitat, similares o incluso superiores a los del resto de la Ciudad.

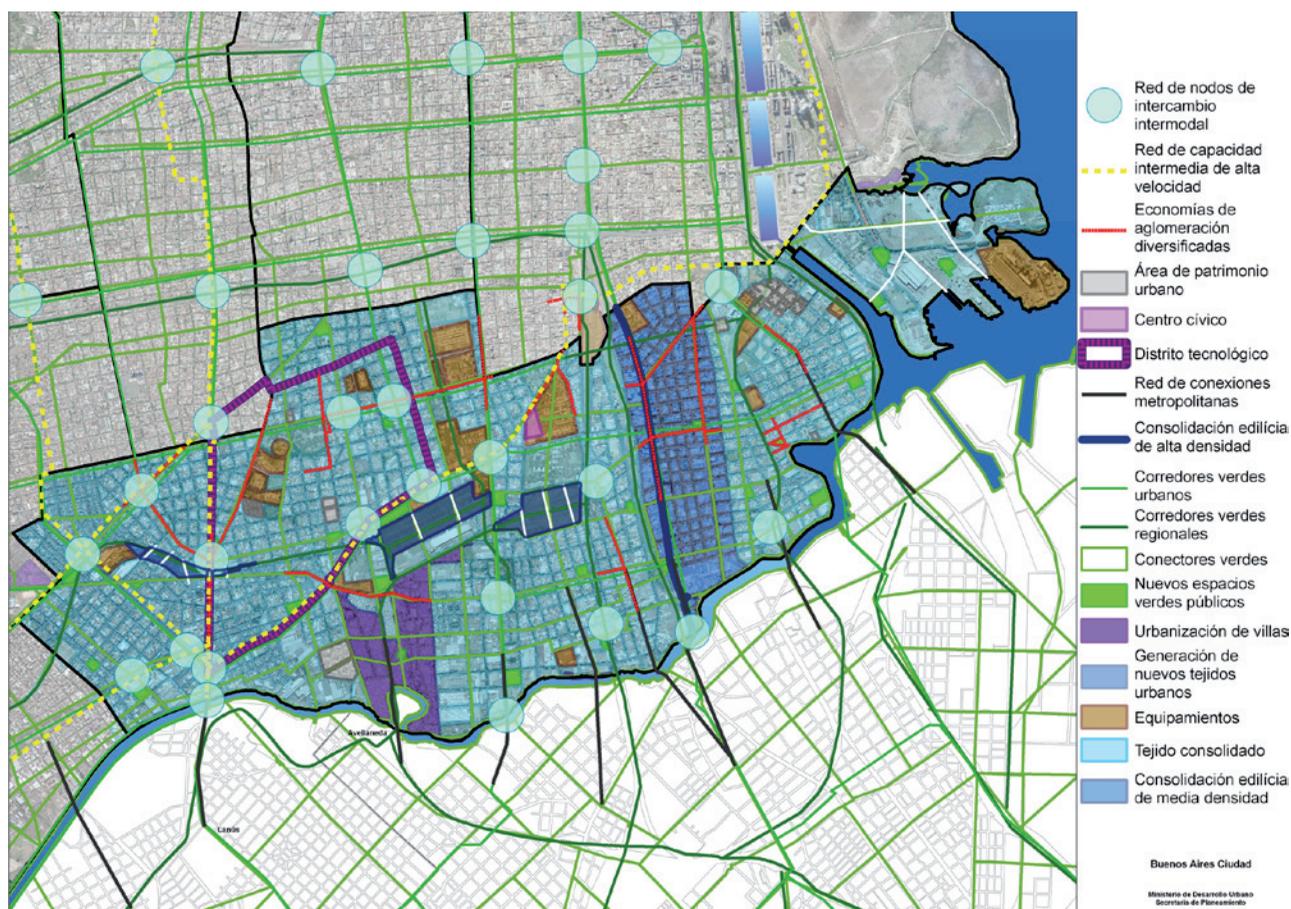
El desarrollo de múltiples Espacios Públicos Verdes en la Comuna 4, permitirá que la comuna alcance estándares óptimos logrando avanzar sustentablemente en el desarrollo de la comuna desde el punto de vista ambiental y recreacional. Similar función tienen los corredores y conectores verdes, los cuales disminuyen el impacto ambiental del tránsito vehicular y generan espacios verdes útiles para el disfrute de los habitantes.

Mapa

Plan de Comuna. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Desde el punto de vista del transporte y la movilidad, el desarrollo de transportes automotores de capacidad intermedia y alta velocidad que atraviesen a la comuna, permitirá que los usuarios logren con mayor rapidez el viaje deseado, permitiendo conectar el sur de la comuna con el norte de la misma. La apertura de calles en torno a los talleres ferroviarios responde a la necesidad de lograr mayor conectividad entre los distintos puntos, y a su vez, disminuir el rol de barrera urbana que juegan los talleres.

Los barrios con características singulares existentes en la comuna, construidos en diversos momentos históricos y bajo diversos paradigmas urbanísticos constituyen áreas urbanas que forman parte de la propia historia de los barrios y habitantes de la comuna. Estas características indican la necesidad, como plantea el Plan de Comuna de transformar a los complejos habitacionales en Áreas de Patrimonio Urbano que permitan preservar de manera integral los diferentes complejos.

Proyectos específicos

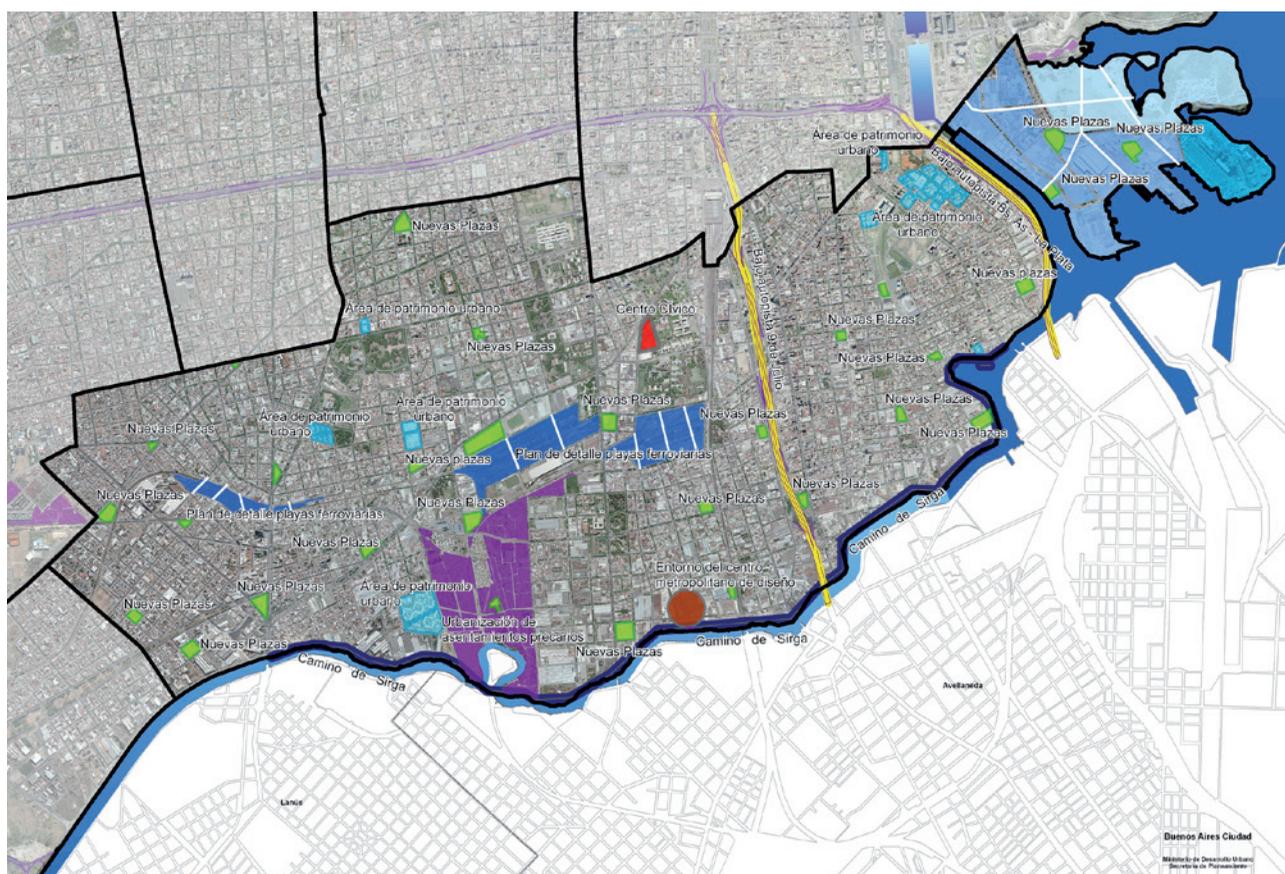
Mapa.

Proyectos específicos para la Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Luego del diagnóstico de las características actuales de la Comuna 4 y del análisis de las distintas zonas que la integran se establecen los siguientes proyectos específicos con el fin de cumplimentar los objetivos propuestos en el Plan de Comuna 4.



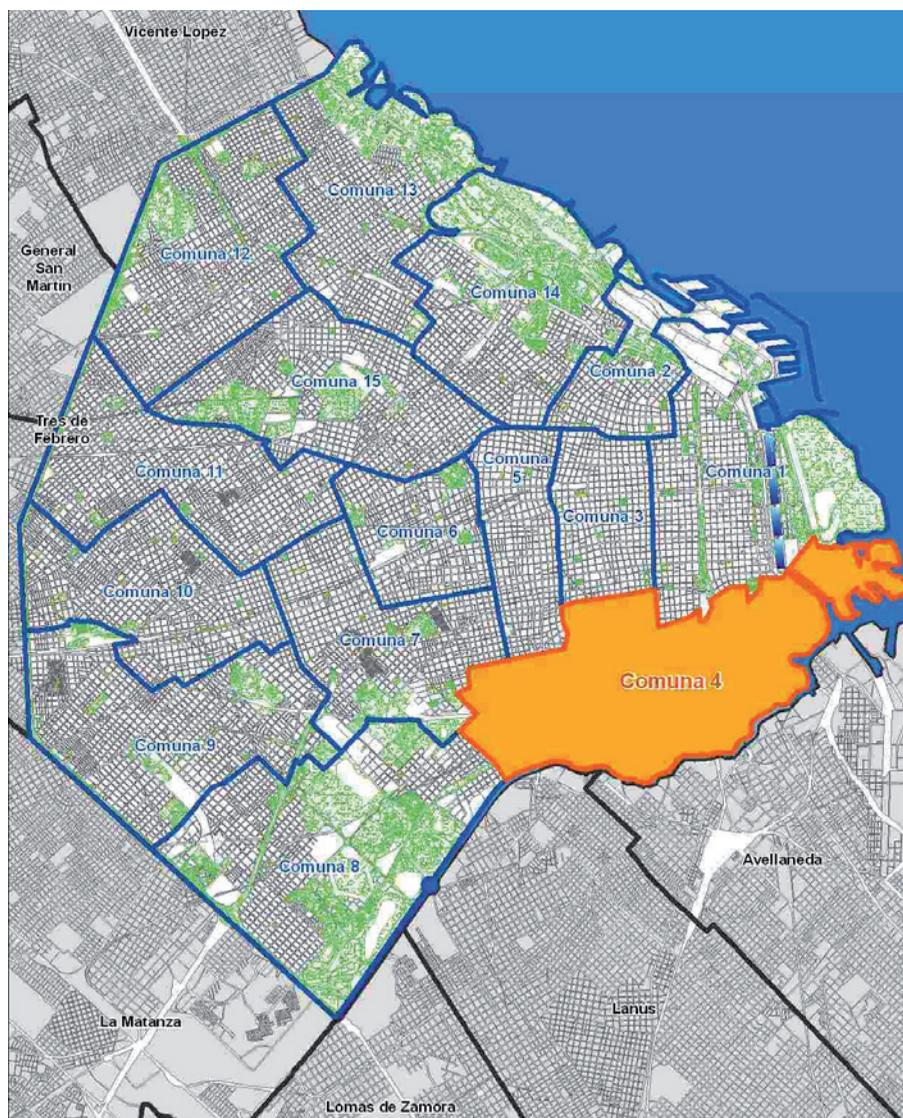
Características de la Ciudad Actual en la Comuna 4

Esta comuna está ubicada en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires y esta conformada por los barrios de Barracas, Boca, Parque Patricios y Nueva Pompeya.

Los límites que se usan para identificar a esta comuna son las calles E. Bonorino, Vedia, la Av. F. de la Cruz, Av. Riestra y Del Barco Centenera por el Oeste; la Av. Cobo-Caseros, Sánchez de Loria, Av. Juan de Garay, Av. Entre Ríos, Paracas, Ituzaingó, Defensa, Av. Martín García, Av. Paseo Colón y Av. Brasil por el norte; encontrando al Rio de la Plata al este; y al sur cruzando al Riachuelo, se encuentran los partidos de Avellaneda y Lanús.

Por otro lado, limita al norte con las comunas 1, 3 y 5; al noroeste con la 7, al sur con los partidos de Avellaneda y Lanús; y por último al oeste con la comuna 8.

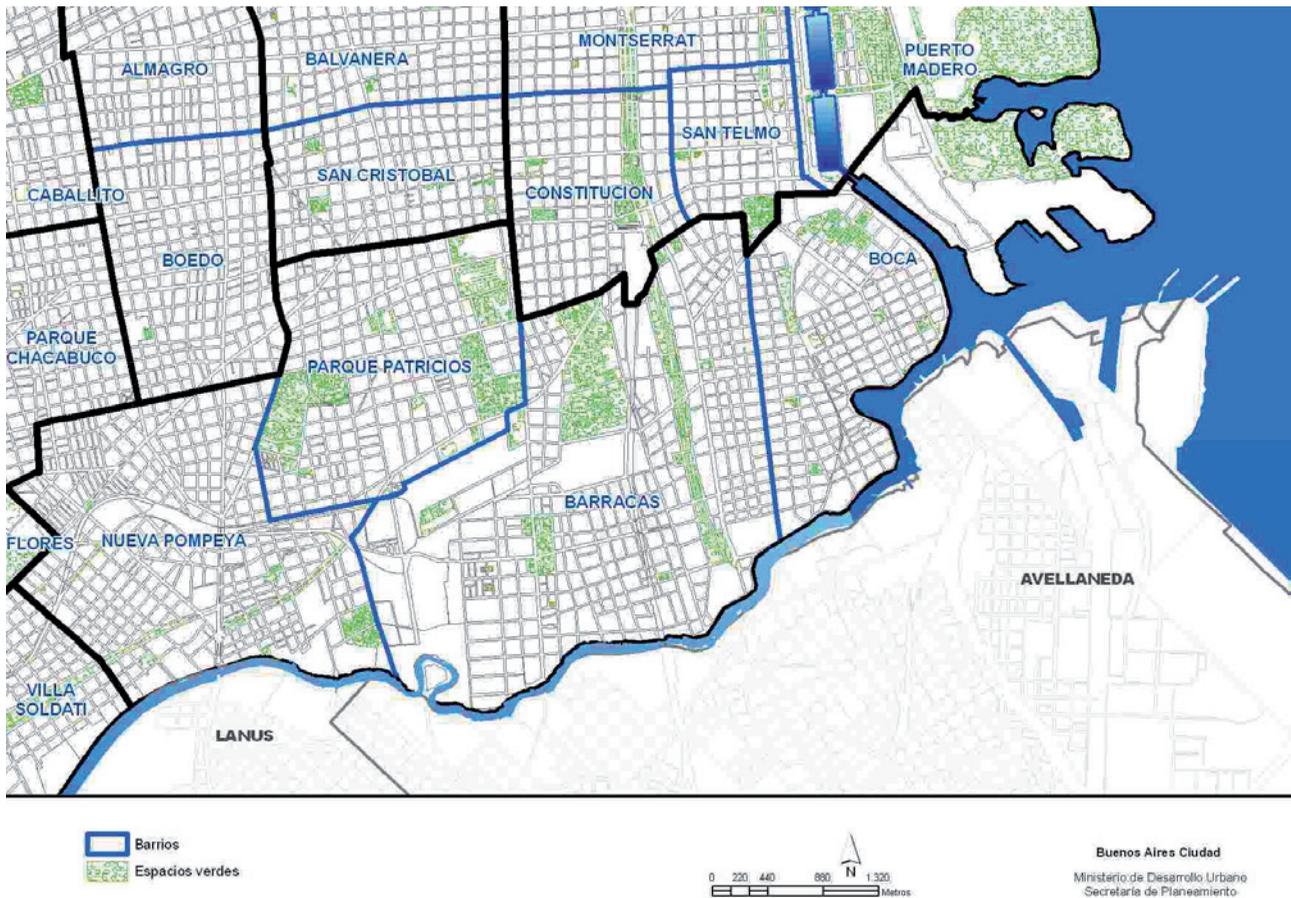
El uso de suelo predominante en esta Comuna es el residencial y se destaca también por su uso comercial, en ciertos puntos, y un desarrollo industrial destacado en la Ciudad.



Mapa

Comuna 4

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Mapa

Comuna 4

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En la Comuna se distingue la presencia de espacios verdes como los casos de Parque Patricios y la Plaza Vuelta de Obligado, ambos en el barrio homónimo al primero de los mencionados. Por otro lado se encuentran algunas plazas o parques de menor escala como el Parque Leonardo Pereyra, Parque Uriburu y Plaza Colombia. Esto genera que el 51 % de la población se encuentre a menos de 500 metros de un espacio verde, según datos del 2009.

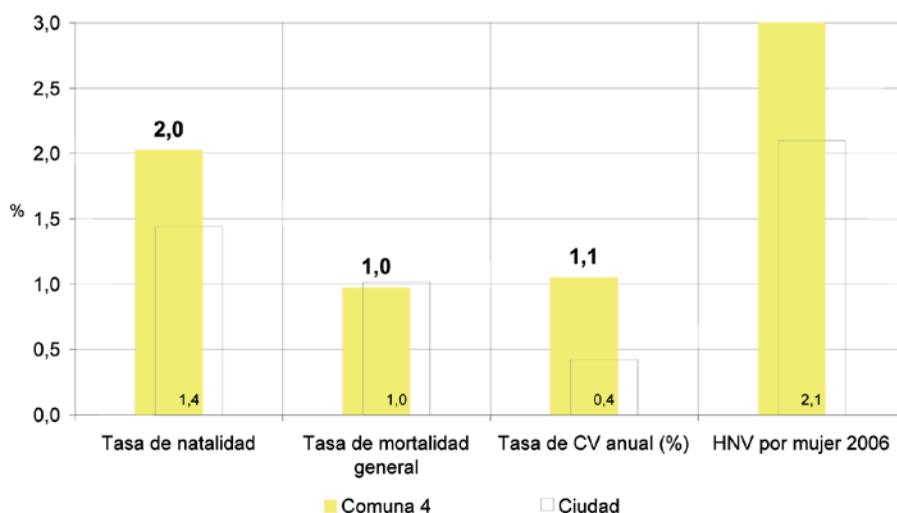
Por otro lado, la Comuna 4 presenta un uso muy variable del suelo. Si bien predomina el uso residencial, la actividad relacionada a las industrias es muy importante. También se destacan predios de gran tamaño utilizados para la actividad de hospitales como el Borda, el Moyano, entre otros. Por su parte, la actividad comercial de la comuna se encuentra sobre ciertos ejes como la Av. Sáenz, Av. Caseros, Av. Montes de Oca y Av. Regimiento de Patricios, y el dinamismo desarrollado principalmente por el turismo en torno al Caminito. En cuanto a su estructura de transporte, en la comuna se observa el paso de dos líneas de ferrocarril urbano con transporte de pasajeros como el Belgrano Sur y el Ferrocarril Roca, aunque también se encuentran tramos para el transporte de carga. La línea H de subterráneo, generó nuevas centralidades en la comuna 4, en particular en el barrio de Parque Patricios. A su vez, la comuna encuentra su máximo punto de traslado automotor con el área metropolitana a través de la Autopista 9 de Julio y Puente Uriburu.

Características demográficas

La Comuna 4 se encuentra ubicada al sur de la Ciudad, con un total de 24.845 parcelas, tiene una superficie de 2161 hectáreas además la población registrada en el Censo 2010 para la Comuna es de 218.245 personas la cual presenta una variación positiva del 1,3 % con respecto al Censo del año 2001, lo que se estima un promedio de 100,9 habitantes por hectárea.

En lo que refiere a la tasa de natalidad en la Comuna esta alcanza un valor de 2.0% mientras que a nivel Ciudad esta es de 1.4%. En cuanto a la tasa de mortalidad la Comuna presenta los mismos niveles que para la Ciudad, siendo la misma de 1.0%. Con respecto al crecimiento vegetativo anual los valores presentan diferentes dinámicas. En la Comuna alcanza valores de 1.1% y a nivel Ciudad de 0.4%.

Por último en relación a los hijos nacidos vivos por mujer el porcentaje a nivel comuna es superior al medio de la Ciudad. Siendo en la comuna de 3.0, mientras que en la Ciudad es de 2.1.



Gráfico

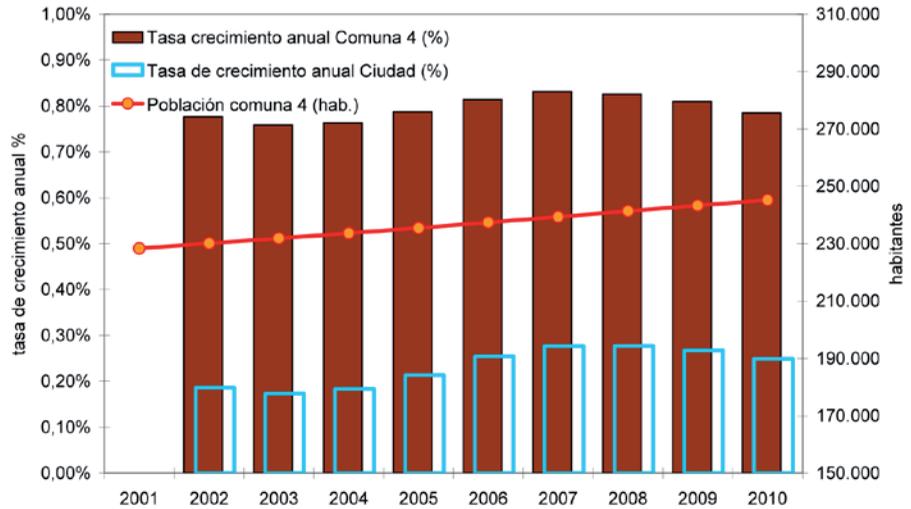
Tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer. 2006.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la tasa de crecimiento anual de la Comuna, se observa que desde 2001 a 2010 la población sufrió diferentes cambios. En el año 2007 y 2008 la tasa de crecimiento llegó a su punto máximo, luego fue decayendo un poco. En relación a la Ciudad, las tasas de la Comuna están muy alejadas de los promedios de estos indicadores. Con respecto a los habitantes, durante el período 2001-2010 esta fue creciendo gradualmente en un 0,10%.

Gráfico
Proyección de crecimiento
poblacional 2001-2010.

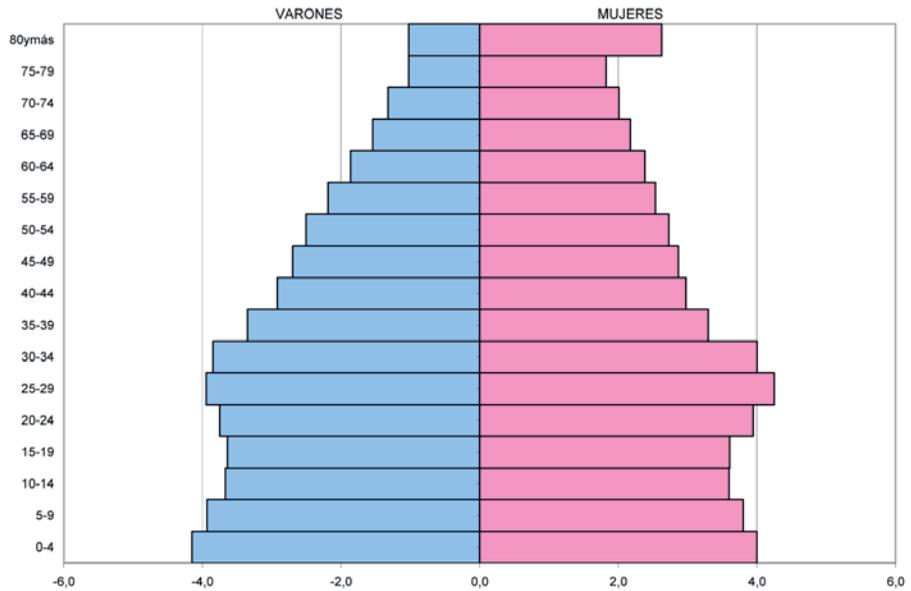
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Se trata de una comuna cuya pirámide de población se asimila a la que representa al total de la Ciudad, siendo su parte más ancha la que corresponde a las edades medias, mientras que su base resulta similar a las edades medias, mientras que su cúspide es más angosta. Por la misma razón sus tasas de crecimiento demográfico han sido poco importantes, dejando sólo en los últimos años de ser negativas. Por otra parte, en la Comuna 4, el índice de masculinidad representa el 88,6 %.

Gráfico
Pirámide de población.
Comuna 4. 2007.

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia
Territorial, Secretaría de Planeamiento,
MDU. GCBA.



Al mismo tiempo, focalizando el diagnóstico en la situación de las villas, tal como se observa en el siguiente cuadro, por un lado, la población de las mismas prácticamente se duplicó entre los últimos años censales, mientras que por el otro la población no residente disminuyó un 6,3 %.

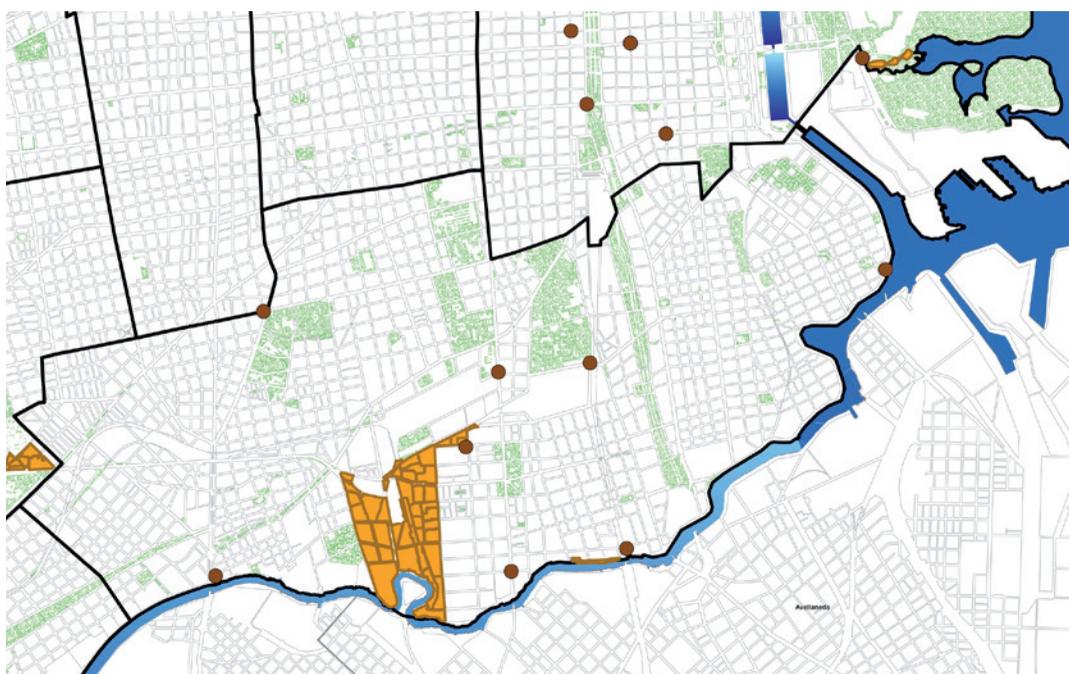
	2001	2010	Crecimiento (variación 2001-2010)
Total población	215.539	218.245	1,3
Total población no villas	198.619	186.034	-6,3
Total población en villas	16.920	32.211	90,4

Gráfico
Crecimiento demográfico.
Comuna 4. 2011.

A su vez, la villa que mayor incremento demográfico presentó en términos absolutos fue la 21-24, en torno al barrio de Barracas. Por su parte, en términos relativos la villa Rodrigo Bueno fue la que mayor crecimiento tuvo con un aumento del 404,2 %.

	Zona	2001	2010	Variación (%)
Rodrigo Bueno	Reserva Ecológica	356	1795	404,2
21-24	Barracas	16108	29780	84,9
26	Barracas	456	636	39,5

Gráfico
Crecimiento demográfico en las villas. Comuna 4. 2011.



Mapa
Villas y
asentamientos.
Comuna 4.

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Las viviendas deficitarias en la Comuna 4, se observan en distintas zonas de la deficitaria. Al mismo tiempo, la mayor parte de las viviendas mismas se ubican en torno al barrio de Nueva Pompeya y de Barracas, este último representando su mayor misma. Se han registrado 30.989 casas de las cuales el 15,0 % presentan alguna condición parte a través de las villas. A su vez, hay que considerar a las viviendas deficitarias del barrio de la Boca, donde los conventillos y las casas construidas con materiales más precarios son propios del barrio.

Gráfico
Viviendas deficitarias y población. Comuna 4. 2011.¹

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Distrito Escolar	Total	Total casas ⁽¹⁾	A ⁽²⁾	B ⁽³⁾	% Viv. deficitarias
D.E. IV					
Hogares	30.468	4.163	3.901	262	6,3
Población	83.417	13.718	12.832	886	6,5
D.E. V					
Hogares	30.263	11.144	9.496	1.648	14,8
Población	93.085	38.630	32.023	6.607	17,1
D.E.r XIX					
Hogares	27.790	15.682	12.938	2.744	17,5
Población	100.593	59.070	47.871	11.199	19,0
Total					
Hogares	88.521	30.989	26.335	4.654	15,0
Población	277.095	111.418	92.726	18.692	16,8

(1) Se excluyen los hogares y la población censados en la calle.

(2) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

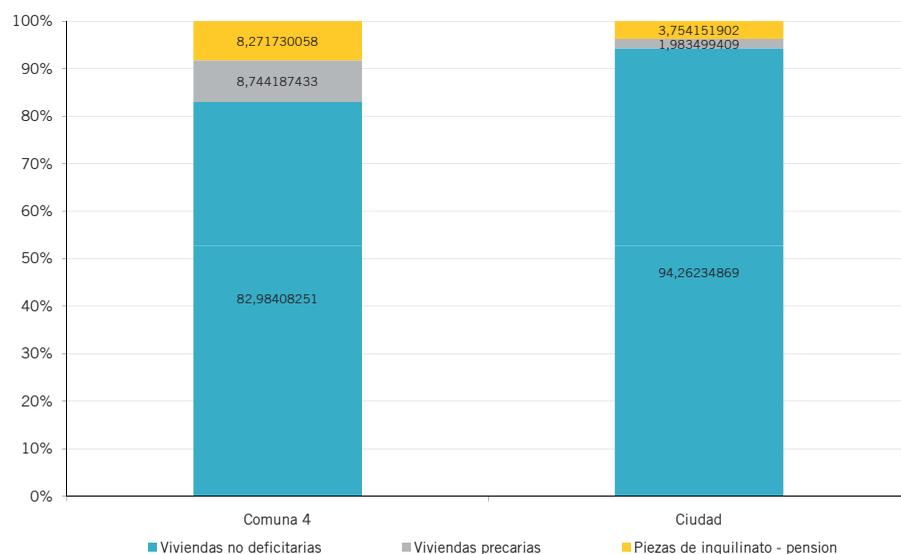
(3) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

Por su parte, en la Comuna 4 se registran un total de 67.097 viviendas, de las cuales el 83,0 % de las mismas no son deficitarias, mientras que el 17,0 % restante se reparten entre viviendas precarias y piezas de inquilinatos. Por otro lado, el barrio de Parque Patricios es aquel que mejores condiciones presenta en sus viviendas. Al mismo tiempo, los barrios de Barracas y Nueva Pompeya poseen el mayor porcentaje de viviendas precarias, mientras que el barrio de La Boca, es aquel que mayor porcentaje de piezas en inquilinato concentra.

Por otro lado, si se compara la situación de la Comuna con el promedio de la Ciudad, se observa que la primera tiene un gran porcentaje de viviendas deficitarias. Es decir que, mientras el promedio de la Ciudad indica que el 94,3 % de las viviendas son no deficitarias, en la Comuna 4 solo el 83,0 % tienen esta condición.

Gráfico
Calidad de las viviendas. 2010.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Indicadores socioeconómicos y laborales seleccionados. Total Ciudad y Comuna 4

La realidad en el desarrollo de los barrios se refleja en los indicadores relacionados con la población: se encuentra una baja densidad de población y una reducida cantidad de viviendas. La elevada tasa de desempleo observada (11,4 %) se traduce en unos ingresos promedio (\$3.896) significativamente inferiores al promedio de la Ciudad (\$ 4.960).

En cuanto a las ramas de actividad que explican el empleo en esta parte de la Ciudad, se encuentra un menor peso de los servicios y comercios respecto de otras comunas, mientras que es relativamente más importante la rama vinculada a la industria y construcción.

En lo que refiere a los empleos según categorías del trabajador, el mayor índice lo tiene el empleado asalariado, representando un 77,4, mientras que en la Ciudad lo manifiesta un 75,8. La zona en cuestión presenta niveles de empleo semejantes a los de la Ciudad en todas las categorías, hay una pequeña diferencia en relación a la categoría patrón, ya que en la Ciudad el índice llega a 5,1 y en la Comuna el valor es de 2,9.

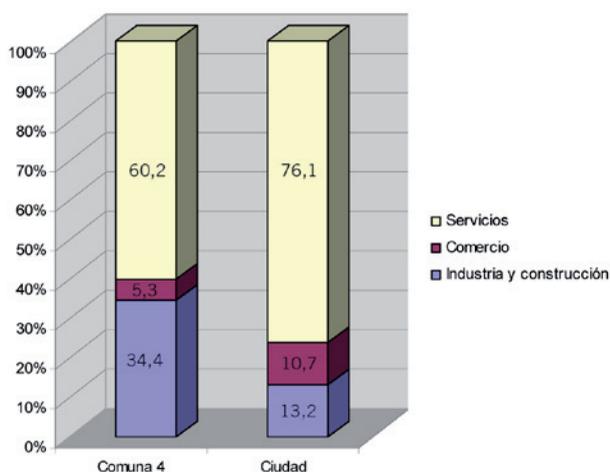


Gráfico
Empleo según rama de actividad. 2004

Fuente: GCBA

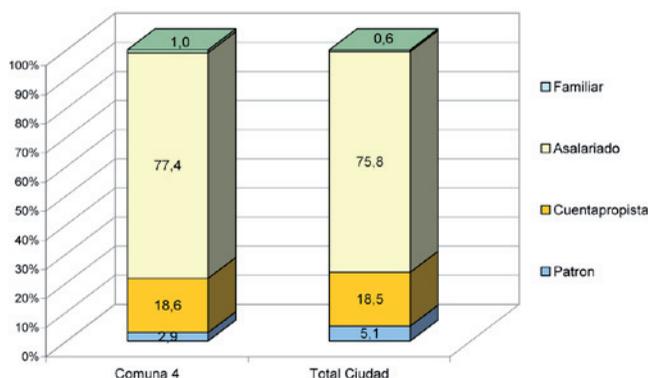


Gráfico
Empleo según rama de actividad. 2009

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la desocupación, en la Comuna el 11,4% se encuentra desocupada mientras que en la Ciudad solo el 5,9% del total de la población. Por su parte, los subocupados representan al 12,3% de la Comuna y al 8,8 de la Ciudad.

Además el promedio de los ingresos totales familiares en la zona en cuestión es de \$3.896 y en la Ciudad es de 4.960, notando que la diferencia no es tan amplia.

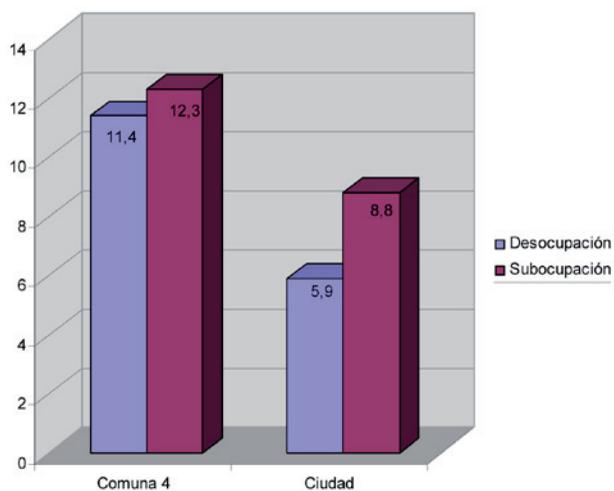


Gráfico
Desocupados y Subocupados. 2004

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

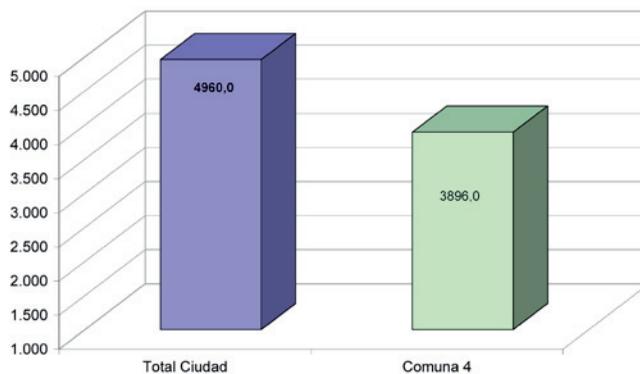


Gráfico
Promedio de ingreso total familiar. 2010

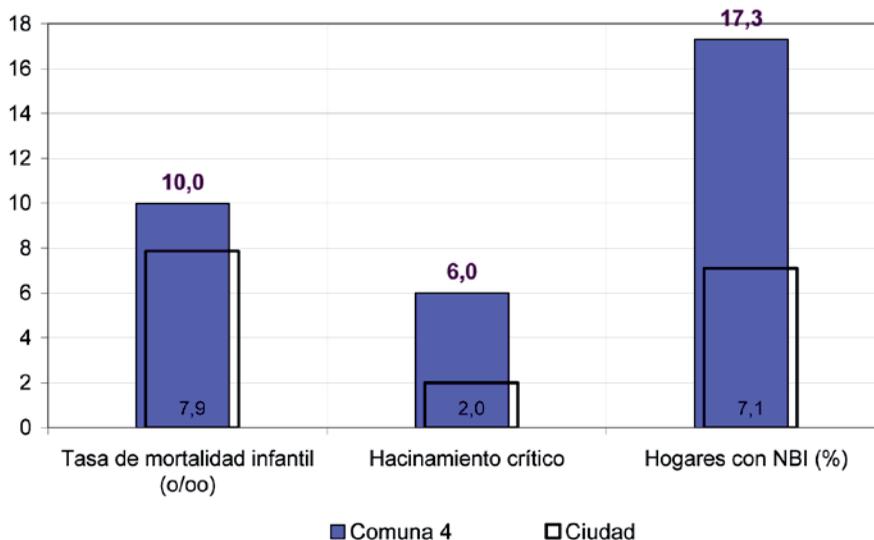
Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Indicadores socioeconómicos, sanitarios y educativos. Total Ciudad y Comuna 4.

Por un lado la tasa de mortalidad infantil es mayor en la Comuna que a nivel Ciudad, aunque el porcentaje varía poco, de 10 a 7,9%. En cuanto al hacinamiento crítico, la Comuna 4 se encuentra con un porcentaje más alto que el de Ciudad siendo este de 6% y el de Ciudad de 2%. Por otro lado los hogares que presentan NBI en la comuna son de 17,3 y en Ciudad de 7,1 siendo este el indicador que más se aleja de la media.

Gráfico
Tasa de mortalidad infantil, hacinamiento (2006) y hogares con NBI (2001)

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



En cuanto a los aspectos educativos se observa aquellas personas que asisten o asistieron alguna vez a algún establecimiento educativo, ya sea privado o estatal. Entre los que asistieron alguna vez pero actualmente no lo hacen, se ve un valor muy alto en el servicio estatal comparado al privado, lo mismo ocurre con los que asisten actualmente aunque la diferencia es mucho menor. Por otro lado se detecta un aumento en el servicio privado, ya que la gente que asistió pero no lo hace en la actualidad, es de un valor de 19,4 % y la gente que actualmente asiste es de 39 %. Lo contrario pasó con el sector estatal que ha disminuido su valor. Por lo tanto, en cuanto a la población que asiste o asistió a un establecimiento estatal es más alto que el público, pero se vislumbra un aumento hacia la educación privada.

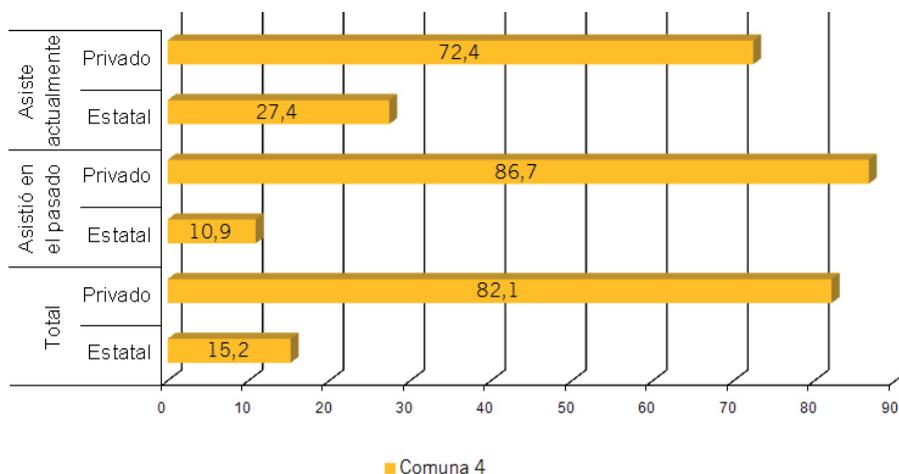


Gráfico
Sector educativo según tipo de gestión. Comuna 4. Año 2006
Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

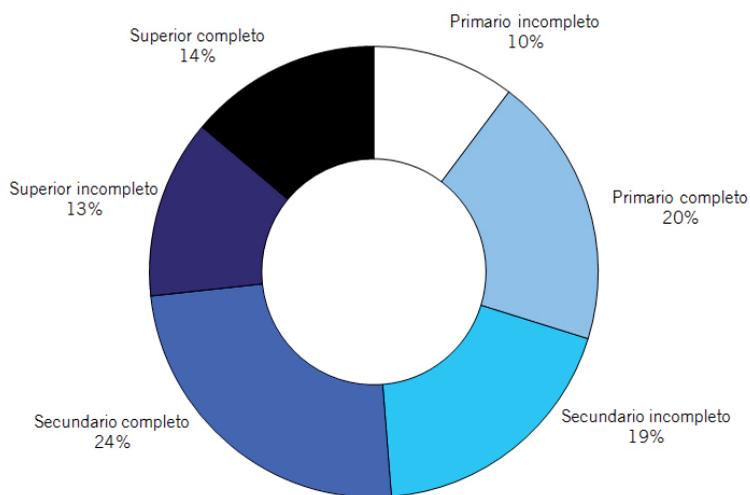
En cuanto al máximo de instrucción alcanzado en la población mayor a 25 años en el año 2010 se observa que el 30% de las personas no lograron alcanzar el nivel secundario, cursando o finalizando solamente el nivel primario. Por su parte, el 43 % de la población mayor a 25 años, tiene o no el secundario completo. Por último, el 27 % de la población alcanzó el nivel superior, estando el mismo completo o no. Hay un 20% de los que terminaron solo el primario y un 19% los que hicieron un nivel superior completo. En sentido contrario, el 73 % de la población mayor a 25 años de la Comuna 4 nunca alcanzó el nivel superior.

En cuanto al tipo de cobertura médica que se elige en la Comuna, el 53% prefiere sólo la obra social y un 31% el sistema público. Por otro lado un 13 % puede acceder a una pre-paga, sea la misma por contratación voluntaria o por vía obra social y, por último, un 3% elige otro tipo de cobertura.

Gráfico
Máximo de instrucción alcanzado
en población mayor de 25 años.

Comuna 4. Año 2006

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



Gráfico

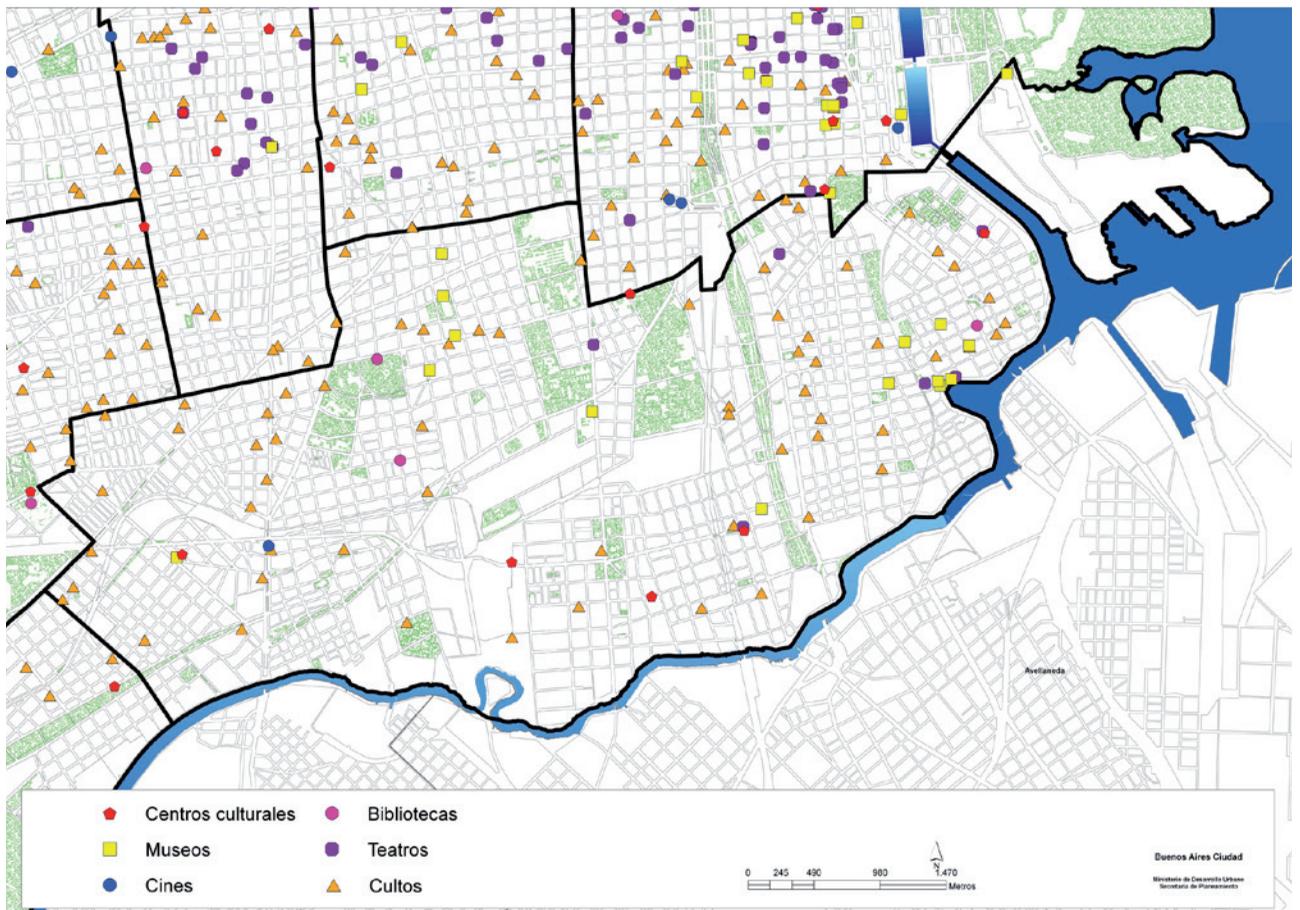
Tipo de cobertura de salud.
Comuna 4. Año 2006

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



Servicios culturales y de esparcimiento

En cuanto a los servicios culturales y de esparcimiento de la Comuna 4, encuentra a los edificios religiosos entre aquellos con mayor presencia. Los mismos, a su vez, cuentan con gran influencia a escala barrial, tal como ocurre con la Iglesia de Santa Lucía en el barrio de Barracas. Por su parte, los museos también tienen una fuerte impronta en la comuna. En este sentido, se puede destacar la influencia de los museos con obras de arte como las de Benito Quinquela Martín y sus pinturas sobre el puerto de la Boca. También se aprecian en menor medida bibliotecas, centros culturales y teatros. Por último, se observa un solo cine en el barrio de Nueva Pompeya, aunque por otro lado, se logran apreciar tres lugares próximos a la comuna, dos de ellos en el barrio de Constitución y el otro en Puerto Madero.



Ferias y mercados

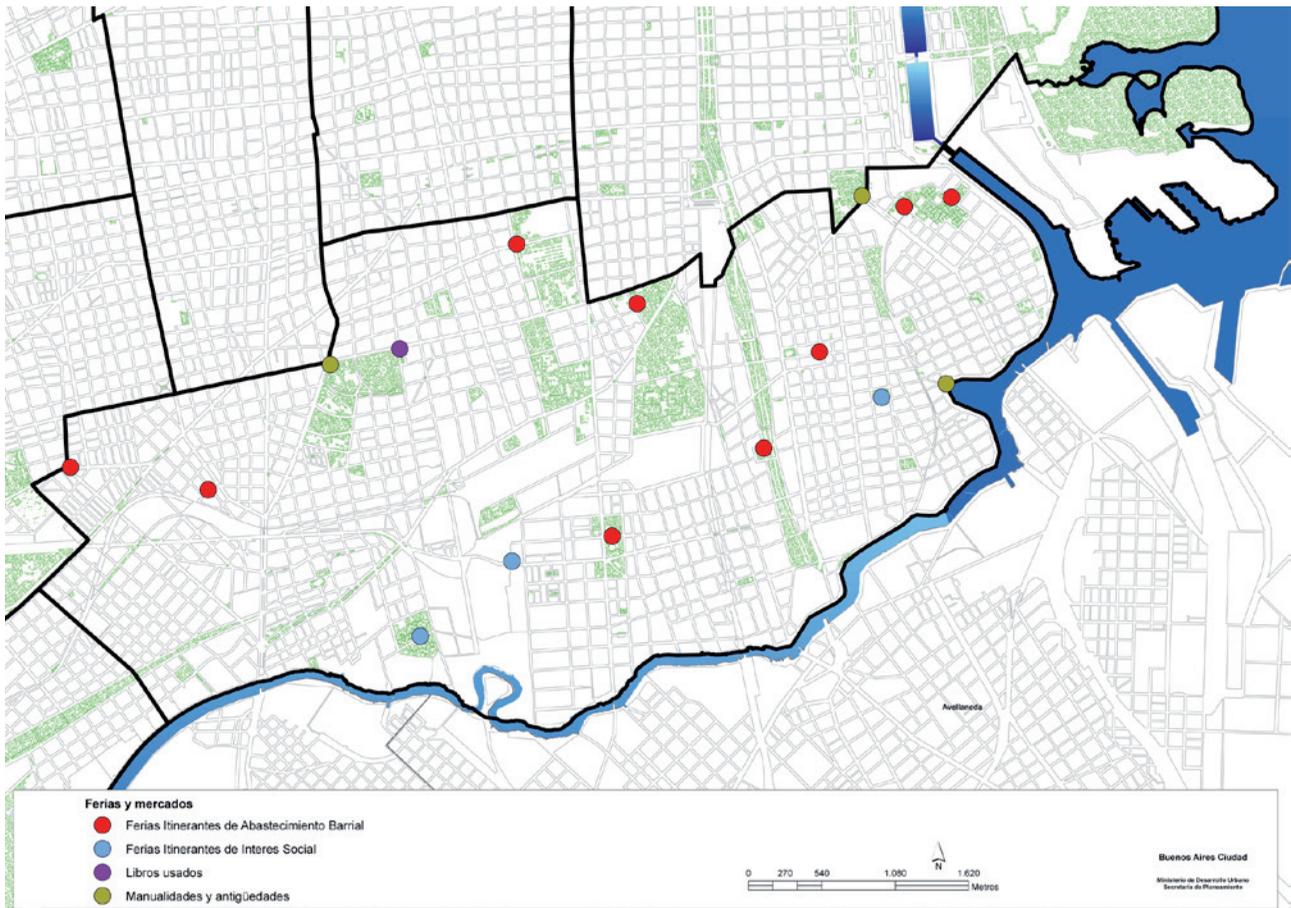
En cuanto a las ferias y los mercados de la Comuna 4, se presentan a lo largo de la misma. Si bien el funcionamiento de las mismas corresponde con ciertos días de la semana, los mismos son relevantes para los vecinos, principalmente las Ferias Itinerantes de Abastecimiento Barrial (FIAB). Por su parte, la lógica presentada por las otras ferias, incumbe a productos distintos como libros usados, artesanías, antigüedades, entre otros. En algunos casos son ferias a gran escala como el caso de Parque Lezama o Parque Patricios o también, representan ferias de interés turístico como aquel ubicado en torno a Vuelta de Rocha.

Mapa

Servicios culturales y de esparcimiento. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.





Mapa

Ferias y mercados. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

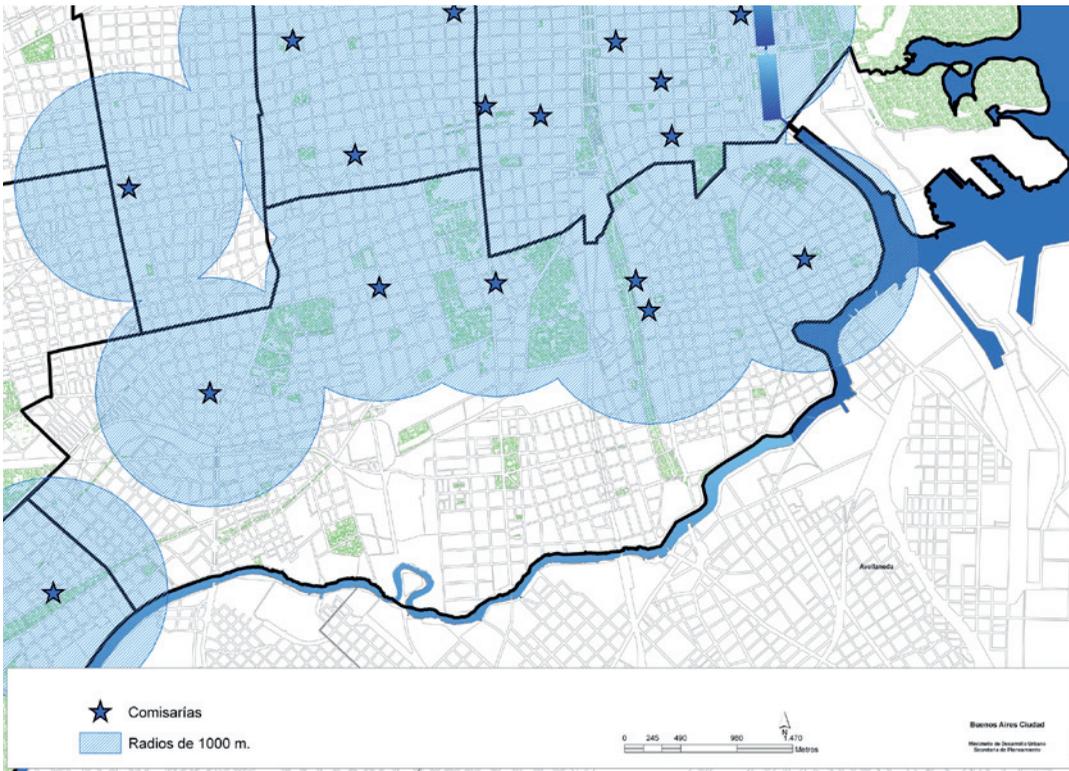
MDU. GCBA.

Comisarías

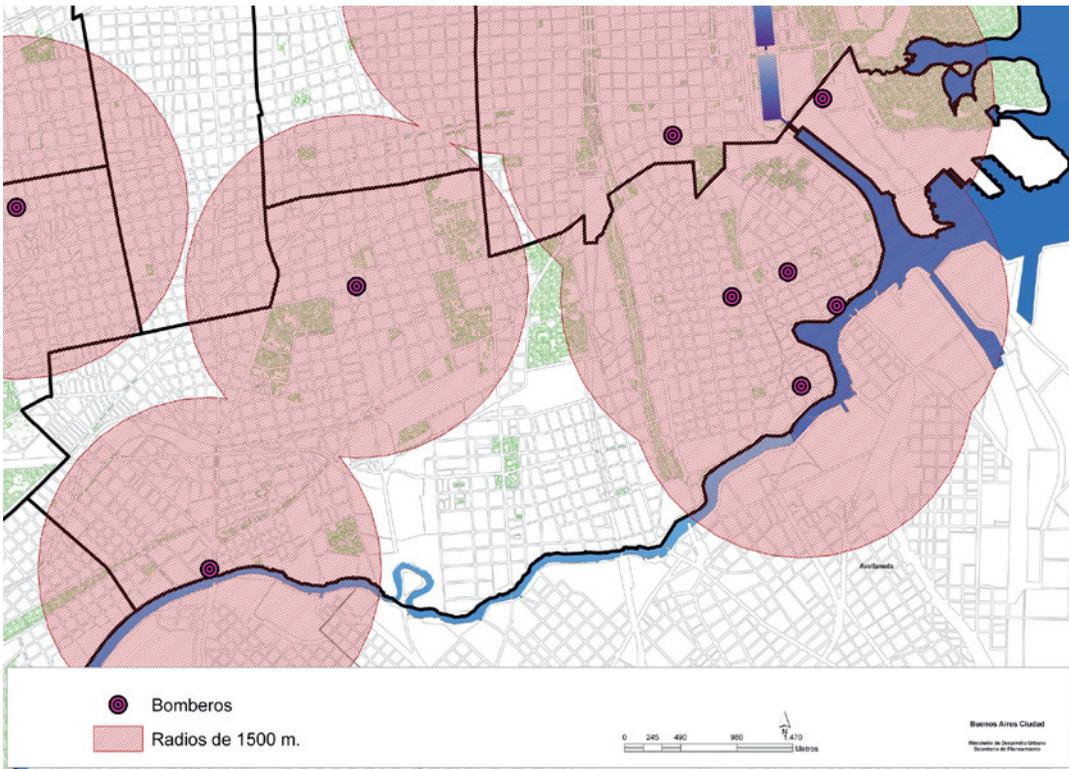
La Comuna 4 cuenta con seis comisarías a lo largo de su superficie. Tomando como referencia un radio de 1000 metros de cobertura por cada una de ellas, se observa que el norte de la misma tiene una buena cobertura, mientras que el sur muestra un déficit en este sentido, siendo el barrio de Barracas aquel más afectado. Además, la zona portuaria también carece de una comisaría próxima. Por otro lado, se observa una cobertura brindada por las comisarías de las comunas limitrofes.

Bomberos

Los cuarteles de bomberos de la Comuna 4, encuentran su mayor densidad hacia el barrio de la Boca. Tomando como referencia de cobertura, un radio de 1500 metros, este barrio se encuentra totalmente cubierto a excepción de una pequeña zona en la zona portuaria, donde también se encuentra un cuartel de bomberos, teniendo en cuenta que este último es también funcional sobre la Reserva Ecológica, ubicada próxima al cuartel. Por otro lado, se observa cierta lejanía al servicio en torno al barrio de Barracas.



**Mapa
Comisarias.
Comuna 4.**
*Fuente: Secretaría
de Planeamiento.
MDU. GCBA.*



**Mapa
Cuarteles de
bomberos.
Comuna 4.**
*Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.*

Centros de Salud

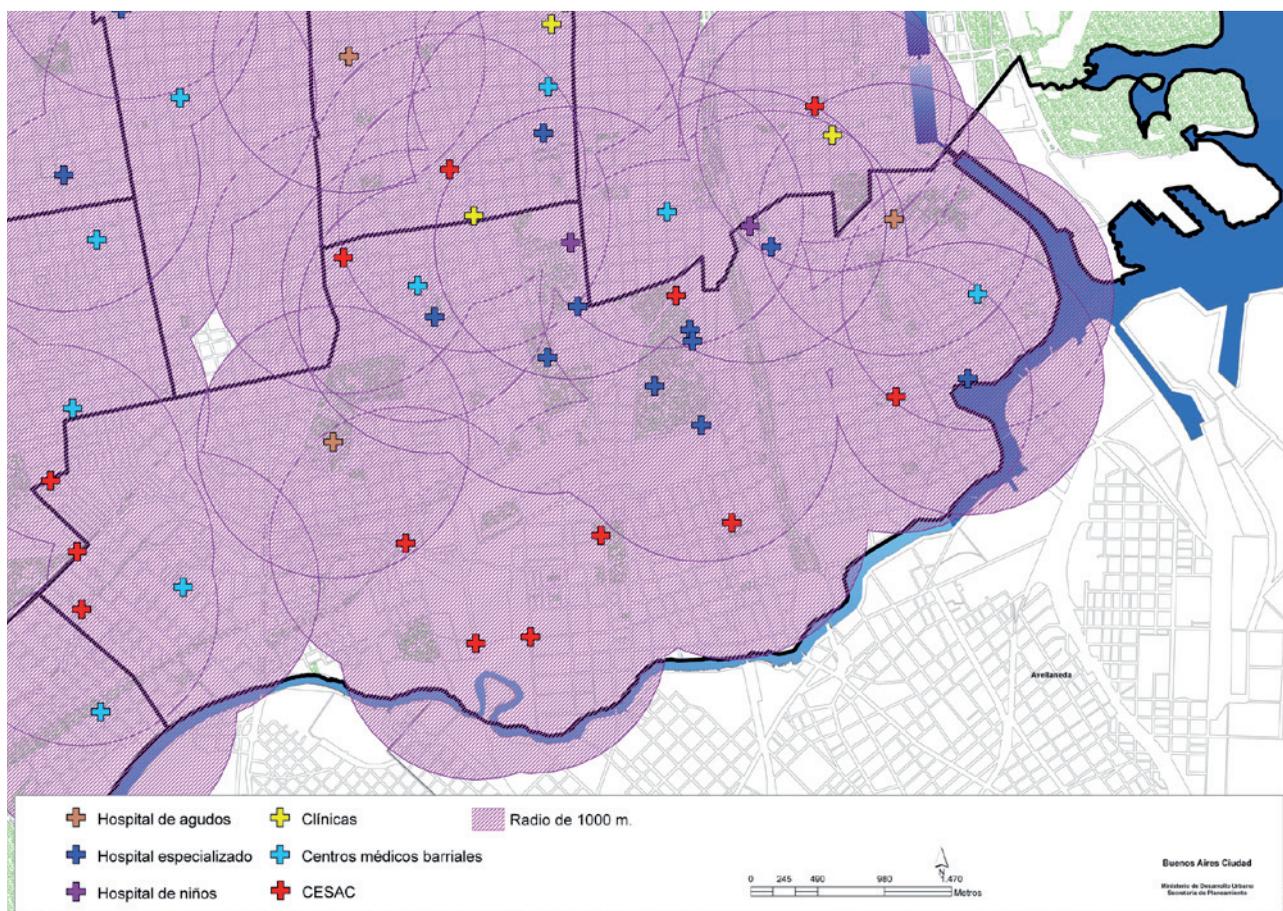
En cuanto a los centros de salud de la Comuna 4, la misma presenta una cobertura de gran extensión, generando que prácticamente un vecino logre tener uno de ellos a menos de 1000 de metros de distancia, siendo la zona portuaria la única con menor carencia de este servicio. Al mismo tiempo que tiene una buena cobertura en la salud, lo cual no es un dato no menor que sino también que a escala hospitalaria, resultando en que la Comuna 4 sea aquella que mayor cantidad de hospitales públicos posee de la Ciudad.

Mapa

Centros de salud. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



(4) En este caso, no se considera a la cantidad de consultas externas realizadas en el Hospital Garrahan, debido a que los datos obtenidos no coinciden con la serie cronológica. Cantidad de consultas externas del Hospital Garrahan:
 2006: 247.211; 2007: 237.936;
 2008: 262.851; 2009: 251.767;
 2010: 287.245

Anualmente, alrededor de 2 millones y medio de pacientes realizan consultas en los hospitales públicos de la Comuna. En esta última década, la mayor cantidad de consultas se ha realizado en 2004 y 2005, superando los dos millones y medio de consultas anuales. Por su parte, el Hospital Argerich es aquel que mayor cantidad de pacientes tiene por año alcanzando un promedio de casi 1.000.000 de consultas por año, acaparando en promedio en esta década el 37,6 % de los pacientes de los hospitales de la comuna.⁴

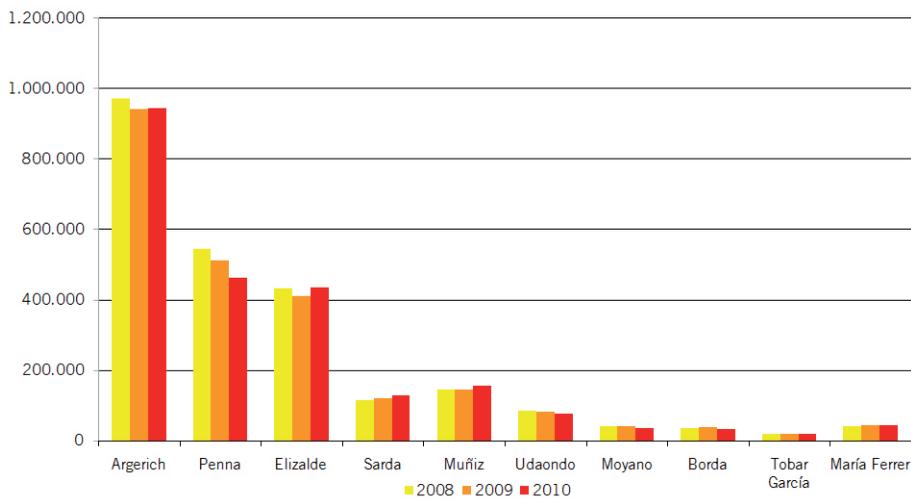
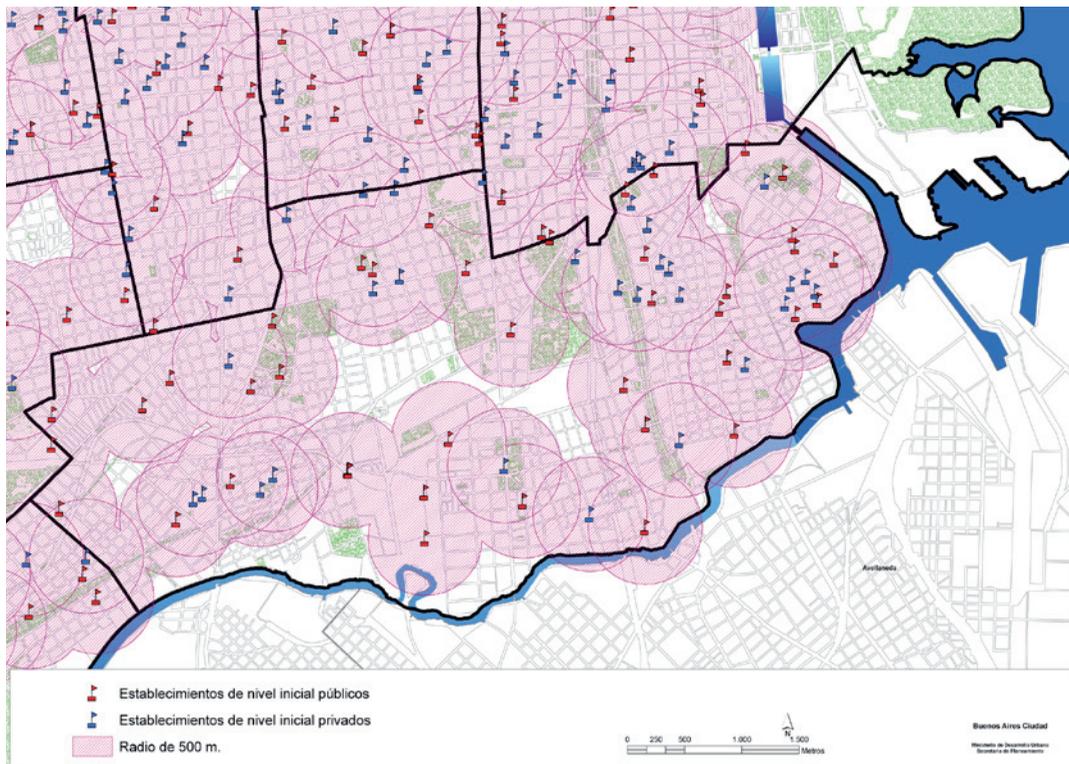


Gráfico
Consultas externas. Comuna 4.
 Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

Educación

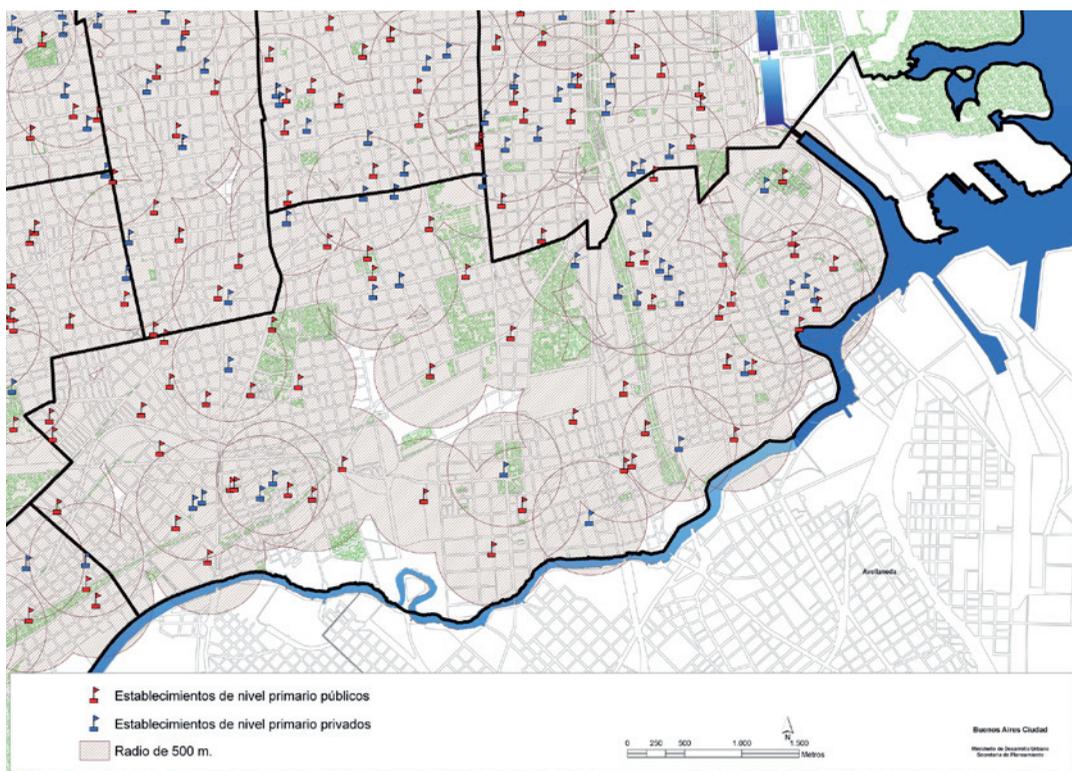
Educación inicial

En la Comuna 4 residen un total de 218.245 personas de las cuales 8.941 se encuentran en edad de asistencia escolar en el nivel inicial. En lo que concierne a los establecimientos, se han registrado en la comuna un total de 66 establecimientos que brindan la educación en este nivel, de los cuales 27 de ellos se administran de forma privada, mientras que los 39 restantes pertenecen al Estado.



Mapa
Establecimientos educativos de nivel inicial. Comuna 4.
 Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa
Establecimientos
educativos de
nivel primario.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



En lo que atañe a la educación primaria, se observa que habitan 21.056 habitantes de la comuna en la edad para la escolarización pertinente (6-12 años). Por otro lado, se registraron 86 establecimientos escolares para la educación primaria, de los cuales el 68,6 % de los mismos tienen una gestión estatal.

En cuanto al nivel medio de la educación, se registran en la Comuna 4 un total de 18.446 habitantes en edad pertinente para asistir a la misma. Por su parte, en la comuna se registran 17 establecimientos privados y 26 instituciones públicas.

La tasa neta de escolarización, representa al porcentaje de personas escolarizadas en cada nivel de enseñanza con edad escolar pertinente con respecto al total de población de ese grupo de edad. Esta tasa puede diferenciarse según el nivel educativo de los alumnos, ya sea inicial, primario, medio o superior. En el caso de la tasa neta de escolarización para el nivel inicial, los datos indican que el 96,4 % de los alumnos en edad pertinente de asistencia a la educación inicial. Este valor si bien es muy elevado, se encuentra por debajo de la media de la Ciudad la cual se encuentra en un 97,9 %. El nivel primario, por el contrario, supera al promedio de los alumnos que asisten en edad pertinente de la Ciudad. En este sentido, el 99,4 % de los alumnos asisten en edad pertinente a las escuelas, mientras que en la Ciudad lo hace un 99,0 % de los niños en la edad correspondiente. A partir de los siguientes niveles, la población en edad pertinente para asistir tanto al nivel medio o superior cae por debajo de la media de la Ciudad. En este sentido, en el nivel

medio, mientras que el 81,9 % de la población asiste, en la Ciudad lo hace el 89,1 %. Por su parte, la diferencia es mayor en el nivel superior, donde al mismo tiempo que en la Comuna 4 asiste el 23,2 % de la población en edad pertinente (18-24 años), en la Ciudad este valor alcanza el 51,9 %.

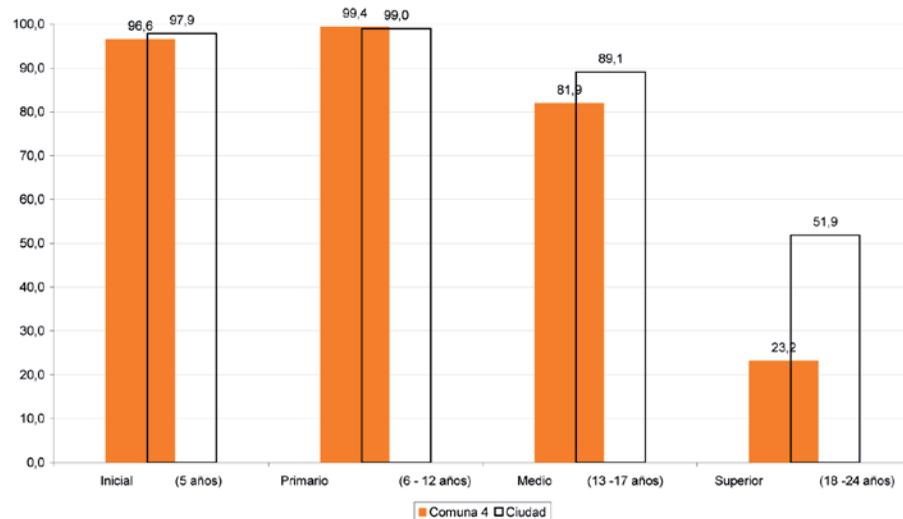
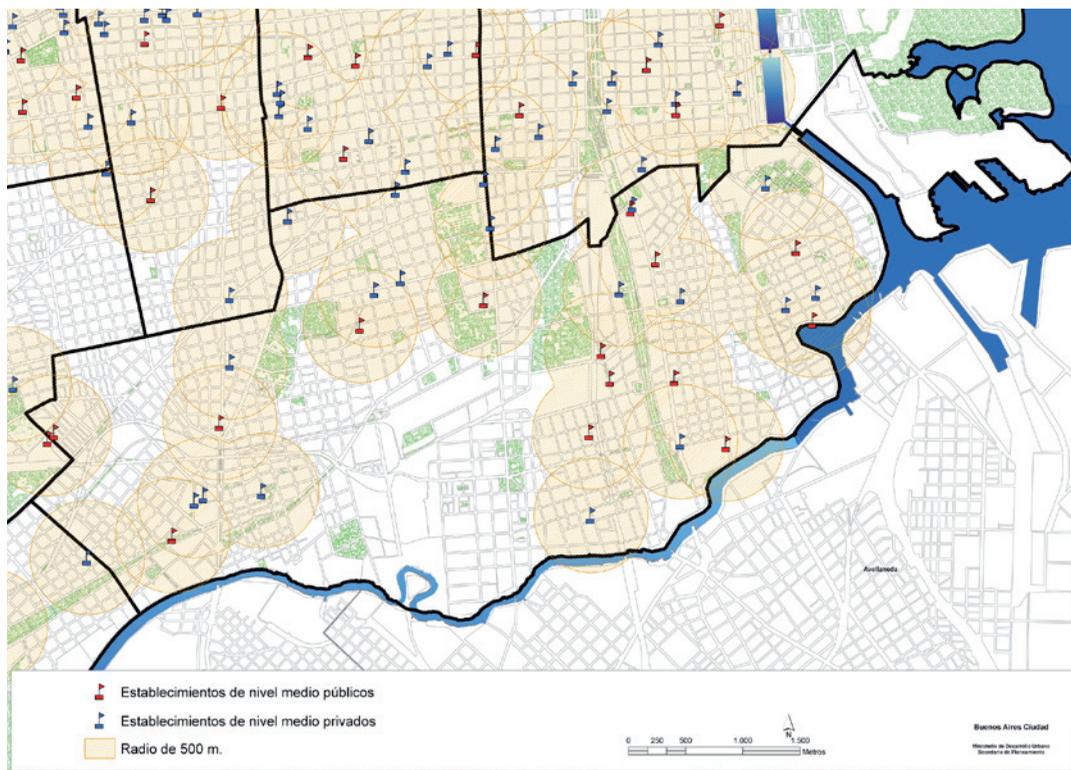


Gráfico
Tasa de escolarización. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

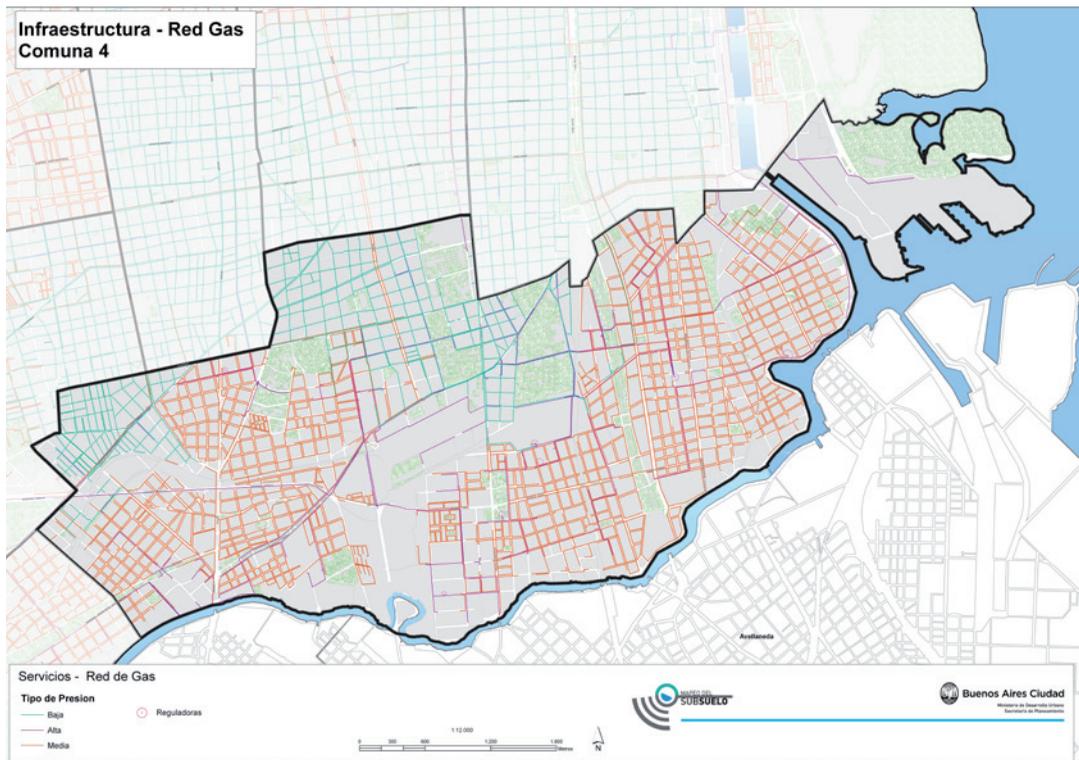
A diferencia de la tasa neta de escolarización, la tasa de asistencia escolar representa aquellos alumnos que asisten a la escuela en relación con los alumnos matriculados. En este caso, el 96,6 % de los alumnos matriculados que habitan en la Comuna 4, en el nivel inicial asisten efectivamente a la escuela. Este valor, por el contrario, en la Ciudad alcanza el 99,4 % de los alumnos matriculados. Por su parte, esta tasa es la óptima en el nivel primario, y luego desciende en el nivel medio a un 87,8 % de los alumnos. En la Ciudad, se encuentra una tendencia similar, encontrando tasas de 99,8 % y 94,1 %, siendo las mismas del nivel primario y medio respectivamente.

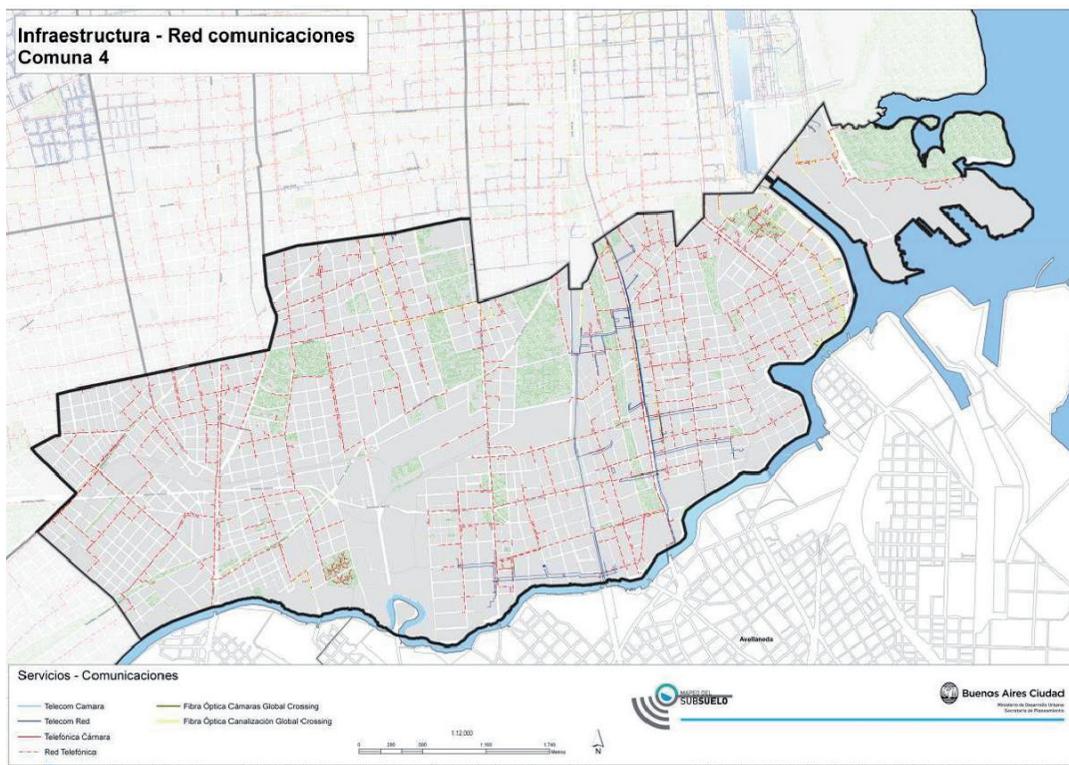
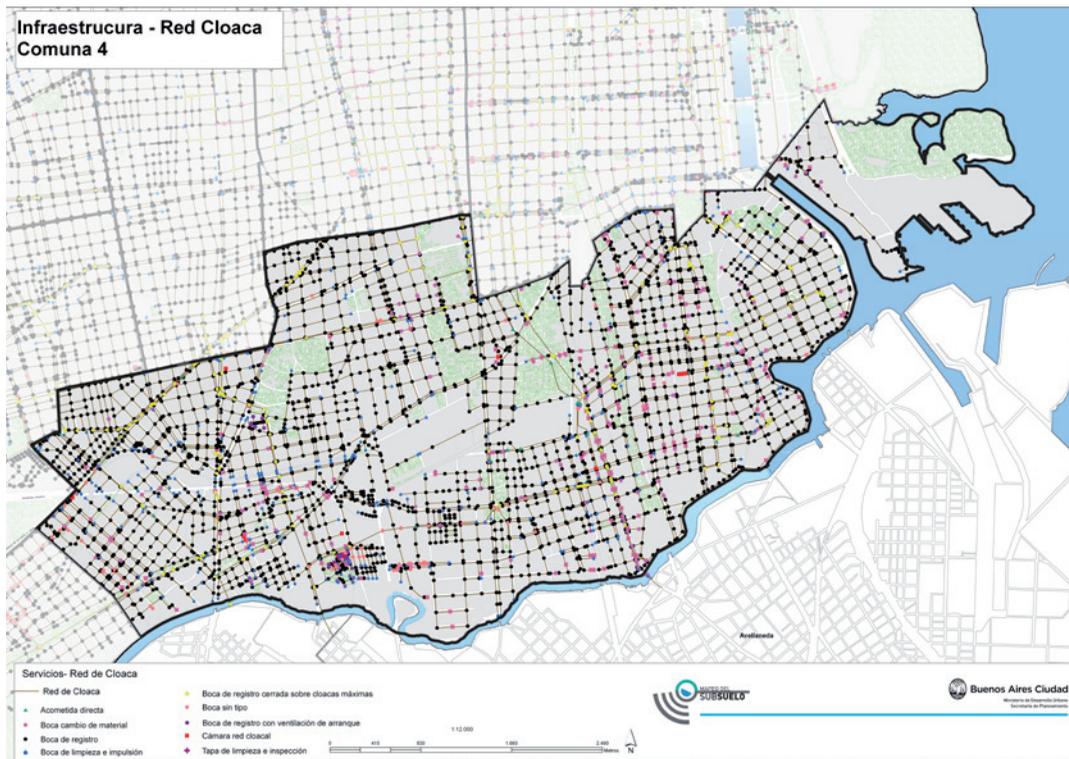
Infraestructura de los servicios

En el abanico de redes de infraestructura de servicios se encuentran las redes de agua, cloacas, gas, teléfono y pluvial. En este sentido, se puede observar en los mapas, que la red se extiende en concordancia con el tejido urbano consolidado. Además, se ven ciertas exclusiones en la red tanto en la zona de asentamientos precarios, como en la zona portuaria.

**Mapa
Infraestructura
de los servicios:
Gas, Cloaca,
Comunicación,
Pluvial y Agua.
Comuna 4.**

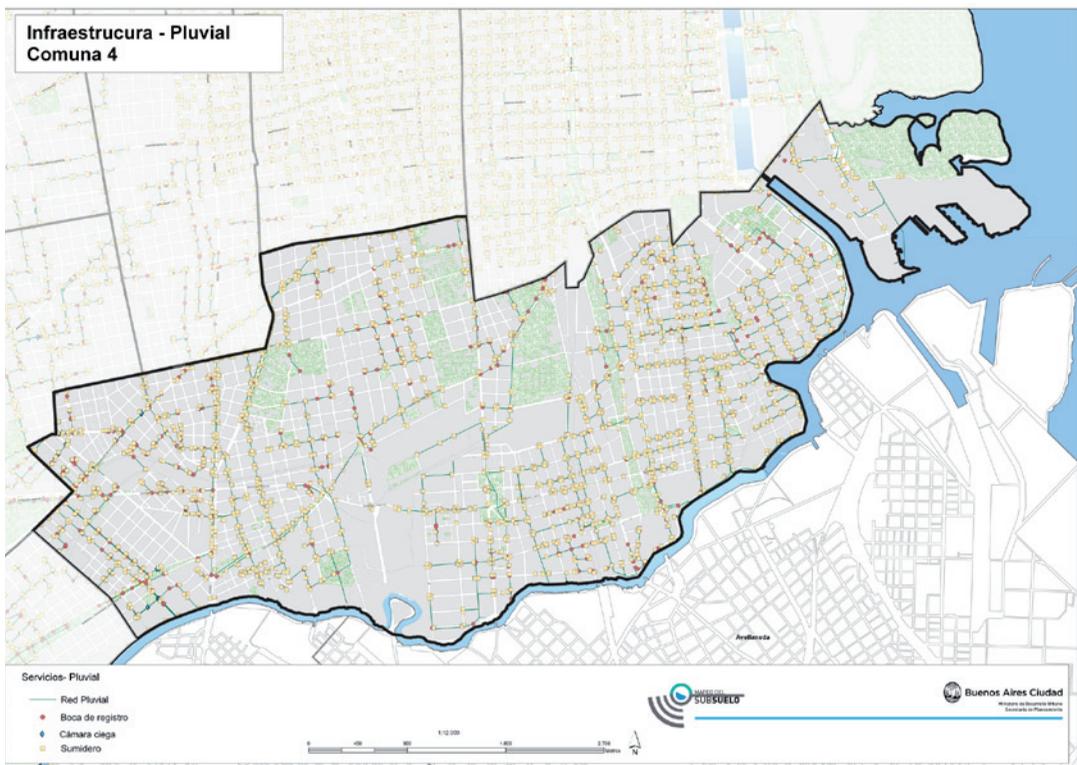
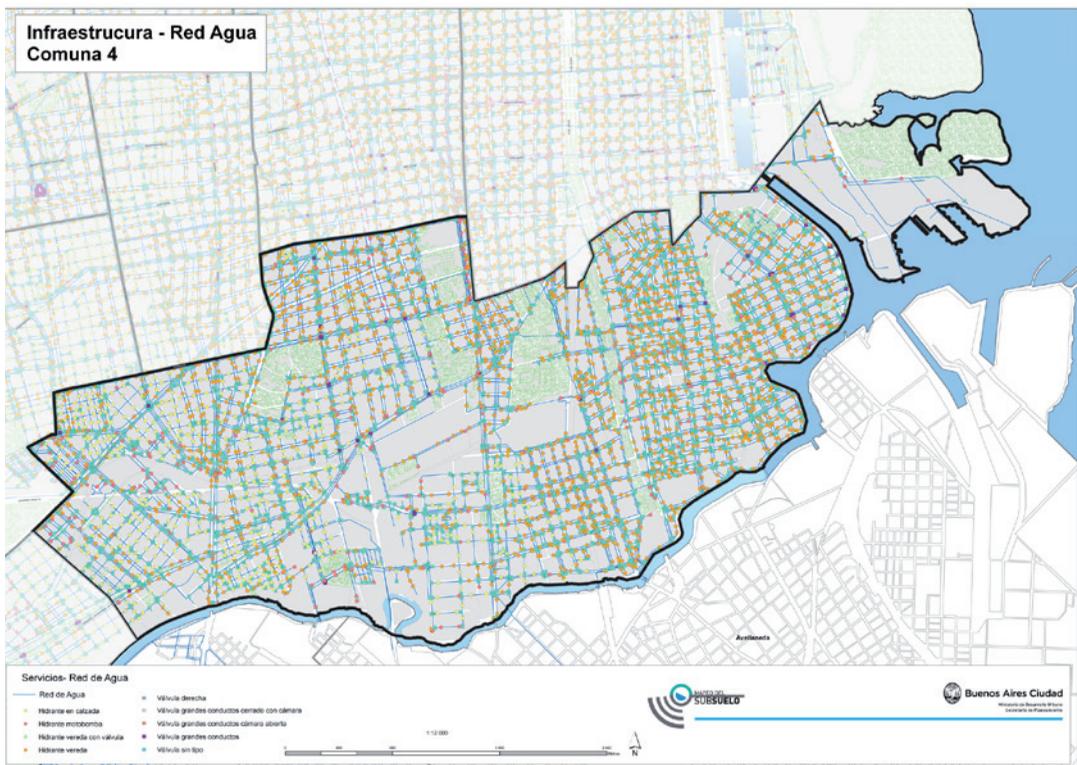
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.





**Mapa
Infraestructura
de los servicios:
Gas, Cloaca,
Comunicación,
Pluvial y Agua.
Comuna 4.**

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

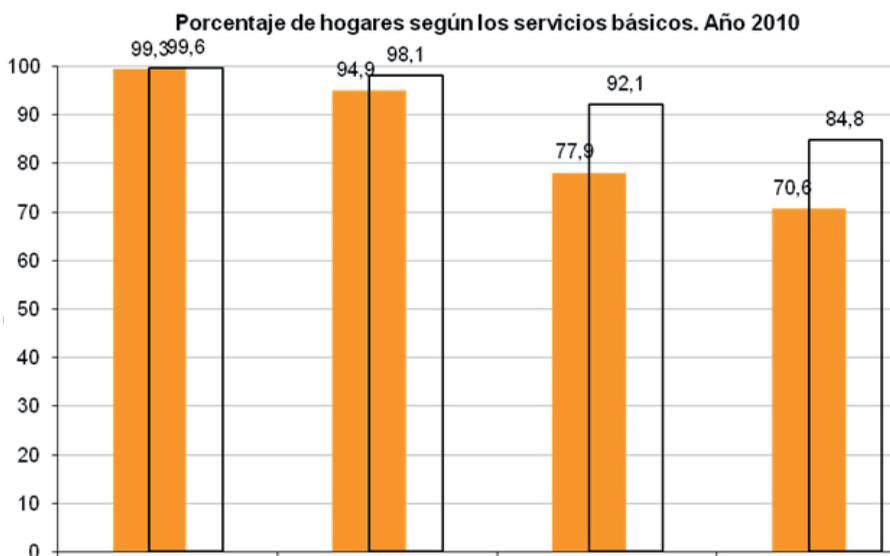


En cuanto a los valores de provisión del servicio, la red de agua es aquella que mejor expansión de la red tiene de la comuna. En este sentido, solo el 0,7 % de los habitantes de la comuna no se encuentran dentro de la red de agua. Esto quiere decir que de las 76.455 viviendas registradas, solo 517 no poseen acceso a esta red.

Por su parte, el abastecimiento de la red de los desagües cloacales aparenta ser bastante extensiva a lo largo de la Comuna. En este sentido, el 94,9 % de los hogares tienen acceso a la red cloacal. Sin embargo, la cuestión es que a lo largo de la Ciudad, esta comuna junto a la Comuna 8, representan a aquellas que peor servicio brindan en cuanto a los desagües. Si bien la Comuna 4 es aquella con mayor cantidad de hogares sin este servicio (3.907 viviendas), en términos relativos la Comuna 8 presenta una peor situación.

Por otro lado, las viviendas con acceso a la red de gas corresponden al 77,9 % del total de las viviendas de la comuna. En este sentido, este porcentaje se encuentra reflejado en 16.886 viviendas. Esta carencia de la red de gas, representa 13 veces a las viviendas de la Comuna 6, la cual es la que mejor brinda este tipo de servicio con un 98,3 %, representando además el 18,4 % de los hogares de la Ciudad que no poseen acceso a la red de gas. Por el contrario, la situación es aún peor en la Comuna 8 donde el 63,6 % de los hogares no poseen acceso a la red. A su vez, este servicio

Por último, el teléfono de línea se encuentra en el 70,6 % de los hogares de la Comuna 4, lo cual se ve reflejado en 53.996 viviendas. Al igual que en los casos anteriores, la Comuna 8 es la única que refleja una peor situación que la comuna en cuestión. Además, este número de viviendas, representa el 12,9 % del total de hogares de la Ciudad sin servicio telefónico a red.



Gráfico

Servicios básicos. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

Transporte

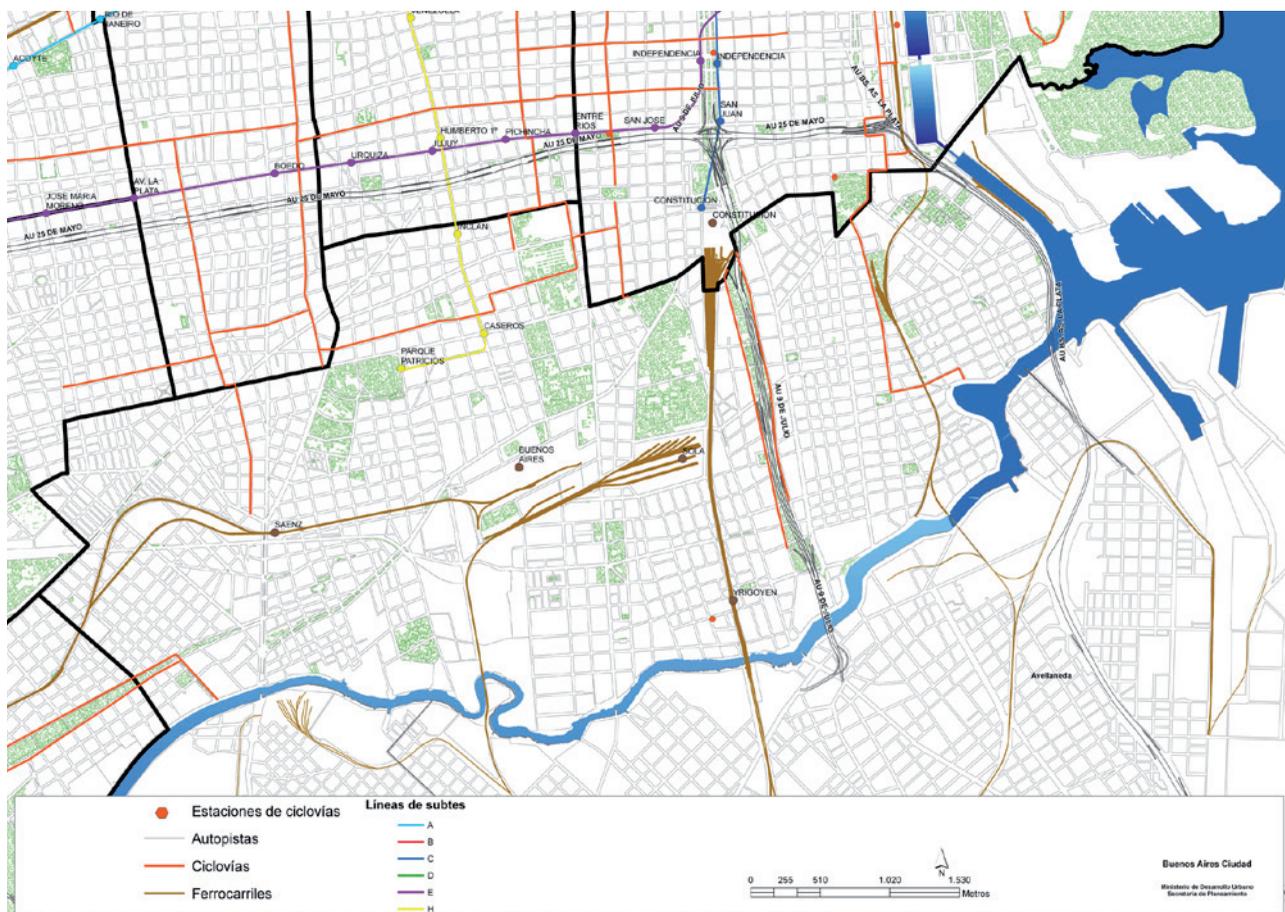
La red de transporte en la Comuna 4⁵, ofrece diversos modos de transporte público como los colectivos, el tren y el subte⁶. A su vez, también se aprecia una red fragmentada de ciclovías, las cuales brindan una posibilidad de movilidad alternativa para los vecinos. Por otro lado, se observan dos autopistas a lo largo de la misma (Au 9 de Julio y Au Bs As. – La Plata), donde se facilita de dicha manera el transporte en automotor privado.

Mapa

Transporte. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



(5) Dado que algunos datos extraídos consideran valores tomados por Distritos Escolares, algunos resultados finales pueden encontrarse distorsionados. Los D.E. considerados fueron XIX, V y IV.

(6) Si bien el centro de trasbordo de Constitución pertenece a la Comuna 1, se la considera para el análisis de esta sección debido a su proximidad y notable influencia

En términos de movilidad, la Comuna 4 presenta aproximadamente más de 900.000 pasajeros de transporte público por día. En este sentido, el 68,3 % del total se traslada en colectivo, el 23,1 % en tren, y por último el 8,6 % se moviliza en subte. Para el primer modo, por su parte, se estima que se realizan más de 600.000 viajes diarios, de los cuales el 16,3 % del total son con origen-destino intra-comunal. Por su parte, el 56,7 % de los viajes en colectivo se plasman entre la comuna y otros puntos de la Ciudad. Finalmente, el 27,1 % de los viajes en colectivo tienen como origen-destino los partidos del Gran Buenos Aires, siendo el 71,6 % de los mismos teniendo relación con la zona sur.

Cuando se observa la dinámica de los viajes en trenes, hay que tener en cuenta que las dos líneas en cuestión (Línea Gral. Roca y Ferrocarril Belgrano Sur), presentan dos realidades distintas. La primera, con la estación de Constitución como cabecera del servicio, y la estación Yrigoyen en el barrio de Barracas, acaparan el 93,0 % de los viajes en tren hacia la comuna. Esta premisa es sumamente comprensible si se tiene en cuenta que la estación de Constitución es aquella con mayor cantidad de usuarios de las estaciones del país en términos de transporte urbano. En este sentido, resulta necesario tener en cuenta entonces, que esta cantidad de pasajeros provienen de la zona sur del conurbano bonaerense. La segunda línea, por el contrario, con las estaciones Sáenz y Buenos Aires, se alcanza el 7,0 % restante, los cuales tienen como origen-destino la zona suroeste del conurbano.

En este sentido, es importante tener en cuenta la gran influencia del sur en esta comuna, donde se registra la tercera parte del total de los viajes que se realizan en transporte público, sobrepasando los 300.000 viajes diarios. Los desplazamientos entre la comuna y la zona sur, representan el 84,1 % de los viajes que tienen como origen-destino a la Comuna 4 con el Gran Buenos Aires. Asimismo, el 61,9 % de los viajes que tienen origen-destino los partidos del sur del conurbano bonaerense, se realizan en tren, cuando el 38,1 % se hace a través de los colectivos.

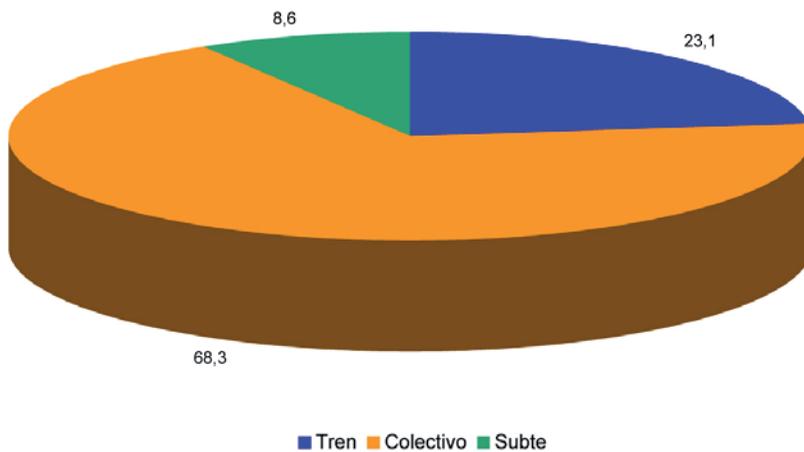


Gráfico
Transporte público. Comuna 4.
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

Otro aspecto a tener en cuenta cuando se habla de transporte en la Comuna 4, hace referencia al tránsito pesado. Este tema tiene una fuerte asociación con el tejido industrial, propio del sur de la comuna. Por su parte, entre los principales corredores de tránsito pesado se encuentran Av. Amancio Alcorta, Av. Vélez Sarsfield, Av. Rabanal, Au. 9 de Julio, Av. Perito Moreno, entre otros accesos.

Considerando un radio de 500m alrededor de la red de tránsito pesado, la cual se podría llegar a encontrar influenciada por la misma, se concluye que el 66,6 % del territorio de la Comuna 4, se ve afectada por esta red.

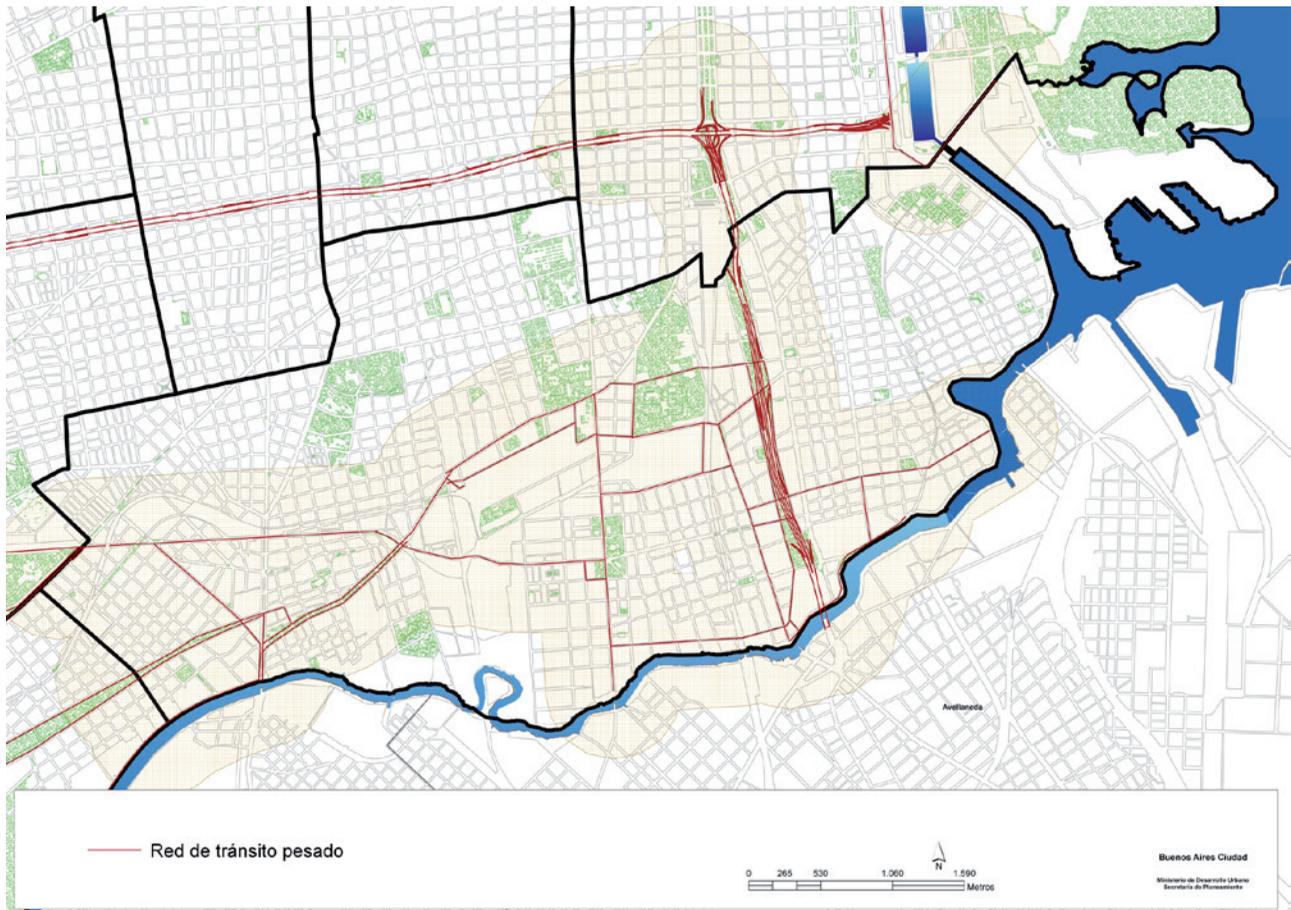


Gráfico
Tránsito pesado. Comuna 4.
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

Por otro lado, a lo largo de la Comuna 4, se presentan 9 accesos a través de puentes que conectan a la misma con los partidos de Lanús y Avellaneda. A su vez, tres de estos accesos corresponden a la red ferroviaria, de los cuales uno solo representan al transporte de pasajeros (FFCC Gral. Roca). Por su parte, en cuanto a la red de tránsito automotor, se encuentran Puente Alsina, Puente Victorino de la Plaza, Puente Virrey Vieytes, Puente Pueyrredón, Puente Avellaneda y la Autopista Buenos Aires – La Plata.

En cuanto a la densidad de transporte por los diferentes puntos de interconexión con los partidos del sur, se detecta una alta densidad en cuanto al transporte, ya sea por el uso automotor, las líneas de colectivos (principalmente Puente Alsina y Puente Pueyrredón) y la red de tránsito pesado, entre otras cuestiones

A su vez, la cantidad de pasajeros que ingresan a la Ciudad de Buenos Aires con el servicio ferroviario supera los 100.000 por día. Al mismo tiempo, ingresan a la Ciudad en colectivo unos 625.000 pasajeros, de los cuales aproximadamente 175.000 ingresan por Comuna 4. A estos datos, hay que sumarle el enorme tránsito automotor que ingresa a la Ciudad por los distintos puentes de acceso como Puente Pueyrredón y Puente Alsina. Conjuntamente, el flujo que ingresa a la Comuna a través de la Autopista Buenos Aires – La Plata es muy intenso.

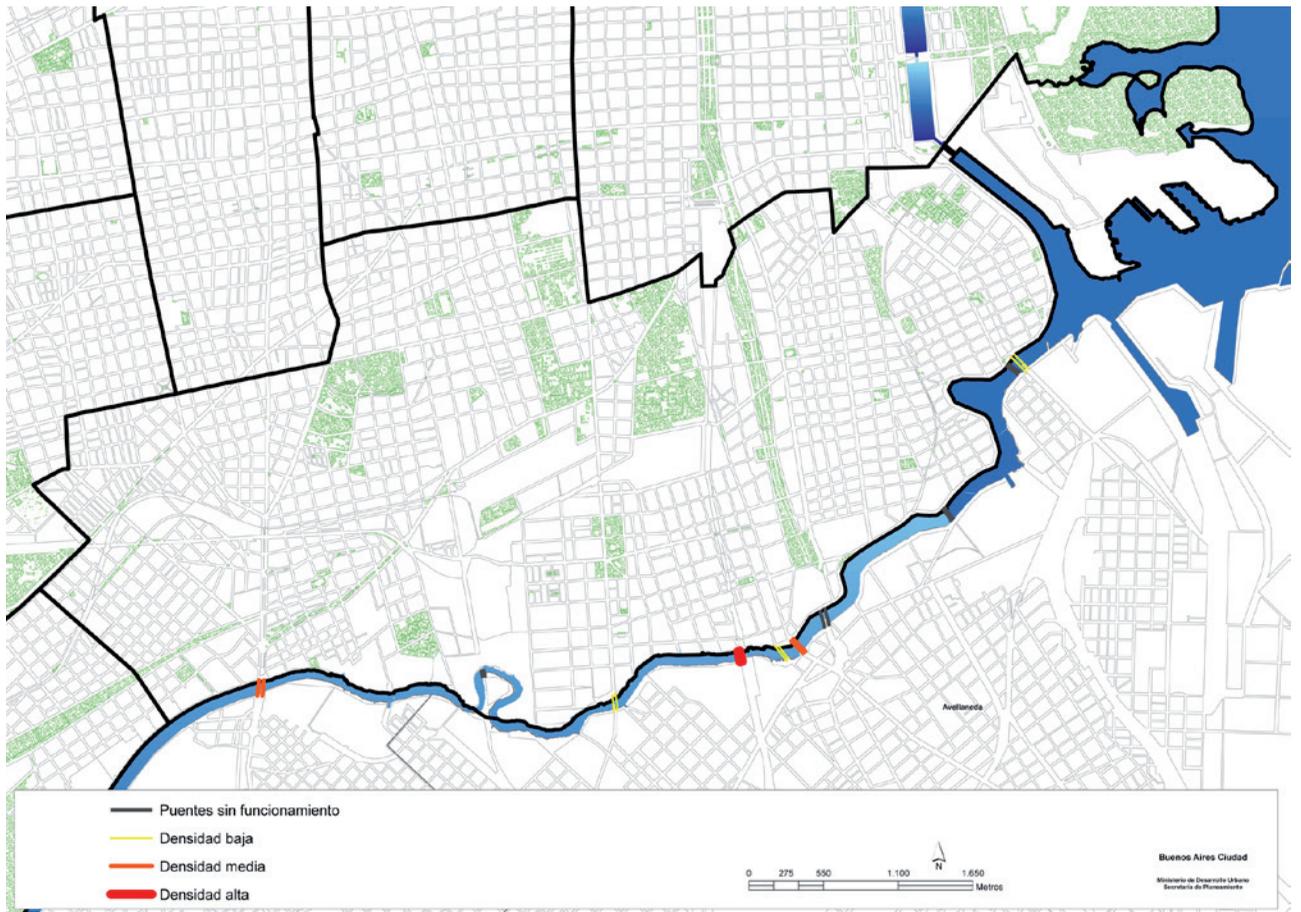
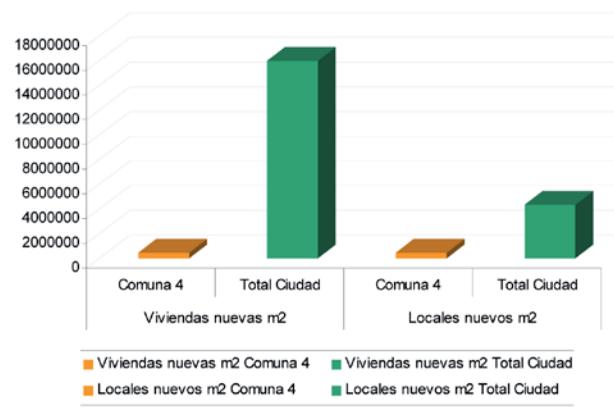
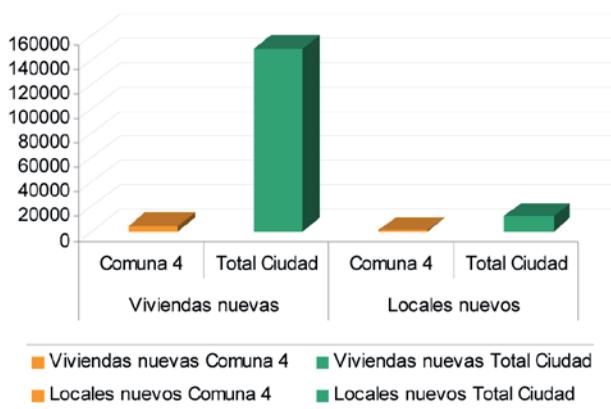


Gráfico
Accesos por puentes. Comuna 4.
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

Construcción y mercado inmobiliario

En el período abarcado entre los años 1998-2011 se han construido en la Ciudad 162.105 obras nuevas en un total de 20.336.597 m². Partiendo de esta base se destinaron 149.723 obras en construir viviendas en 16.035.300 m² lo que representa un 92.37% y se construyeron 12.382 locales en 4.301.297 m² que representa un 7.63% del total de las construcciones en la Ciudad



Gráfico

Viviendas y locales nuevos. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Gráfico

Superficie construida en viviendas y locales. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En la comuna 4 se construyeron 4.848 viviendas en una superficie de 463.705 m² que representa el 1,2 % del total de las construcciones en la Comuna y 794 locales en un total de 448.769 m² que representa un 3.7%. En líneas generales en la Comuna 4 se han construido 3.81%. Por lo tanto en 13 años que dura el período seleccionado se construyeron a razón de 372 viviendas por año y 61 locales. A nivel Ciudad la cantidad de viviendas que se construyeron en la Comuna representa el 1,3% del total y los locales construidos en la Comuna representan el 1,9% en relación a la Ciudad. Esto indica que la Comuna es una de la que menos se elige para poder vivir ya que lo que se destina a la construcción de viviendas es inferior a lo que se destina a la construcción de locales.

Por otro lado el 3.89% del total de los m² son destinados para la construcción de viviendas en la Comuna, siendo un porcentaje muy bajo en relación a lo que se construye a nivel Ciudad.

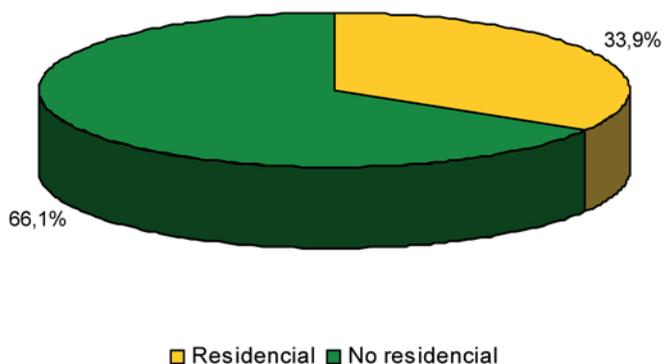


Gráfico
Superficie construida (2008-2012).
Comuna 4.

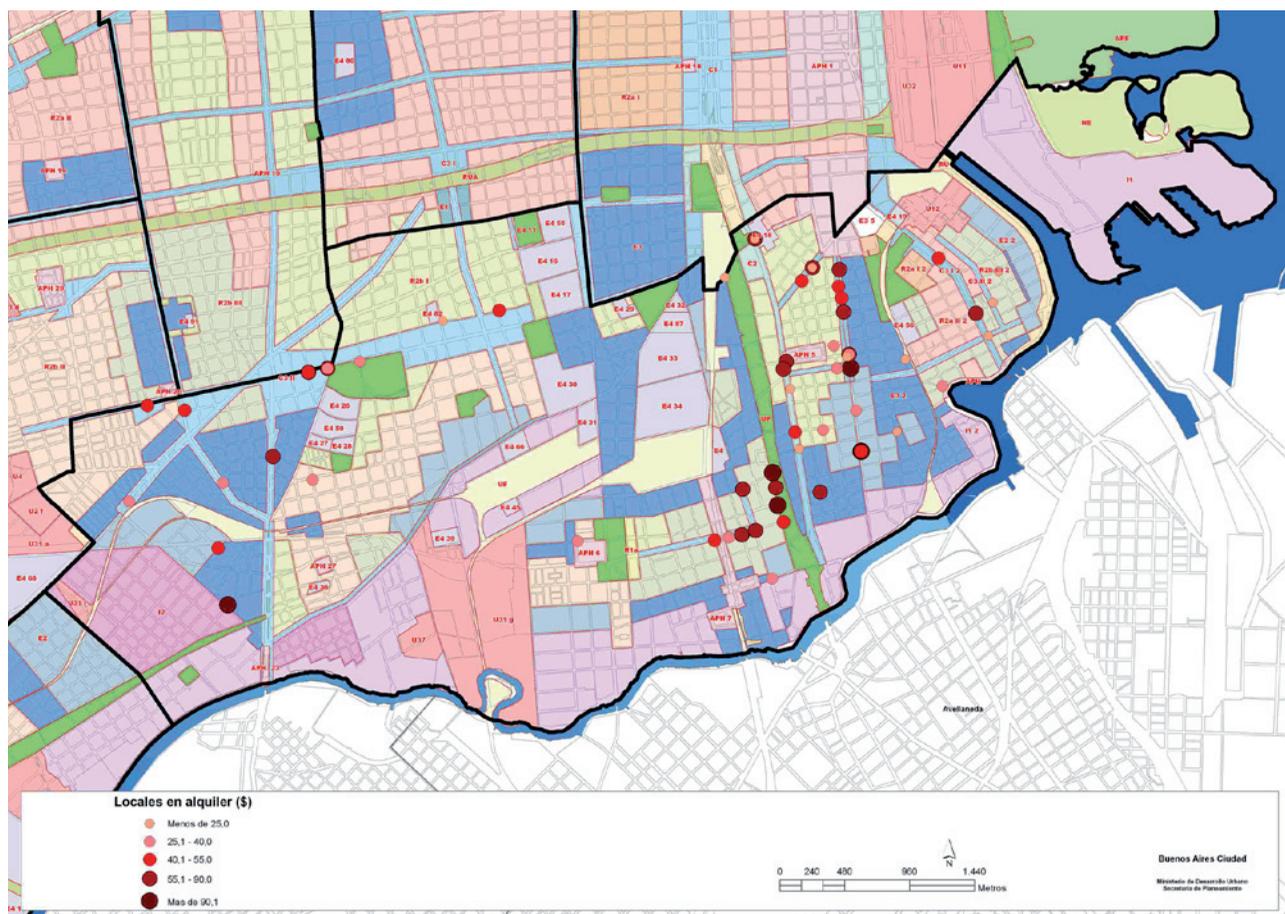
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Locales en alquiler

Hay muy pocos casos registrados de locales en alquiler. Además, se observa un predominio de locales en alquiler con un valor más bien bajo, si se los compara con los locales en alquiler del resto de la Ciudad. A su vez, la mayor cantidad de ofertas se concentran en torno a los grandes ejes comerciales de la comuna: en Av. Montes de Oca y Av. Regimiento de Patricios en mayor medida, y también se logra apreciar una cierta concentración en torno a la Av. Iriarte.

Mapa
Locales en alquiler. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Locales en venta

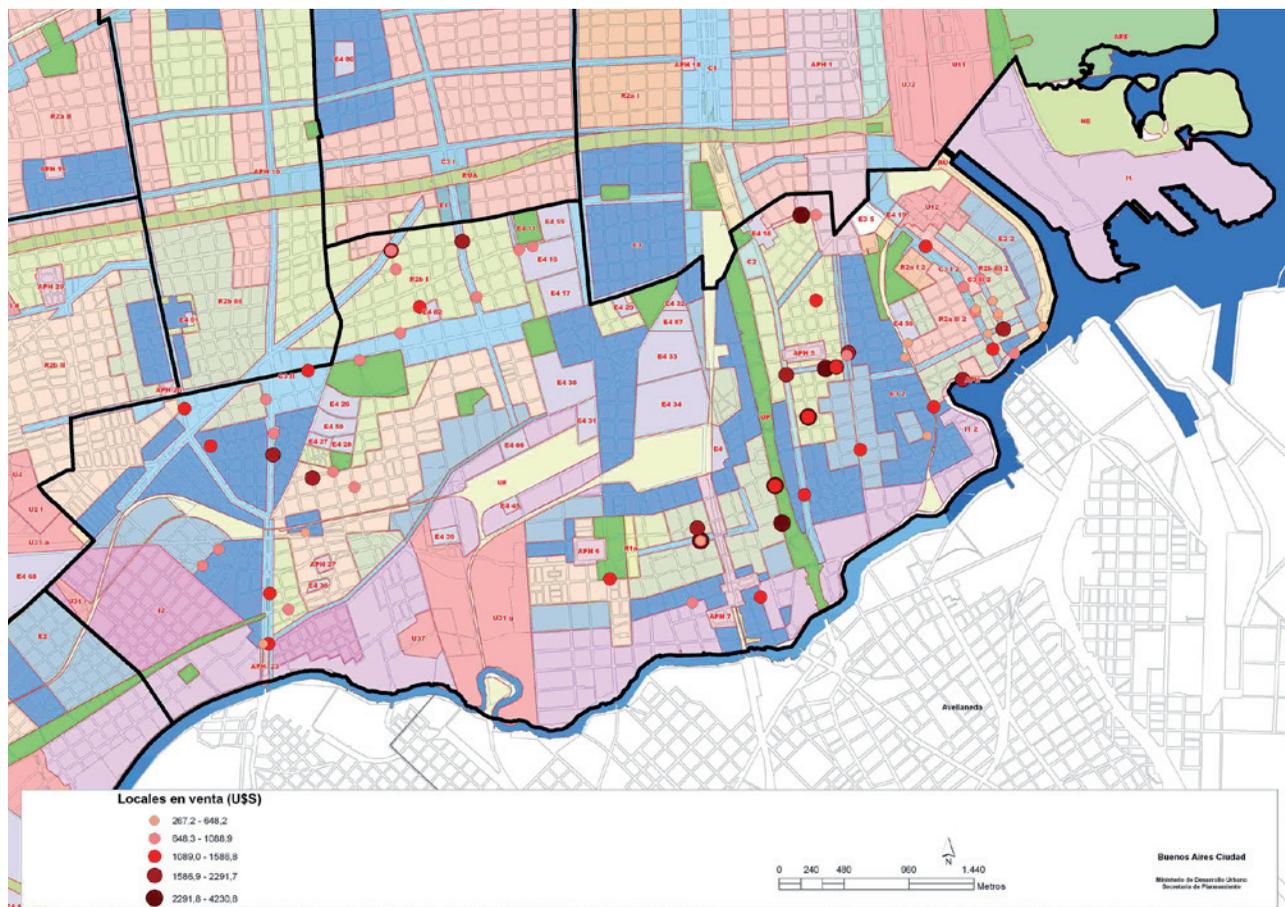
Los locales en venta de la Comuna 4, se reparten a lo largo de la misma sin poder determinar ciertos ejes puntuales que se destaquen por esta característica. De todas formas, se logra distinguir que los locales más costosos se encuentran en torno al oeste de la Av. 9 de Julio, en los barrios de Barracas y algunos casos de la Boca. Por su parte, en Nueva Pompeya se observa una buena cantidad de locales en venta, aunque en contraste con el caso anterior, sus precios son menores.

Mapa

Locales en venta. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

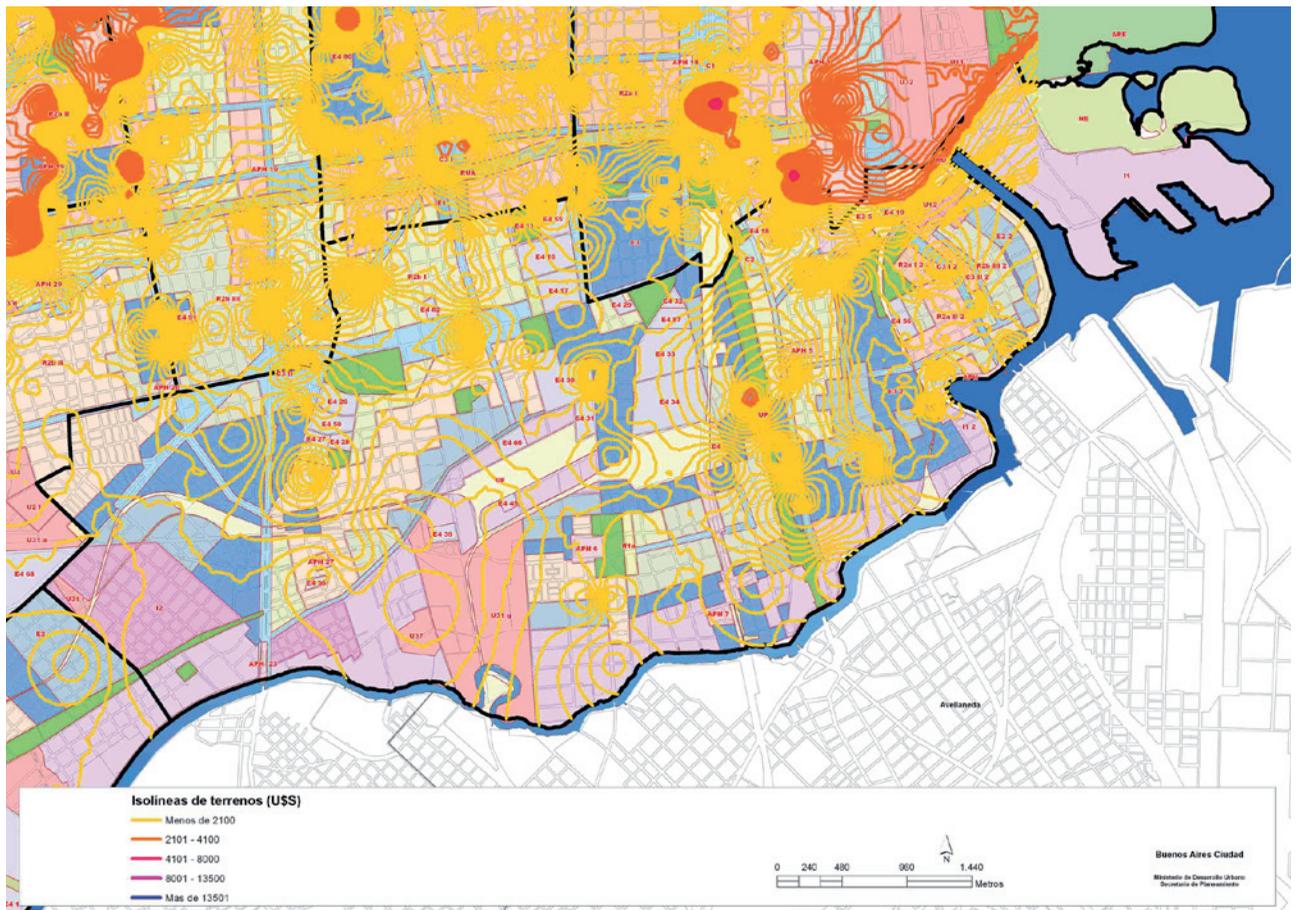


Isolíneas de terreno

Tal como se logra observar en el mapa, los valores de los terrenos son aquellos de los que menores precios tienen a nivel Ciudad. Pese a esto, hay pequeñas excepciones en torno a la Av. Montes de Oca, y al norte del barrio de la Boca, la cual encuentra cierta influencia del barrio de Puerto Madero y San Telmo. Por su parte, los precios de los mismos para Marzo de 2012, no suelen ser mayores a los U\$S 2100.

Departamentos en venta

Existe un predominio de departamentos en venta en el barrio de Barracas, en torno a las Av. Montes de Oca y Regimiento de Patricios, donde se ha manifestado un notable



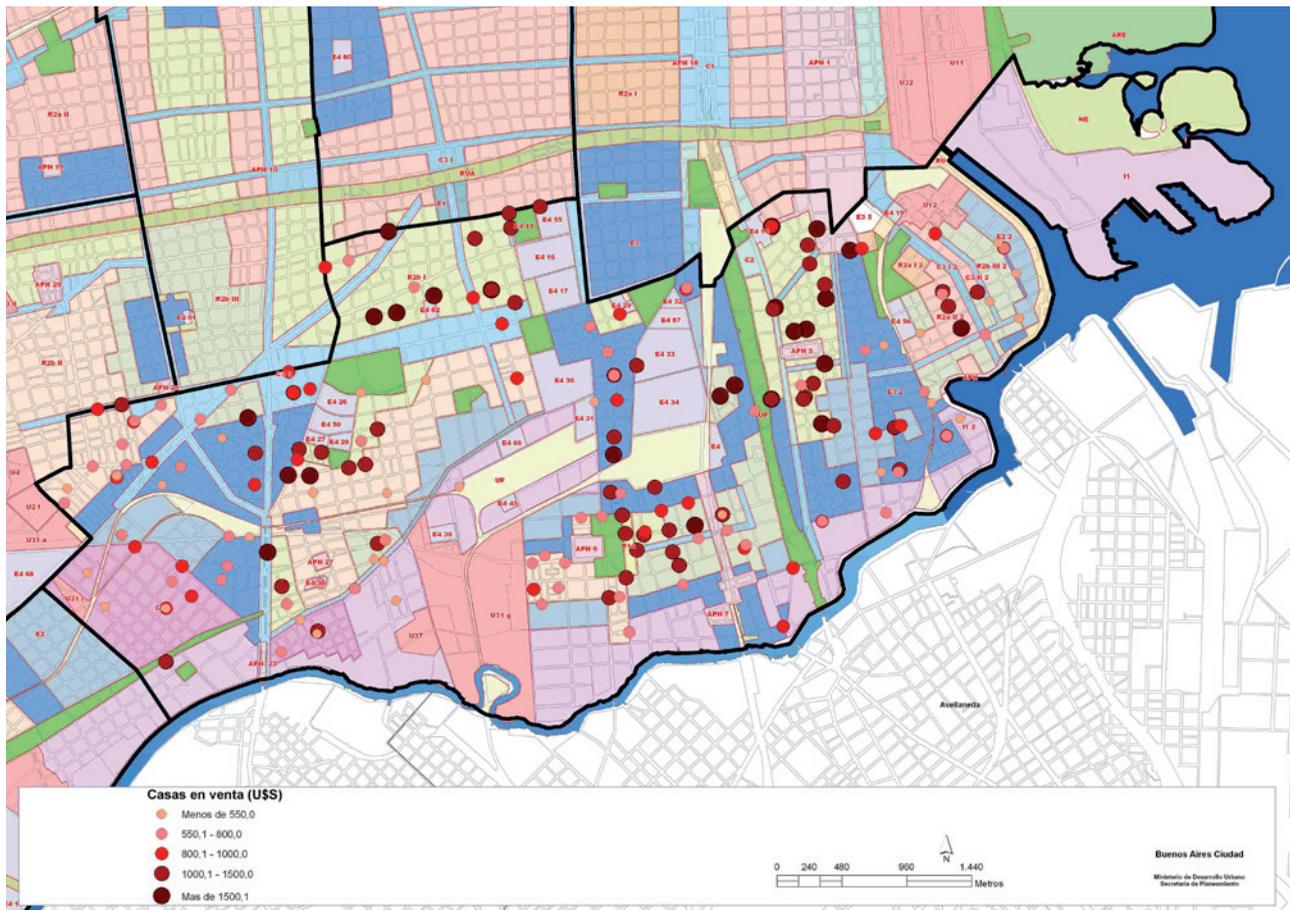
Mapa
Isolines de terreno. Comuna 4
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

impulso inmobiliario en los últimos años. En este sentido, los mayores precios también se ubican sobre esta zona. Por su parte, el barrio de la Boca presenta una buena cantidad de ofertas de departamentos, pero sus precios son muy bajos. Por otro lado, el barrio de Parque Patricios presenta ofertas de variados precios y ubicación, destacándose la Av. Jujuy en cuanto a la primera característica. Finalmente, se denota en Nueva Pompeya, ciertas ofertas distribuidas a lo largo del barrio, generalmente de precios bajos, teniendo en cuenta también que en la misma se denota una mixtura entre estos usos y los usos industriales con los que se caracteriza también cierta parte del barrio.

- Barracas: promedio del m² es de 1691,7 US\$.
- La Boca: promedio del m² es de 1364.5 US\$.
- Nueva Pompeya: promedio del m² es de 1259 US\$
- Parque Patricios: promedio del m² es de 1572,3 US\$

Casas en venta

En lo que concierne a las ofertas de casas en venta en la Comuna 4, tanto los precios como la ubicación varían en todos los barrios. Por un lado, el barrio de Nueva Pompeya ofrece mucha cantidad de casas, pero en líneas generales sus precios son bajos, a excep-



Mapa

Casas en venta. Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

ción de ciertos sectores como aquel ubicado en torno a la intersección entre las Av. Sáenz y Av. Almagro. El barrio de Parque Patricios presenta menor cantidad de ofertas, pero en promedio de sus precios los mismos son mayores que los del barrio anteriormente descrito. En cuanto a Barracas, este barrio ofrece gran cantidad de casas a la venta. Sus precios varían según la zona, aunque generalmente al este de la Av. 9 de Julio sus precios suelen ser mayores, influyendo quizás, la proximidad a los asentamientos precarios en la zona oeste del barrio. Finalmente, el barrio de la Boca, ofrece cierta variedad en cuanto a sus precios ofertados, pero también la cantidad de casas en venta, es baja en relación a la cantidad de casas que presentes en el barrio.

Barracas: promedio del m²: 1156,2

La Boca: promedio del m²: 783,3

Nueva Pompeya: promedio del m²: 823,3 US\$

Parque Patricios promedio del m² 1135,4 US\$

Código de Planeamiento Urbano

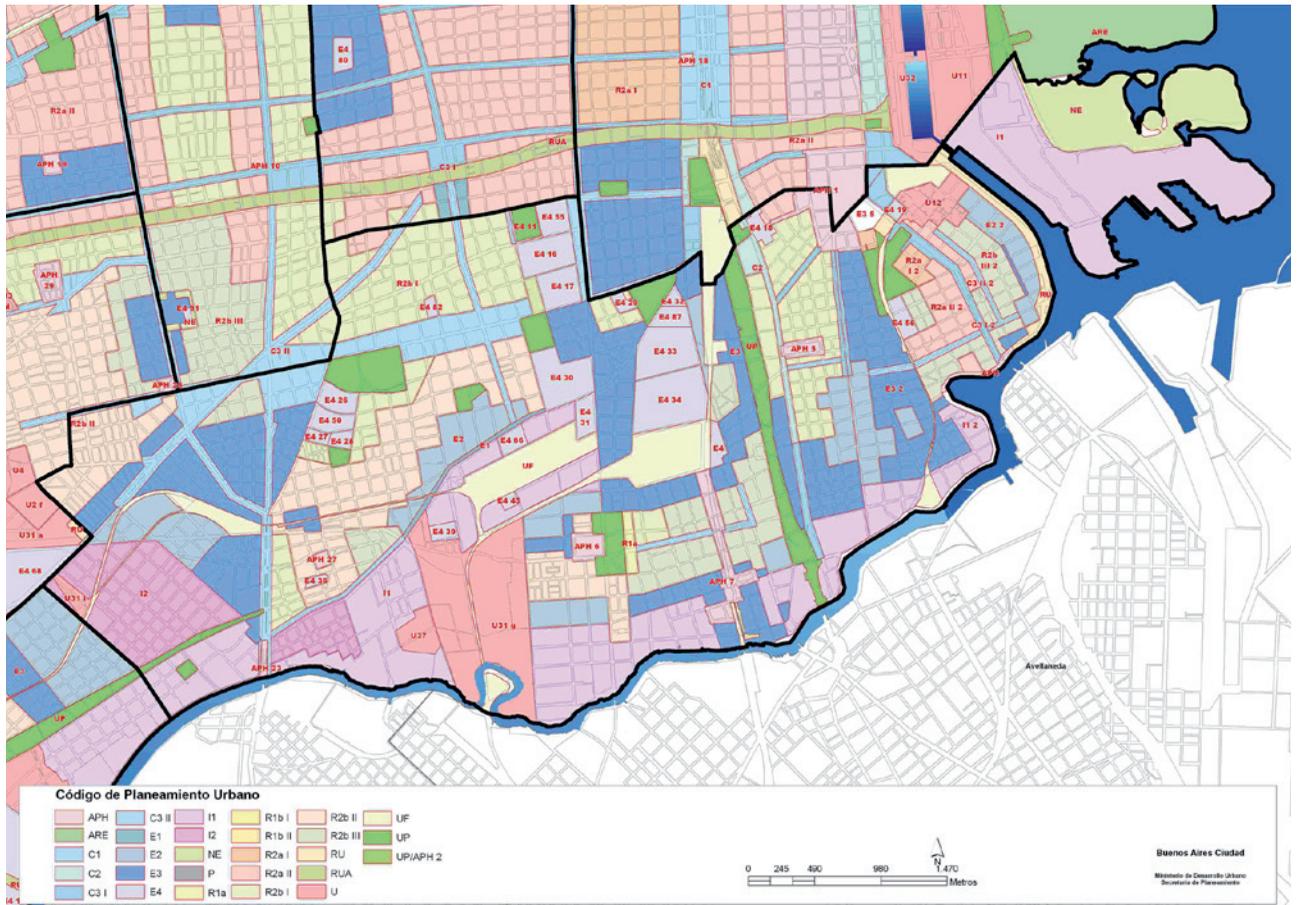
El Código de Planeamiento Urbano, determina los usos del suelo en la Ciudad. En la Comuna se destaca la importancia en el uso INDUSTRIAL del suelo, (I₁) siendo este de un 16,09% del total, casi la mitad del tejido urbana tiene un uso residencial. Por otro lado

los grandes equipamientos (E4 65, E4 60, E4 6, E4 62, E4 96) ocupan muy poco espacio urbano en el área en cuestión, solo un 2.3%. Por último, con un 0.54% se destacan las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala barrial.

Mapa
Código de Planeamiento Urbano.
Comuna 4

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.



Distrito	Área	%
I1	3470564,9020	16,09
E3	2424676,7110	11,24
R2b II	1779555,4140	8,25
R2b I	1646104,6530	7,63
C3 II	1164690,1030	5,40
UF	1015756,2210	4,71
UP	984619,1780	4,57
E2	981759,6320	4,55
I2	907792,4510	4,21
U31 g	818751,2750	3,80
NE	732504,9670	3,40
R2b III	705914,7480	3,27

Superficie parcelaria según
distrito de Código de
Planeamiento Urbano
Código de planeamiento urbano
de la Comuna 4

E3 2	603662,3470	2,80
E2 2	378905,0380	1,76
R2b III 2	372137,5830	1,73
R2a II 2	268708,5130	1,25
I1 2	260340,1330	1,21
R2a II	231409,4320	1,07
C2	228817,5030	1,06
E4 34	213786,6390	0,99
RU	172108,5370	0,80
C3 I 2	149293,6570	0,69
E4 33	147544,9130	0,68
E4 30	147403,2510	0,68
APH 7	141254,0710	0,65
U12	136089,8060	0,63
APH 1	130205,9160	0,60
C3 I	117445,9640	0,54
E4 16	106277,2300	0,49
C3 II 2	88996,1740	0,41
E4 17	83316,9260	0,39
U37	76830,0520	0,36
R2a I 2	71499,4850	0,33
E4 55	57929,4730	0,27
E4 11	51802,5760	0,24
E4 26	51374,5770	0,24
E4 50	49876,6530	0,23
APH 6	47714,7620	0,22
E4 31	44486,4650	0,21
E1	43042,3510	0,20
E4 87	40672,2440	0,19
APH 5	38925,3220	0,18
E4 56	38029,1870	0,18
R1a	36909,1090	0,17
U31 i	34866,5470	0,16
E4 66	31831,4350	0,15
E4	31792,2740	0,15
E4 18	29884,1350	0,14
APH	27251,2240	0,13
E4 39	24903,0070	0,12
E4 28	21127,0940	0,10
E4 29	18711,6370	0,09
E4 27	17661,8970	0,08
E4 32	15822,4950	0,07
E4 19	14302,5330	0,07
E4 82	12469,0490	0,06
E4 45	12289,1100	0,06
E4 36	11026,8900	0,05
ARE	2048,2990	0,01
E4 68	1050,5890	0,005
U32	38,4220	0,0002
TOTAL	21566562,7810	100

Usos del suelo

Parcelas seleccionadas

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro del área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 24.855 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 1.292 manzanas de la comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 4.

Como se observa en el siguiente cuadro, del total de 24.855 parcelas de la comuna, la mayoría (un 59,8%) corresponden a parcelas de no gran superficie (entre 100 y 300 m²). De las cuales, el 33,6% corresponde a parcelas de entre 100 y 200 m² que ocupan el 7,79% de la superficie de la Comuna, y el 26,2% corresponden a las parcelas de entre 200 y 300 m² que abarcan un 9,68% de la superficie. Seguidas en cantidad por las parcelas de entre 300 y 400 m² que representan el 15,3% y ocupan un 7,97% de la superficie y las de entre 400 y 500 m² representan el 6,5% y abarcan un 4,36% de la superficie. Mientras que la proporción de las parcelas menores a 100 m² no supera el 5% y abarca una superficie de 0,56% del total. Todas estas categorías representan el 86,2% de las parcelas de la Comuna, pero ocupan tan sólo el 30,37% de su superficie. El 69,63% de la superficie restante, se encuentra repartido entre grandes parcelas, cuya superficie supera los 500 m². Como se puede apreciar en el cuadro a continuación, el 13,1% de las parcelas de entre 500 y 10.000 m² ocupan el 29,53% y por último, las parcelas mayores a 10.000 m² representan el 0,6%, pero abarcan una superficie total de 40,11%. La importancia de la superficie de estas parcelas se debe a que hay zonas en esta comuna donde el catastro no tiene definición. Como es el caso de la parcela ubicada en el suroeste del barrio de Barracas (de 742.882 m² de superficie).

Superficie parcelaria	Cantidad	%	Superficie total	%
Menor de 65,1	177	0,7	8.279,5	0,05
65,1- 100,0	964	3,9	85.197,7	0,51
100,1- 200,0	8.346	33,6	1.289.391,2	7,79
200,1- 300,0	6.518	26,2	1.601.799,0	9,68
300,1- 400,0	3.814	15,3	1.319.609,0	7,97
400,1- 500,0	1.614	6,5	721.734,3	4,36
500,1- 10.000,0	3.268	13,1	4.887.084,9	29,53
Mayor a 10.000,0	153	0,6	6.637.914,8	40,11
Total	24.855	100,0	16.551.010,4	100,00

Cuadro
Tamaño de las parcelas en la
Comuna 4.

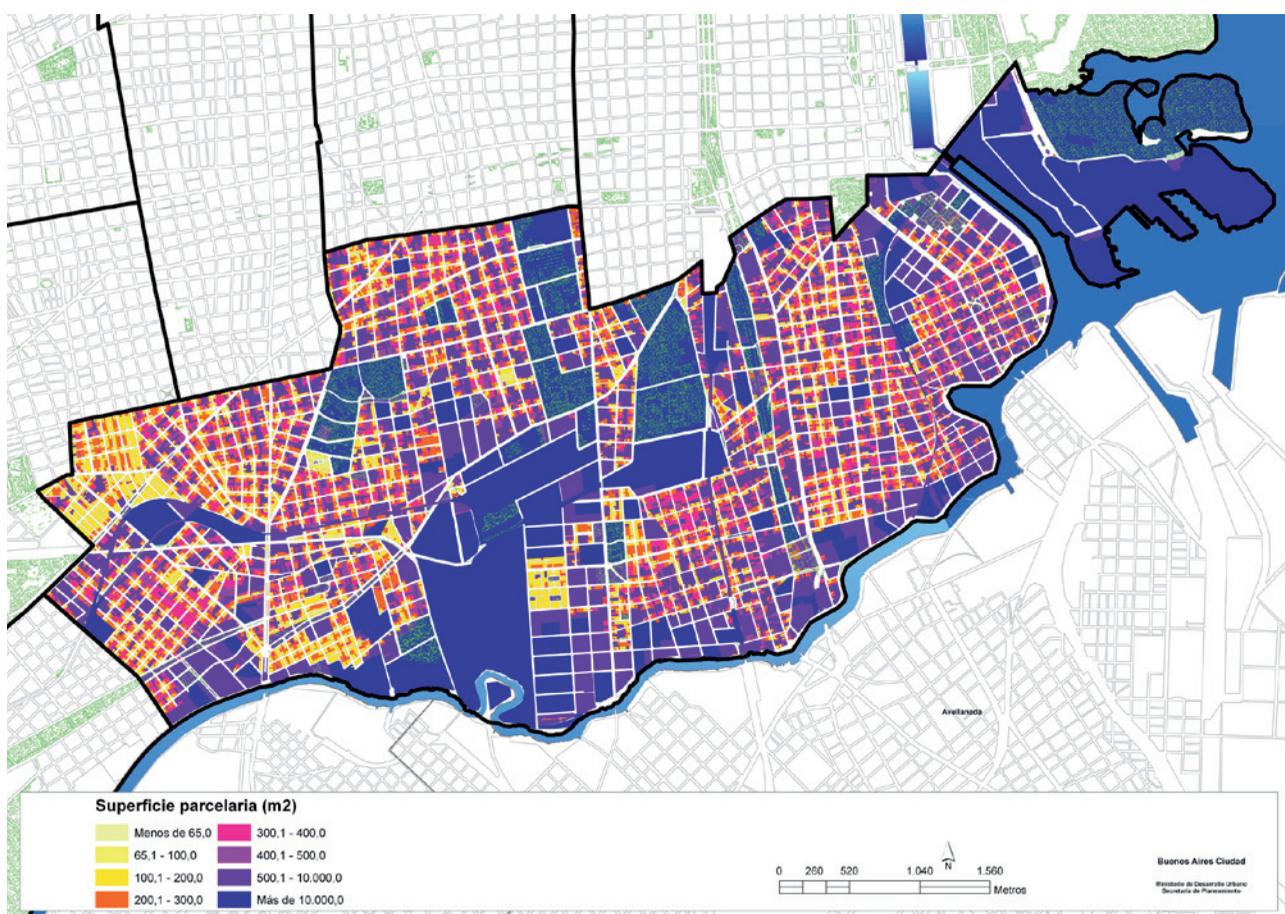
Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.

En el siguiente mapa se puede observar como se destacan claramente de las demás las parcelas de mayor tamaño de la Comuna. Entre las que se destacan los grandes equipamientos de la zona portuaria (como la usina termoeléctrica, el astillero TANDANOR, DEFIBA, SENASA, AFIP, entre otros) ubicados en el barrio de la Boca; los hospitales de Barracas (por ejemplo el Hosp. Nac. Dr. J. T. Borda y el Hosp. Neuropsiquiátrico Dr. B. Moya-

no) y Parque Patricios (como el Hosp. de Pediatría Dr. Garrahan, de Gastroenterología Dr. C. A. Udaondo, de Enfermedades Infecciosas Dr. F. Muñiz, el Policial Churruca y el Hosp. Penna); y la estación de trenes Bs. As. Metropolitano ex-Belgrano SUR y la estación de trenes Solá (ex-Roca Metropolitano) correspondiente a trenes de carga. A su vez se puede ver como a lo largo del Riachuelo, predominan las parcelas de gran tamaño (mayores a 500 m²). Pero la mayor concentración por barrio se encuentra en Barracas, con el 43% de las parcelas con superficie superior a 10.000 m² y el 37% de las parcelas de entre 500 y 10.000 m². En el otro extremo las parcelas de menor tamaño, se observan concentradas homogéneamente en el extremo oeste y sur de Nueva Pompeya y en una pequeña área en el centro-oeste de Barracas. Vale mencionar que el 45% de las parcelas con superficie inferior a los 200 m² se encuentran en el barrio de Nueva Pompeya. Las parcelas de dimensiones intermedias son la mayoría (suman el 48% del total de parcelas) y se visualizan en toda la Comuna, preferentemente sobre el oeste y centro-este de la misma.

Mapa
Superficie parcelaria (m²).
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.



Edificación

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 4. El análisis de los datos obtenidos para todos los usos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 83,2% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos,

mientras que el conjunto de los de 10 o más pisos no alcanza el 1,3% del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan una parte importante de los casos restantes (10,8%), mientras que se relevaron sólo 413 edificaciones de entre 6 y 9 pisos.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	749	3,0
1 – 2	20.671	83,2
3 – 5	2.692	10,8
6 – 9	413	1,7
Más de 10	330	1,3
Total	24.855	100,0

Cuadro
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

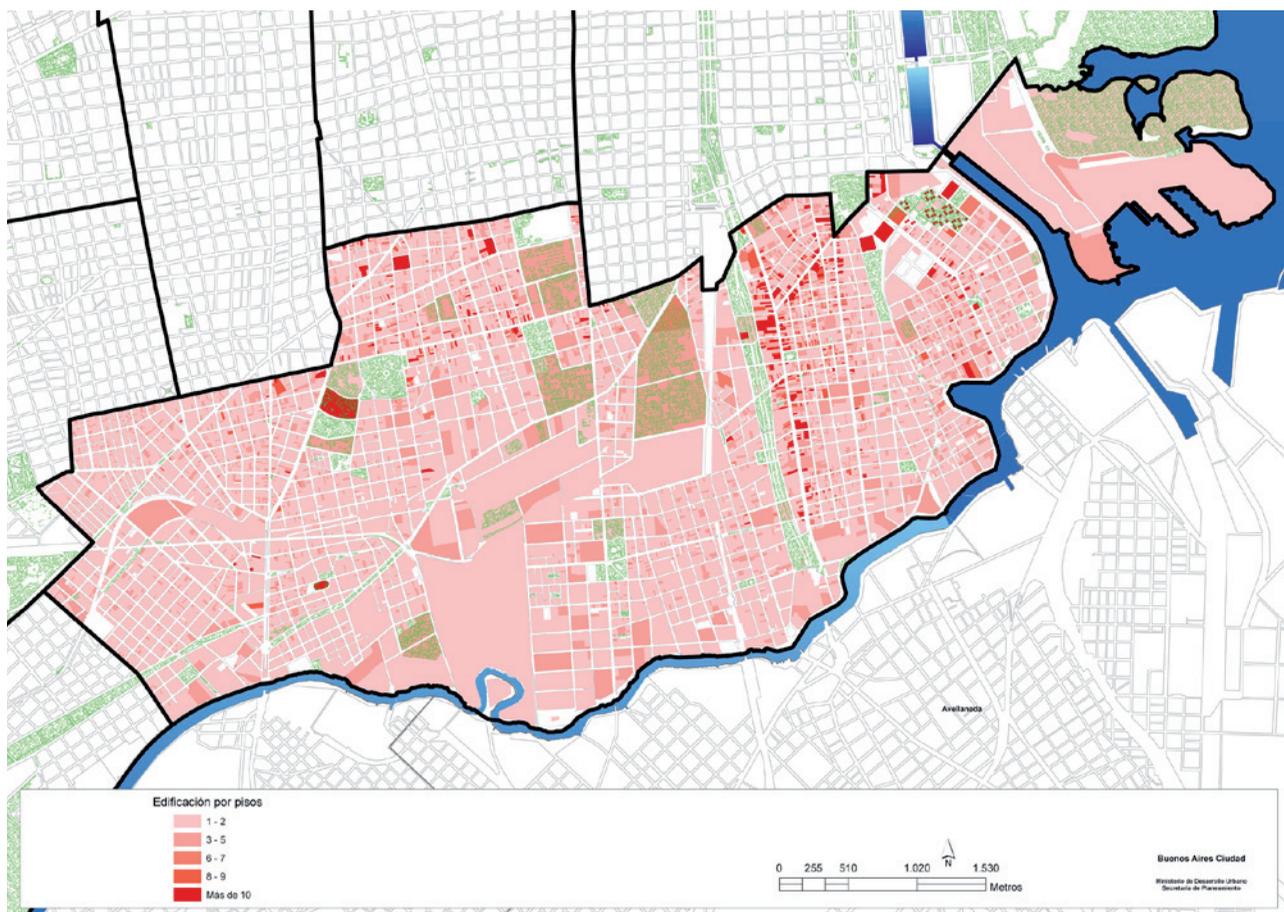
El análisis desagregado por tipo de uso, ya sea Edificios, Edificios de Destino Único o Edificios Productivos da cuenta de este fenómeno. Ya que, si se considera el dato de entre 1 y 2 pisos, este representa el 85,3% del total de Edificios, el 81,9% del total de Edificios de Destino Único y el 82,0% del total de Edificios Productivos. Si se amplía la altura de la edificación en pisos, hasta los 5 pisos (es decir si se toma las edificaciones de entre 1 y 5 pisos de altura), se puede ver como el 86,2% de las edificaciones de la Comuna no superan este nivel. Los que superan este nivel son en su mayoría edificios de tipo residencial, con 712 edificios de más de 6 pisos, que representan el 3,9% del total de Edificios. Seguidos por los Edificios de Destino Único, con 20 edificios de más de 6 pisos (1,3%) y por último los Edificios Productivos, con sólo 9 edificios de más de 6 pisos (0,5%).

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
en obra (o pisos)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
1 – 2	18.783	75,6	15.890	85,3	1.304	81,9	1.589	82,0
3 – 5	2.639	10,6	2.030	10,9	269	16,9	340	17,5
6 – 9	411	1,7	385	2,1	17	1,1	9	0,5
Más de 10	330	1,3	327	1,8	3	0,2	0	0,0
Total	22.163	89,2	18.632	100,0	1.593	100,0	1.938	100,0

Cuadro
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 4

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de pisos bajos por sobre el resto. La presencia de los edificios de pocos pisos, representados por las categorías de 1 y 2 pisos; y la de 3 y 5 pisos, se dan hacia el centro-sur y suroeste de la comuna. Por otra parte, las edificaciones de mayores alturas se dan hacia el este de la comuna, en el barrio de la Boca, incrementándose a partir de la avenida Regimiento de Patricios y en menor medida a partir de la avenida Almte. Brown y la avenida Caseros, esta última en el barrio de Parque Patricios.



Mapa

Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Usos del suelo

Los usos del suelo predominantes en la Comuna 4, responden al uso residencial y a los grandes equipamientos. En menor medida, se destacan los usos comerciales y otros usos.

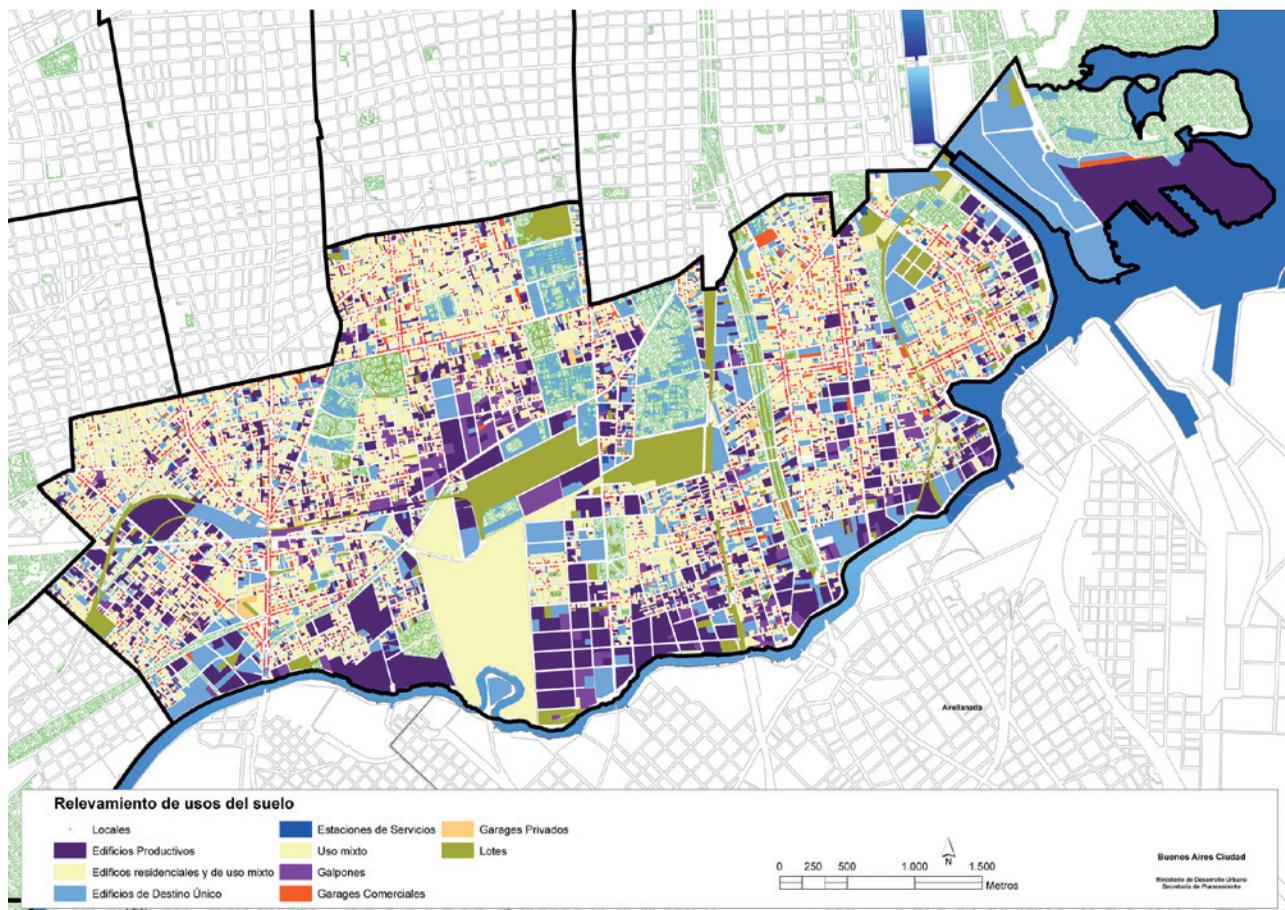
Se destaca la presencia de una cantidad muy significativa de edificios productivos y galpones a lo largo de toda la comuna, estos últimos se asocian como complementos de los primeros. La mayoría de este tipo de establecimientos se vieron vinculados históricamente, desde la época colonial, a la cercanía de la ribera del Riachuelo. En las últimas décadas se localizaron en esta zona, debido a la atracción provocada por los bajos precios, que permitieron la instalación de estos usos en grandes parcelas. En cuanto a su distribución territorial se observa una importante concentración a lo largo del límite sur de la comuna con el río y entorno a la estación de trenes del Belgrano Sur. Los usos que predominan en el resto de la Comuna son los residenciales. Mientras que los edificios de destino único, distribuidos en parcelas de gran tamaño, se encuentran mayoritariamente en el sector norte de la comuna. Los usos comerciales y de servicios se destacan especialmente sobre los principales ejes que atraviesan la Comuna, como son el caso de la avenida Caseros, Regimiento de Patricios, Manuel Montes de Oca, Sáenz, La Plata, Chiclana, Entre Ríos, Martín García y Amancio Alcorta; y las calles del Barco Centenera, La Rioja, Olavarría.

Hay que mencionar que el área donde se ubica la Villa 21-24, en el suroeste del barrio de Barracas, no hay usos identificados más allá del de vivienda. Ya que no se reconoce una estructura edilicia adecuada como para soportar esos usos. A lo que se le suma que el catastro aquí no tiene definición, motivo por el cual ésta se despliega sobre una parcela única de 742.882 m² de superficie.

Mapa

Usos del suelo. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Edificios

El total de los edificios detectados suman 22.163; de los cuales el 84,0% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo una composición que incluye un 55,0% de viviendas en propiedad horizontal, un 34,1% de casas y un 8,8% de viviendas que comparten la parcela con otro uso. Les siguen en importancia los edificios abandonados, contándose 255 entre los relevados, los cuales representan el 1,4% del total, mientras que 125 corresponden a edificios en obra (0,7%). A partir de la tipología de los edificios, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial por sobre otro tipo de actividades.

Cuadro
Edificios de vivienda según tipo.

Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.

Tipo	Parcelas	%
Vivienda	10.311	55,0
Casa	6.404	34,1
Uso mixto con vivienda	1.658	8,8
Abandonado	255	1,4
En obra	125	0,7
Total	18.753	100,0

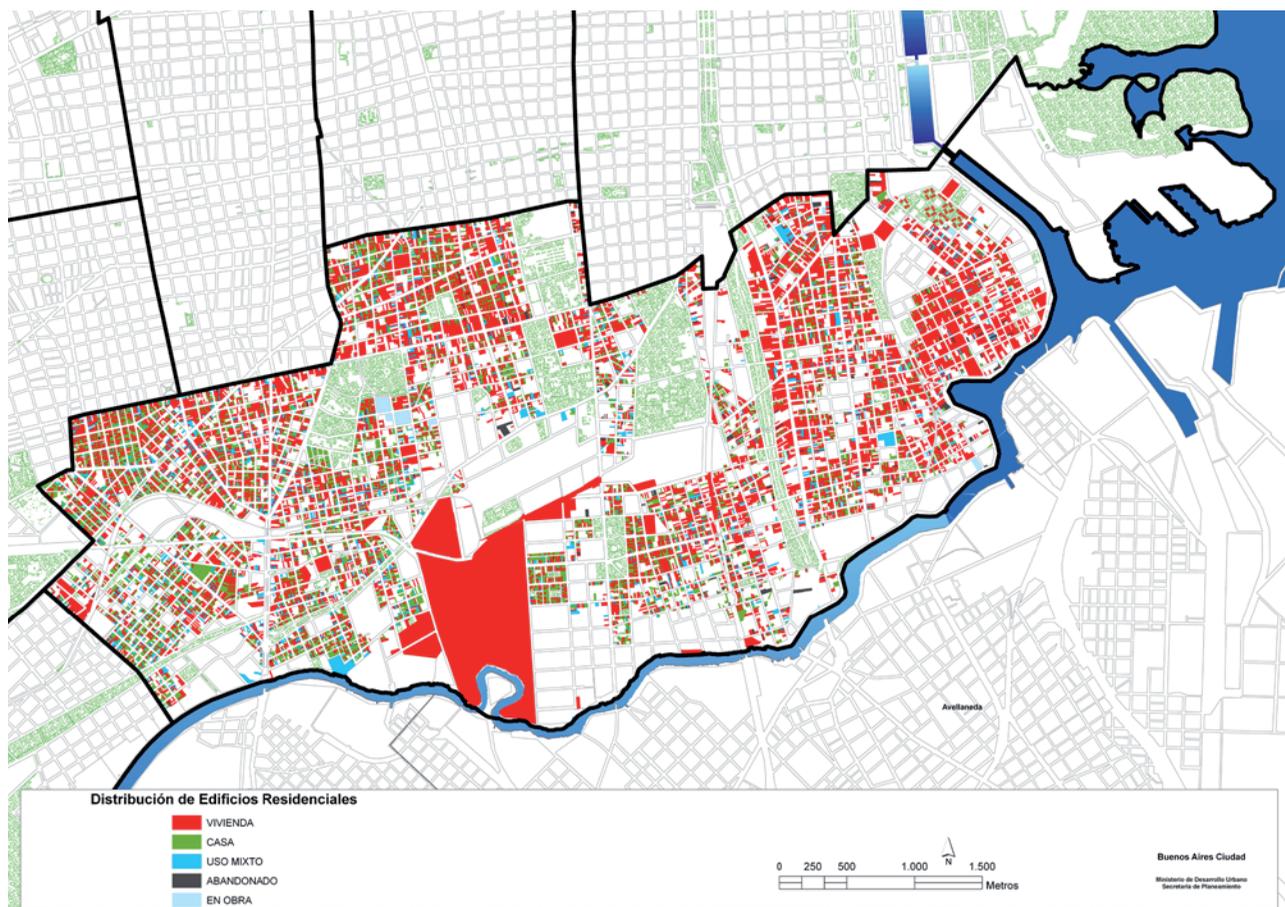
En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse hacia el noroeste, una relativa mayor presencia de casas en los barrios de Nueva Pompeya y Parque Patricios, mientras que se puede observar en el barrio de la Boca una relativa mayoría de viviendas de propiedad horizontal. Por otra parte, hacia el centro-sur de la Comuna en el barrio de Barracas, es posible identificar grandes parcelas identificadas como viviendas, que se corresponden con la Villa 21-24, la Villa-Barrio Espora y la Villa 26 (ubicada sobre el Riachuelo). También la Villa 12-Charrúa, que se localiza en el oeste de Nueva Pompeya. En el noreste de la Boca, se puede localizar al complejo habitacional Villa-Barrio Catralinas Sur, cercano a otras concentraciones de viviendas de material pre-

Mapa

Edificios de vivienda según tipo.

Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.



cario como son la Villa CMV Consorcio 16 e Irala I, la Villa Constitución Almagro (Liberti 400 imp., y Rodríguez y Blanes) y en el sur del barrio, la Villa Vuelta de Rocha. Se pueden encontrar algunas también en Parque Patricios, pero de menor tamaño, como son la Villa-Barrio La Rioja y la Villa-Torres de Brasil y Matheu. Por otra parte, las viviendas que comparten la parcela con otro uso son escasas y se encuentran distribuidas homogéneamente. De esta manera, es posible observar la heterogeneidad de los edificios en toda la Comuna, resaltando los casos mencionados anteriormente.

Edificios de Destino Único

Fueron relevados un total de 1.611 parcelas con edificios de destino único, dedicados a actividades no residenciales específicas, agrupados en 15 rubros. Se destaca como la categoría de mayor importancia la de servicios complementarios al transporte, con un total de 471 establecimientos que representan el 29,2% del total. Los edificios de oficinas significan el 14,1% del total de los edificios de destino único (227). Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 130, que representan el 8,1% del total, y los destinados a las asociaciones, que cuentan con 101 edificios (6,3%). Asimismo, se encontraron 70 edificios dedicados a los servicios sociales y de salud y 57 a los de esparcimiento y cultura, representando respectivamente el 4,3% y el 3,5% del total.

Se agruparon también en otras categorías que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 46 edificios dedicados a los servicios de hotelería y gastronomía (2,9%), 35 edificios destinados a la administración pública (2,2%), así como 31 edificios dedicados a los servicios públicos (1,9%), 20 edificios dedicados a los servicios financieros (1,2%), 10 dedicados a los servicios inmobiliarios (0,6%), 8 edificios dedicados a servicios empresariales (0,4%), entre otros rubros y 1 edificios destinados a la construcción (0,5%). A su vez, fueron relevados 352 edificios de destino único, destinados a otros rubros que representan el 21,8% del total de establecimientos hallados en la Comuna 4. Por último, cabe mencionar que se encontraron al momento de relevar, 52 edificios cerrados, que constituyen el 3,2% del total de edificios.

Rubros	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	471	29,2
Oficinas	227	14,1
Enseñanza	130	8,1
Asociaciones	101	6,3
Servicios sociales y de salud	70	4,3
Esparcimiento y cultura	57	3,5
Cerrado	52	3,2
Hotelería y Gastronomía	46	2,9
Administración pública	35	2,2
Servicios públicos	31	1,9
Servicios financieros	20	1,2
Servicios inmobiliarios	10	0,6
Servicios empresariales	8	0,5
Construcción	1	0,1
Otros	352	21,8
Total	1.611	100,0

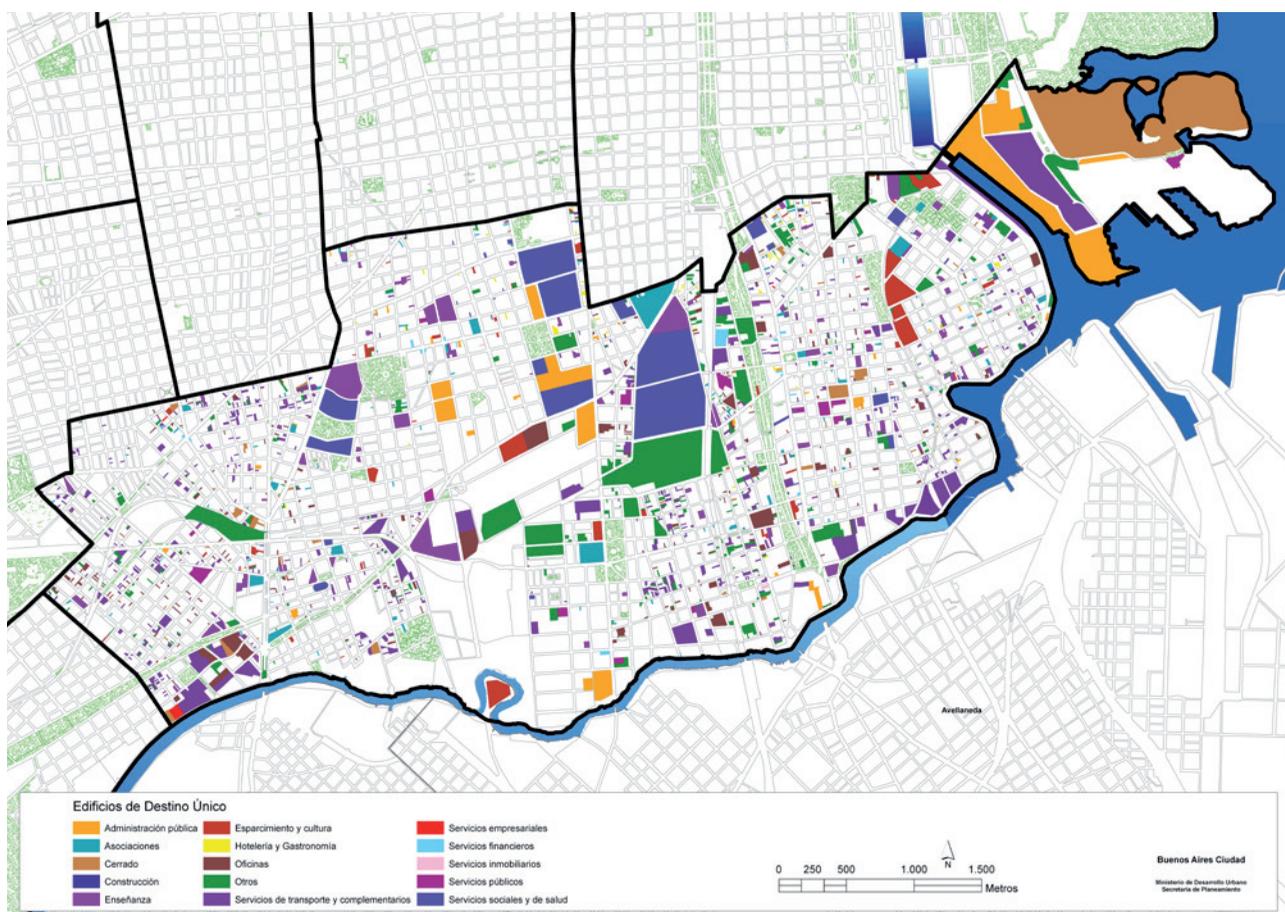
Cuadro
Edificios de destino único según rubro. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Los edificios de destino único se distribuyen de manera relativamente homogénea a lo largo de la Comuna. Aunque se puede observar un ligero patrón en la distribución de éstos según el tamaño de las parcelas en que se localizan. Por un lado, se encuentran los que se ubican en parcelas de gran tamaño en el centro-norte y en el extremo noreste de la comuna, en las que se pueden encontrar diversos rubros. Destacan entre ellos los hospitales de Barracas (por ejemplo el Hosp. Nac. Dr. J. T. Borda y el Hosp. Neuropsiquiátrico Dr. B. Moyano) y Parque Patricios (como el Hosp. de Pediatría Dr. Garrahan, de Gastroenterología Dr. C. A. Udaondo, de Enfermedades Infecciosas Dr. F. Muñiz, el Policial Churruca y el Hosp. Penna). Por otro lado, se encuentran aquellos que lo hacen en parcelas de menor tamaño, concentrados en su mayoría en el oeste de la comuna (Nueva Pompeya y en menor cantidad en Parque Patricios) y en el este de Barracas y oeste de la Boca. Entre estas parcelas, se observa una predominancia de los edificios destinados a los servicios de transporte y complementarios, a la enseñanza y oficinas.

Mapa
Edificios de destino único.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Edificios productivos y galpones

Fueron relevados un total de 2.858 edificios productivos y galpones en la Comuna 4, en una superficie de 4.639.034m². De los cuales 3.365.754m² (72,6% del total), corresponden a los 2.016 edificios productivos de la Comuna (70,5%). Dentro de éstos, cabe mencionar a los 5 edificios destinados al rubro de los frigoríficos (que representan a un 0,2% del

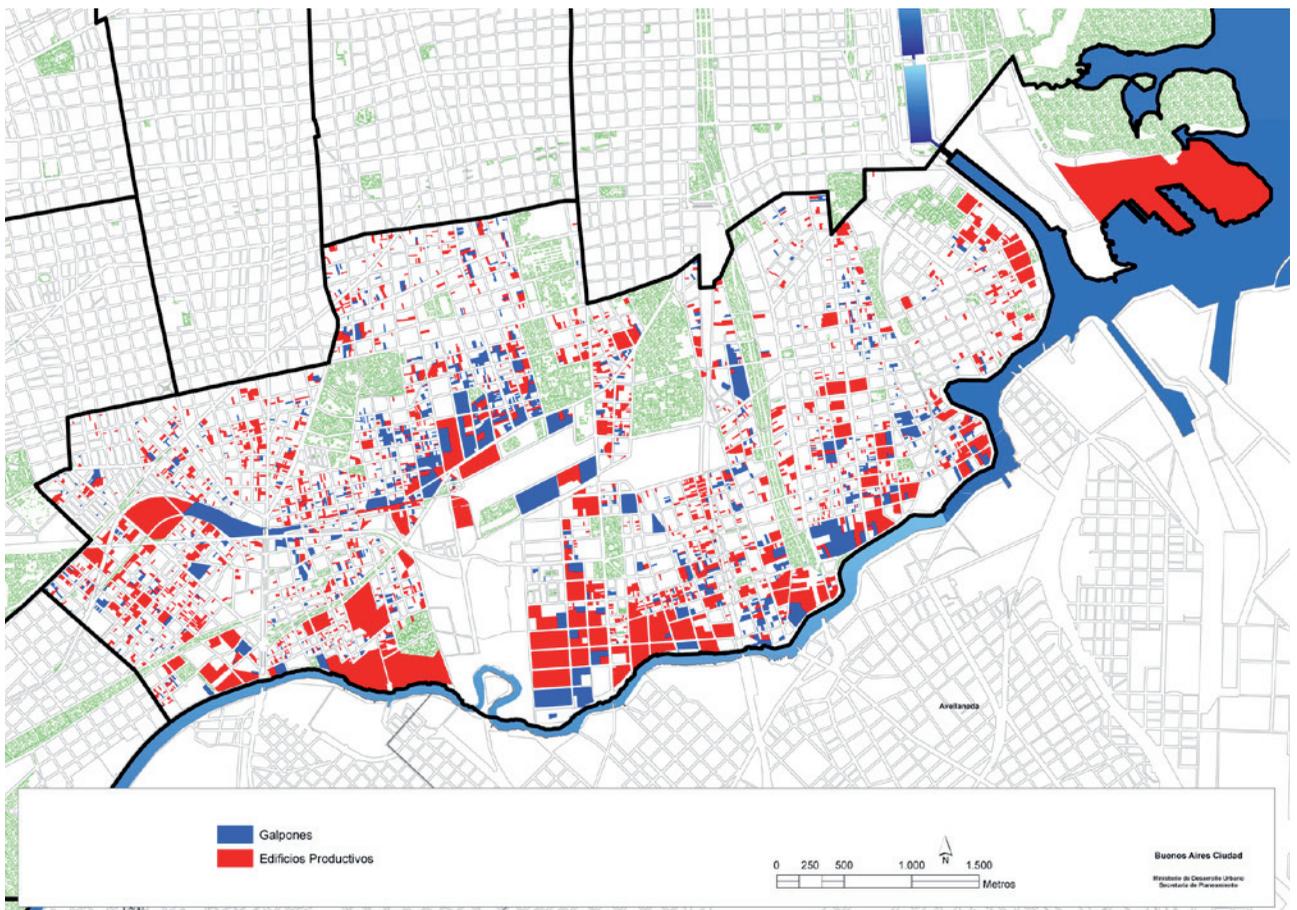
total de los edificios productivos). Se destacan también, la presencia de 434 depósitos, que equivalen a un 51,5% de los 842 galpones relevados en la Comuna, desplegados en 1.273.279754m², un 27,4% del total.

Rubro	Cantidad	%	Superficie (m ²)	%
Edificios Productivos	2.016	70,5	3.365.754	72,6
Galpones	842	29,5	1.273.279	27,4
Total	2.858	100,0	4.639.034	100,0

En el mapa a continuación se puede observar como los edificios productivos y galpones se distribuyen a lo largo de toda la comuna de forma pareja. Distinguiéndose un claro corte en el área donde se extiende la Villa 21-24. En torno a las estaciones de trenes se puede distinguir una mayor concentración de galpones. También se puede observar como las parcelas ocupadas por estos usos van aumentando su tamaño a medida se acercan a la ribera del Riachuelo, en especial las de los edificios productivos. En el barrio de la Boca el número es ligeramente menor y la distribución es más bien dispersa.

Mapa
Edificios productivos y galpones.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Lotes

Fueron relevados un total de 579 lotes, de los cuales el 65,8% son lotes sin uso identificado (381). Seguidos por lotes que se relevaron bajo una autopista, puente o en terrenos ferroviarios, que representan el 17,4% de lotes relevados en esta Comuna. Luego, siguen los 47 lotes utilizados como depósito y depósito de automotores (8,1%). Por último, se puede destacar a los 41 lotes que fueron relevados como correspondientes a otros usos (7,1%).

Cuadro Edificios productivos y galpones.

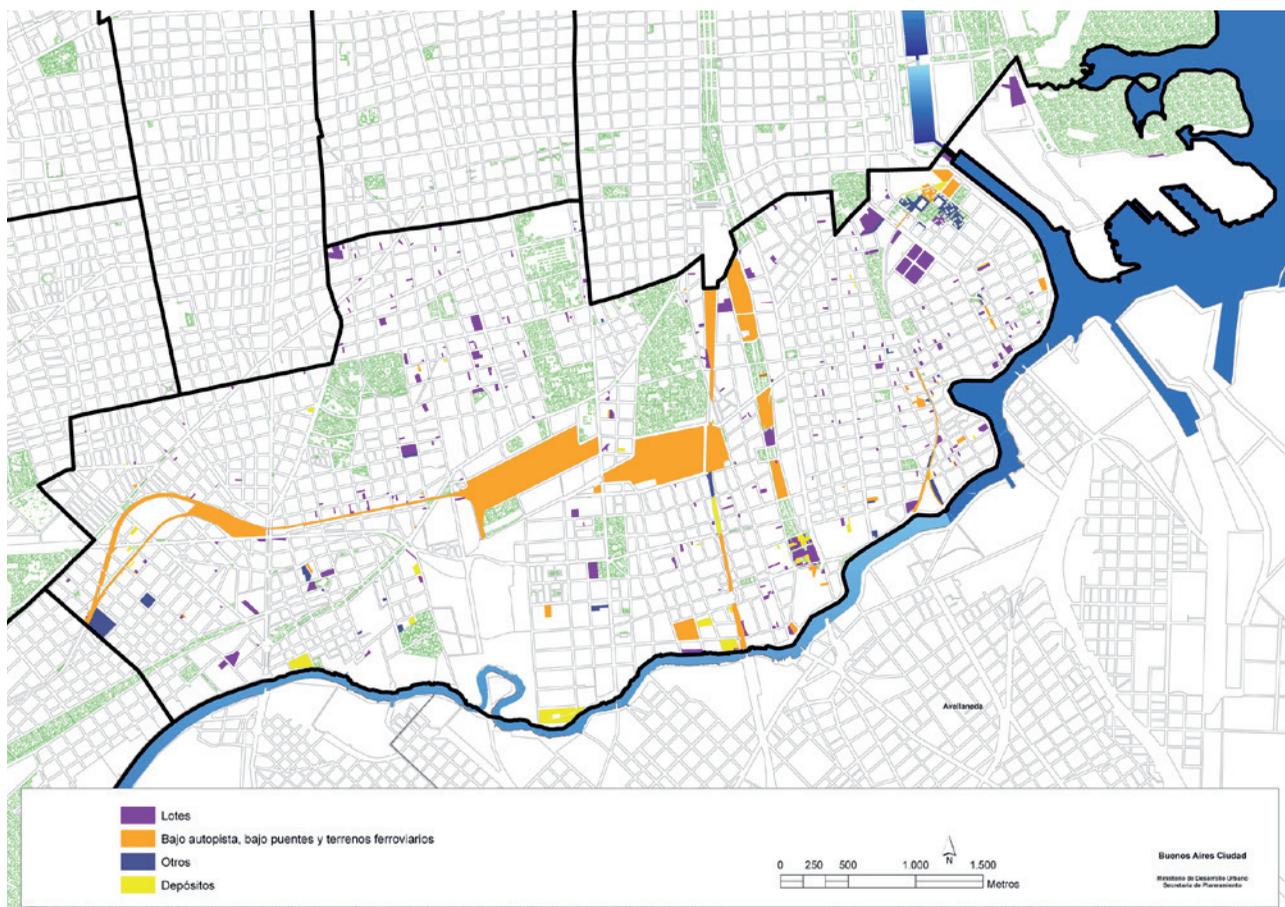
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.

Tipo	Cantidad	%
Lote sin uso	381	65,8
Bajo autopista, bajo puentes y terrenos ferroviarios	101	17,4
Depósitos	47	8,1
Otros	41	7,1
Total	579	100,0

En general la distribución de los lotes es relativamente homogénea en la Comuna, salvando la casi exclusiva localización de los lotes utilizados como depósito en el sur. En la distribución de los lotes se destacan principalmente los que se encuentran bajo autopis-

Mapa Lotes. Comuna 4.



tas, puentes y en terrenos ferroviarios, por sus grandes dimensiones. Los más notables a simple vista corresponden a las estaciones de trenes Solá (ex-Roca Metropolitano) y del Belgrano Sur, a los lotes ubicado en las vías pertenecientes a éstos y a los pertenecientes a la autopista 9 de Julio que atraviesa la comuna de norte a sur por el barrio de Barracas. Pero los que predominan son claramente los que no poseen un uso identificado.

Ocupación de locales comerciales en la Comuna 4

A partir del relevamiento realizado en la Comuna 4 se registraron un total de 8.154 locales, que representan el 6,7% del total de locales de la ciudad; de los cuales 7.896 son a la calle y 258 se encuentran en las veinte galerías existentes. Considerando el total relevado a la calle, 5.004 se hallaron abiertos, de estos últimos 4.679 pudieron ser agrupados en 5 categorías, mientras que, en 316 casos no se pudo reconocer la actividad desarrollada, y se encontraron 9 locales en obra. De los 2.945 locales que se encontraron cerrados, 53 pertenecen a los locales en galería, lo cual representa a un 20,5% de los locales ubicados en ellas. Estos arrojan una tasa de vacancia general bastante elevada para la Comuna del 36,1%, mayor que la tasa de vacancia de la ciudad (21,9%), la cual va a afectar las zonas donde la diversidad comercial es mayor.

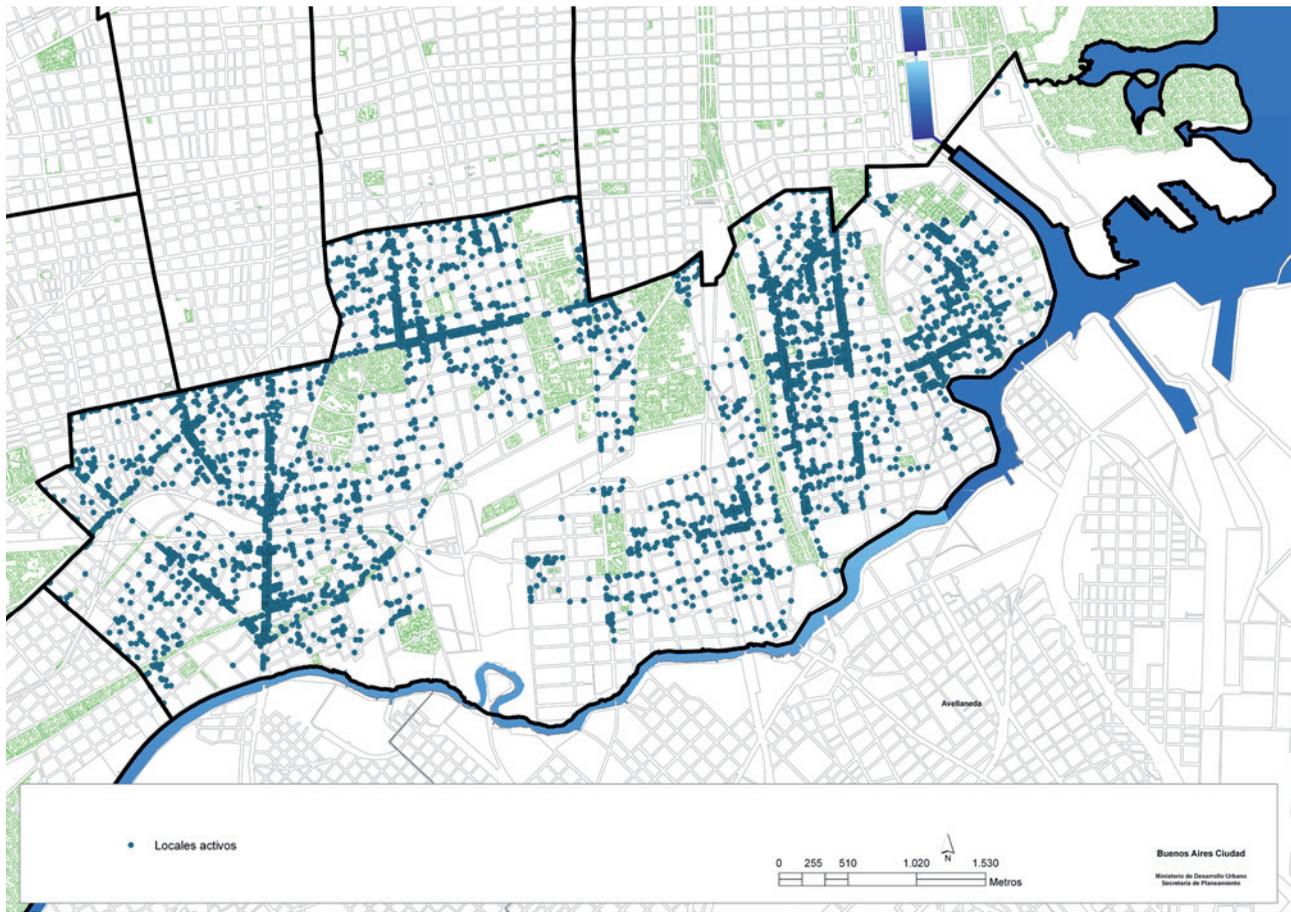
Distribución territorial de locales activos

La distribución geográfica de los 5004 locales en actividad, que representan el 13,1% del total de locales abiertos en la ciudad, muestra tres zonas en donde se ve una clara concentración de los locales activos -este, oeste y norte de la comuna-, entorno a los principales ejes comerciales. Entre éstos se puede destacar a los ejes de Sáenz, La Plata, Almafuerde, del Barco Centenera y Amancio Alcorta en el barrio de Nueva Pompeya (zona que cuenta con alrededor de 1.549 locales); Caseros, La Rioja y Entre Ríos-Velez Sarsfield en Parque Patricios (zona en la que se puede contar cerca de 900 locales); Monte de Oca y Martín garcía en Barracas; Regimiento de Patricios en el límite de Barracas y La Boca, y Almirante Brown y Olavarría en éste último barrio (zona que llega a los 2.151 locales aproximadamente).

Además, si se considera el indicador de locales por cuadra, se puede ver como este alcanza su mayor intensidad (de 20 a 36 locales por cuadra) en algunas cuadras sobre los ejes comerciales constituidos por la avenida Montes de Oca, la avenida Caseros y la avenida Sáenz. Seguidos de cerca por las avenidas La Rioja, La Plata, del Barco Centenera, Chiclana, Regimiento de Patricios, Almirante Brown, Olavarría e Iriarte, las cuales rondan los 10 locales por cuadra.

A pesar de ello, si se compara con la ciudad, la comuna no muestra grandes concentraciones de locales por cuadra, a excepción de las arterias nombradas anteriormente. Esto se debe a que son los ejes los que concentran una mayor presencia de locales, porque sobre ellos se localizan aquellos locales que se benefician de la exhibición ya que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.

Lejos de estos ejes principales, la densidad de locales es de entre 1 y 2 por cuadra, donde los locales muestran una mayor dispersión y los rubros que se destacan son los locales de alimentos y bebidas, como también talleres textiles o de automotores; pero estos también se concentran, en su mayoría, en las avenidas más importantes de la Comuna.



Mapa

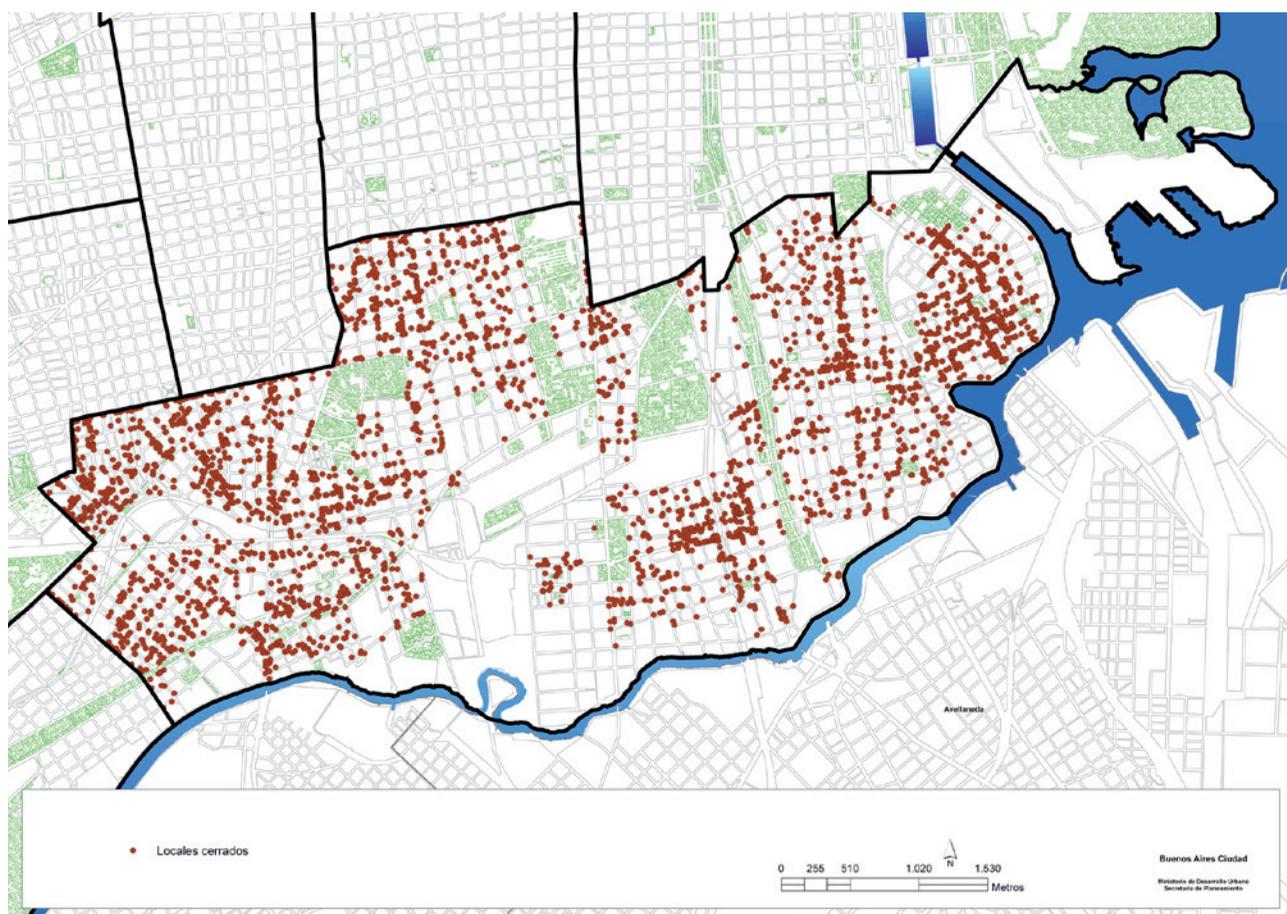
Locales activos. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Distribución territorial de locales inactivos

La distribución de los 2.892 locales cerrados representan, como se mencionó anteriormente, una amplia proporción del total de locales relevados (35,5%) y permite apreciar una distribución más uniforme y dispersa que en el caso de los locales activos. Como se mencionó en un apartado anterior, la Comuna posee una tasa de vacancia superior a la correspondiente a la Ciudad, de 36,1%, contribuyendo con el 3,2% del total de locales inactivos de la misma.

Las mayores concentraciones se observan en las calles Regimiento de Patricios, Almirante Brown, Necochea, California, Iriarte, del Barco Centenera, Gual, La Plata, Almafuerce y el norte de Sáenz. Destacándose por sobre las demás las cifras las del barrio de Nueva Pompeya, el cual concentra el 36,0% del total de los locales inactivos de la Comuna 4, mayoritariamente en el sector norte del barrio. También se destaca una importante concentración en el centro del barrio de la Boca y en el límite con Barracas. Lo cual se contrapone a lo que ocurre en la zona de la Boca, en donde la cantidad de locales cerrados con respecto a los activos es menor.



Composición de locales por sectores de actividad

En cuanto a los locales activos definidos por las actividades, el 48,5% corresponde al sector comercial, el 23,8% a locales de servicios; el sector vinculado a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) corresponde al 14,3%; el sector gastronómico registró un 9,3%; y finalmente un 4,1% corresponde a locales industriales. De esta manera se puede apreciar el perfil económico del barrio, dominado por locales de tipo comercial y de servicios, en combinación con una pequeña actividad relacionada al rubro automotor, de gastronomía e industrial.

Sector	Cantidad	%
Comercio	2.270	48,5
Servicios	1.114	23,8
Automotor	667	14,3
Gastronomía	437	9,3
Industrial	191	4,1
Total	4.679	100,0

Mapa

Localles cerrados. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Cuadro

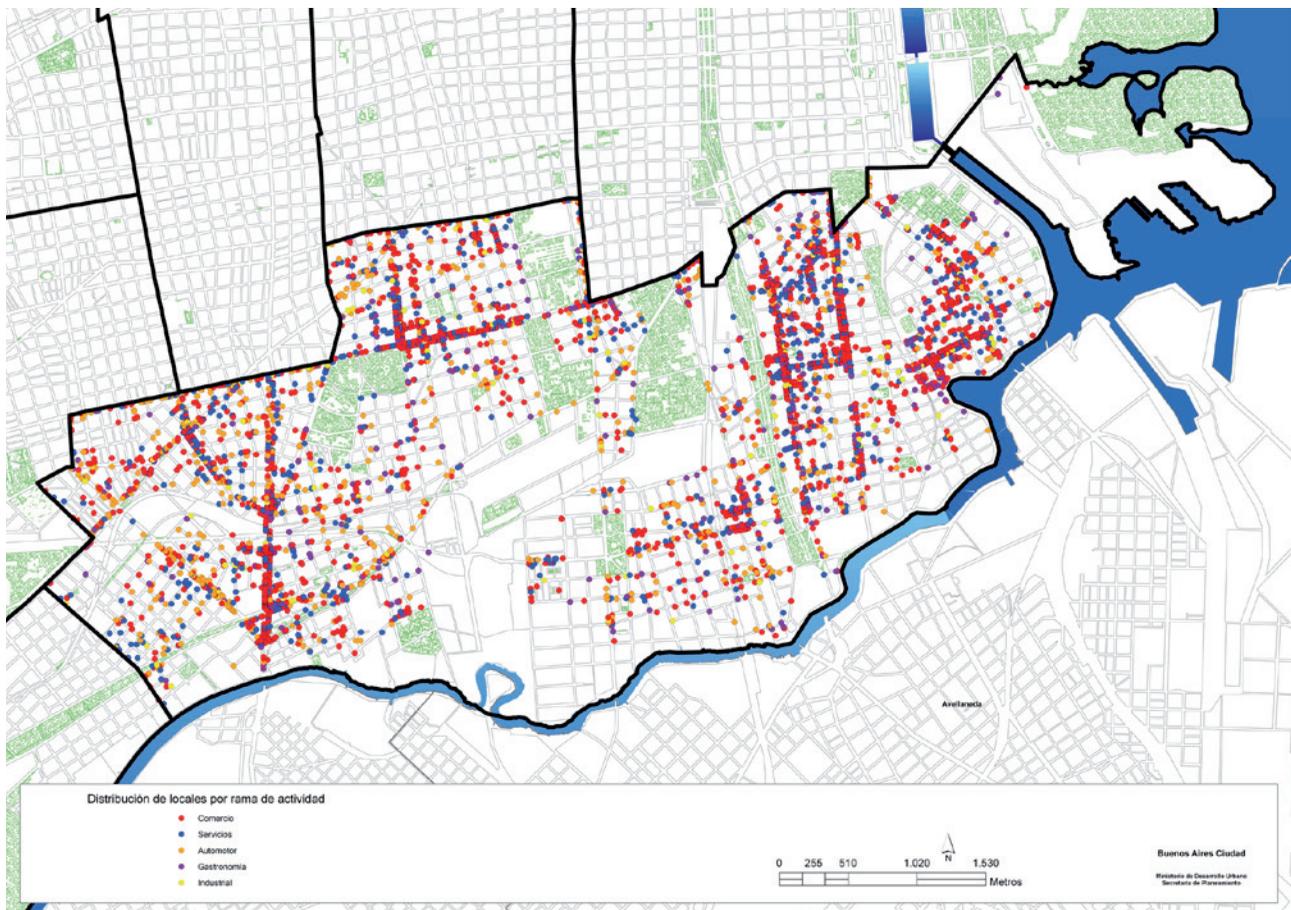
Localles por sector comercial. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Mapa
Distribución de locales por sector de actividad. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En el siguiente mapa sobre la distribución de locales por sector de actividad, se destaca una concentración predominante sobre las principales avenidas de la Comuna: Montes de Oca, Regimiento de Patricios, Caseros, La Rioja, Sáenz y la La Plata. Las cuales coinciden también con los puntos de mayor diversidad de la Comuna. Al que habría que agregar el centro de la Boca y el noreste de Barracas, dos zonas de gran concentración. Se puede observar también, como el sector comercial predomina por sobre los demás. Concentrándose mayoritariamente sobre las avenidas Sáenz, Caseros y Regimiento de Patricios, en particular la zona en torno a la parte del circuito turístico del barrio de la Boca (la cual concentra locales de comercio, servicios y gastronómicos).



Locales del Sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 2.270 establecimientos. Este se compone por 13 rubros, predominando el de venta de productos alimenticios que con 991 locales representa el 43,7%. Dato no menor, ya que la Comuna 4 es una de las pocas comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde el rubro de los productos alimenticios supera al de prendas y accesorios y por una gran diferencia, como se puede ver en el cuadro a continuación. En segundo lugar, 239 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzan el 10,5% del total de este

sector. En tercer lugar, se posicionan los 205 locales de venta al por menor especializada con el 9,0. Esta categoría incluye a 70 locales de objetos, artesanías y regalos para el hogar, 28 locales de jugueterías y cotillón, 24 de locales de elementos de computación, máquinas y equipos para oficinas, 23 locales de artículos de limpieza, 18 florerías o viveros, 16 locales de productos veterinarios y 15 locales de artículos de deportes y esparcimiento, entre otros. En cuarto lugar, los 185 locales de materiales para la construcción con el 8,1%, incluyendo aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros. Estos cuatro rubros juntos representan el 71,4% del sector comercial.

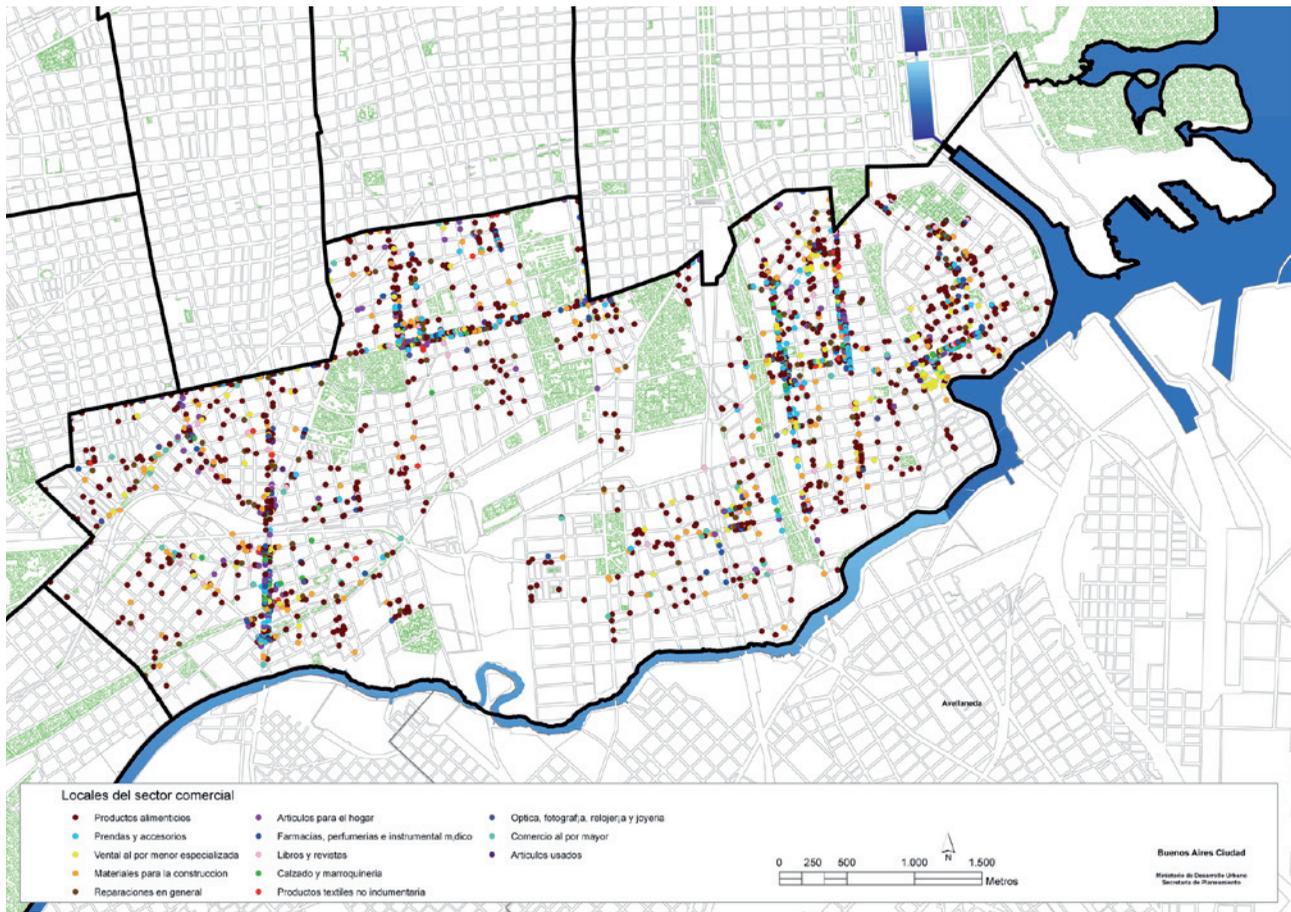
Completan el rubro comercial, 134 reparaciones en general (5,9%) aquí se incluyen las cerrajerías; 132 locales de artículos para el hogar (5,8%); 110 locales de farmacias, perfumerías e instrumental médico (4,8%); con 86 locales de libros y revistas (3,8%); el rubro calzados y marroquinería con 65 establecimientos (2,9%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 5,4% del total y cada uno se corresponde con una parte inferior al 2,0%, se trata de 41 establecimientos de productos textiles -no indumentaria- (1,8%); le siguen 40 locales de ópticas, fotografía, relojerías y joyerías (1,8%). El comercio al por mayor con 31 locales representa un 1,4% y por último los artículos usados con 11 locales un 0,5%.

Locales del sector comercial	Cantidad	%
Productos alimenticios	991	43,7
Prendas y accesorios	239	10,5
Venta al por menor especializada	205	9,0
Materiales para la construcción	185	8,1
Reparaciones en general	134	5,9
Artículos para el hogar	132	5,8
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	110	4,8
Libros y revistas	86	3,8
Calzado y marroquinería	65	2,9
Productos textiles no indumentaria	41	1,8
Óptica, fotografía, relojería y joyería	40	1,8
Comercio al por mayor	31	1,4
Artículos usados	11	0,5
Total	2.270	100,0

Cuadro
Locales por sector comercial.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad los ejes principales de concentración en las arterias de las avenidas Sáenz y Caseros y se reconocen ejes secundarios constituidos sobre Regimientos de los Patricios, Montes de Oca y la calle Olavarría. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. En toda la Comuna se destacan principalmente los locales de venta de productos alimenticios los cuales por su importancia sobre el total serán analizados posteriormente. Se observa una concentración importante de locales de venta al por menor especializada en el entorno a la turística calle Caminito de la Boca. Hacia las zonas periféricas de la comuna es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales, e inclusive se aprecia la ausencia de actividad comercial.



Mapa

Distribución de locales comerciales. Comuna 4.

Dentro del sector comercial, los locales destinados a los productos alimenticios se destacan ampliamente por su cantidad del resto de las actividades comerciales. Abarcando a más de un tercio de los locales comerciales en la Comuna 4.

Integran el desarrollo de esta actividad, 383 kioscos y maxikioscos, 188 almacenes y dietéticas, 140 supermercados y autoservicios, 108 verdulerías y fruterías y 96 carnicerías y granja. Junto con otros locales de menor importancia numérica, integrados por 38 locales destinados a la producción de pan y productos de panadería, 18 fiambrerías, queserías y galletiterías, 10 pescaderías, 7 locales destinados a la venta de bebidas y 3 a la venta de bombones y golosinas.

Locales de productos alimenticios	Cantidad	%
Kioscos y maxikioscos	383	38,6
Almacén y dietéticas	188	19,0
Supermercados y autoservicios	140	14,1
Verdulerías y fruterías	108	10,9
Carnicerías y granja	96	9,7
Pan y productos de panadería	38	3,8
Fiambrerías, queserías y galletiterías	18	1,8
Pescaderías	10	1,0
Venta de bebidas	7	0,7
Bombones y golosinas	3	0,3
Total	991	100,0

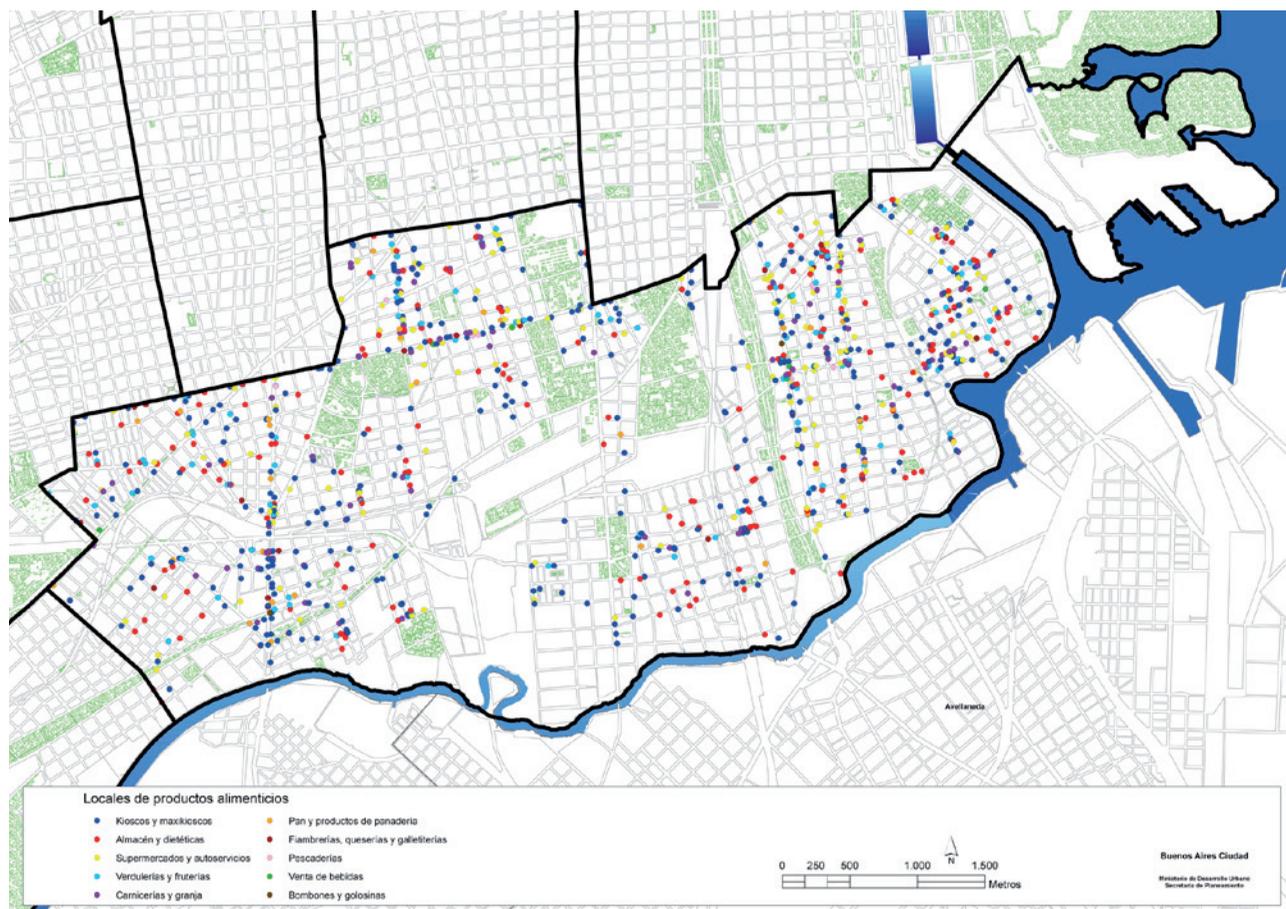
Cuadro
Locales de Productos alimenticios.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En términos generales, se puede observar en el mapa a continuación, como la distribución de los locales de productos alimenticios es bastante uniforme a lo largo de la Comuna. Pero sí se observa con mayor detenimiento, se pueden ver ciertos patrones: predominan los kioscos y maxikioscos, que éstos se ubican preferentemente en las esquinas y en mayor número sobre las principales avenidas (destacando por sobre las demás el sur de Sáenz), y que aumenta su concentración en el área turística de la Boca.

Mapa
Locales de productos alimenticios.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Locales del sector servicios

Los 1.114 establecimientos de este sector se agrupan en 22 rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza que suman 177 locales (15,9%), en segundo lugar, se encuentran los servicios complementarios al transporte con 148 locales (13,3%). Luego, se ubica el rubro servicios inmobiliarios con un total de 111 registros (10,0%);

En cuarto lugar se encuentran los locales de esparcimiento y cultura con 93 locales (8,3%), y en quinto lugar, se posicionan las asociaciones con 90 registros (8,1%). En sexto lugar están los 77 locales destinados a servicios de transporte (6,9%), que incluye agencia de remises, fletes, agencias de viajes y turismo y de logística y distribución. Seguidos por los 72 locales de servicios de correo y telecomunicaciones (6,5%). En 73 locales se ofrecen servicios de empresariales (6,6%), aquí se incluyen estudios jurídicos, estudios contables, servicios gráficos y casas de fotografías, entre otros. Los locales de servicios sociales y de salud suman 72 y un 6,5% del total, estos pueden ser consultorios odontológicos, laboratorios de análisis clínicos, atención veterinaria y centros o consultorios médicos; con 92 establecimientos. Con 60 establecimientos se posicionan en décimo lugar, los locales de lavado y limpieza de artículos de tela (5,4%), seguidos por los 34 locales de servicios gráficos y de impresión (3,1%). Luego se destacan los 27 locales de intermediación financiera, (2,4%) y los 16 de seguros y fondos de jubilaciones y pensiones (1,4 %).

Cuadro
Locales del sector servicios según
actividad. Comuna 4

Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.

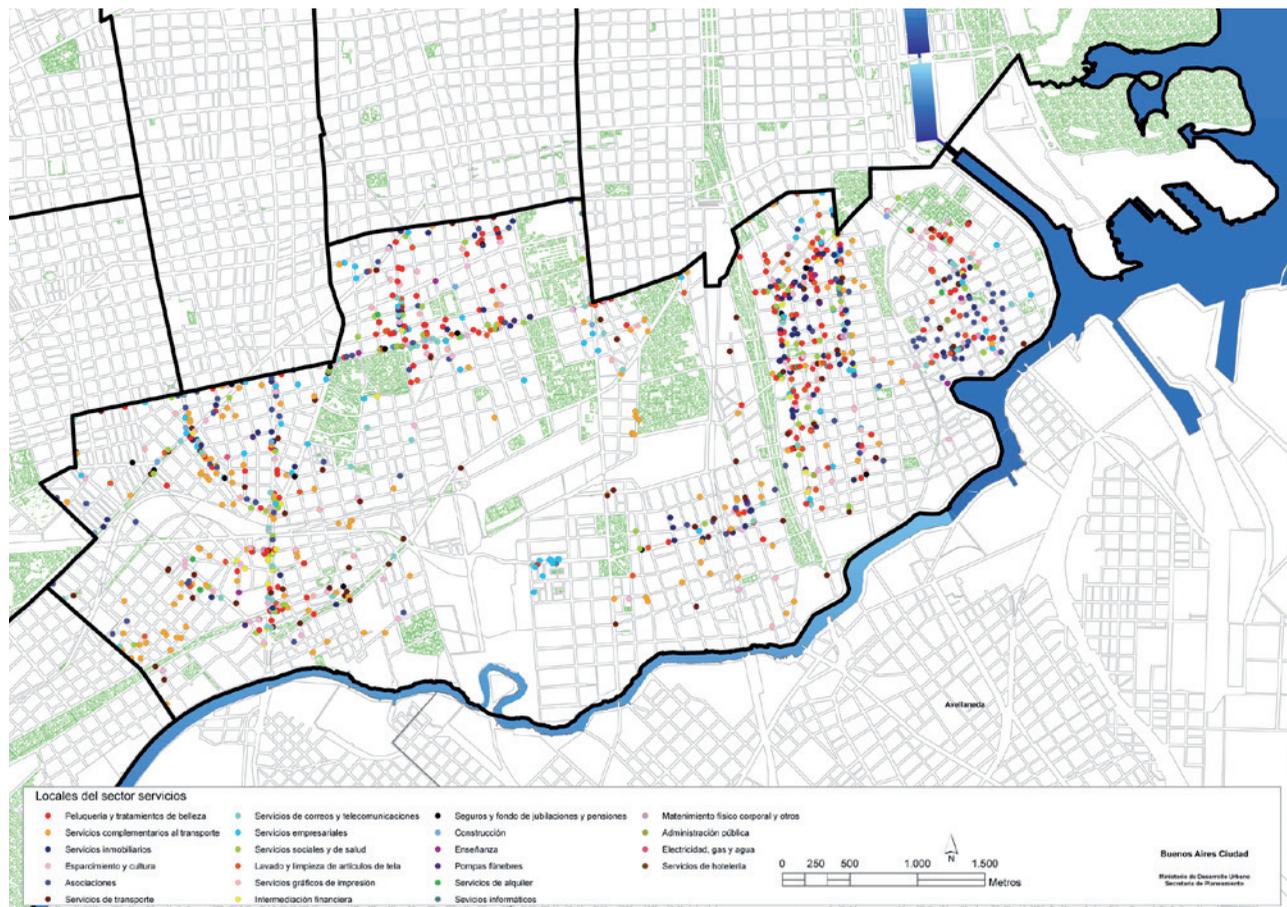
Locales del sector servicios	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	177	15,9
Servicios complementarios al transporte	148	13,3
Servicios inmobiliarios	111	10,0
Esparcimiento y cultura	93	8,3
Asociaciones	90	8,1
Servicios de transporte	77	6,9
Servicios de correos y telecomunicaciones	72	6,5
Servicios empresariales	73	6,6
Servicios sociales y de salud	72	6,5
Lavado y limpieza de artículos de tela	60	5,4
Servicios gráficos de impresión	34	3,1
Intermediación financiera	27	2,4
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	16	1,4
Construcción	11	1,0
Enseñanza	11	1,0
Pompas fúnebres	10	0,9
Servicios de alquiler	9	0,8
Servicios informáticos	8	0,7
Matenimiento físico corporal y otros	7	0,6
Administración pública	6	0,5
Electricidad, gas y agua	1	0,1
Servicios de hotelería	1	0,1
Total	1.114	100,0

El resto de los locales de servicios obtienen menos del 1,1%, como son los locales destinados a la construcción y enseñanza, ambos cuentan con 11 establecimientos que representan el 1,0%; el rubro de pompas fúnebres, que posee 10 locales (0,9%); el de servicios de alquiler con 9 locales (0,8%); el de servicios informáticos con 7 locales (0,6%) y el de administración pública con 6 locales (0,5%). En último lugar, se encuentra a un local de electricidad, gas y agua y uno destinado a servicios de hotelería, donde cada uno cuenta con 0,1% de participación.

La distribución territorial de los locales del sector servicios se complementa con la distribución del sector comercial, con las avenidas Regimientos de Patricios Montes de Oca, Sáenz y Caseros como los principales ejes comerciales. Se destacan ejes menores sobre las avenidas de La Rioja, La Plata y la calle Olavarría. Además, hay que destacar la formación de dos zonas donde la concentración de los servicios aumenta considerablemente, en comparación con la distribución más bien escasa y dispersa, observada en el resto de la comuna (exceptuando las arterias ya mencionadas). Se las puede ubicar sobre el este de la comuna. Más precisamente, sobre la franja este de Barracas delimitada por la avenida Montes de Oca y Regimiento de Patricios a una de ellas, y a la otra sobre el centro de la Boca, que se corresponde con el área turística del barrio. En esta última, se puede observar a simple vista una ligera mayoría de locales destinados a los servicios

Mapa
Locales del sector servicios por actividad. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



inmobiliarios. Así como en el suroeste de la comuna, la mayoría observable corresponde a los locales destinados a los servicios complementarios al transporte. Hacia la periferia de la comuna y en el centro de la misma, es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales, e inclusive se aprecia la ausencia de actividad comercial.

Locales del sector automotor

Los 667 establecimientos de este sector se agrupan en siete rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a los talleres mecánicos, que suman 394, esto es más de la mitad de los locales del sector automotor (59,1%). Dentro de esta categoría se ubican los 307 locales de talleres mecánicos de automotores (46,0%), 27 locales de chapa y pintura, 8 talleres de suspensión, 8 de electricidad de automotores, 7 de tapicería para autos, 7 de aire acondicionado, 6 talleres de electrónica, 5 locales de cerrajería automotor, 5 de colocación y venta de equipos GNC, 4 talleres de rectificación, 4 de colocación de cristales y polarizado, 3 de reparación de motos, 2 de inyección electrónica de automotor y 1 de colocación y reparación de caños de escape.

En segundo lugar se ubican la venta de repuestos y accesorios con 157 locales (23,5%), seguido por las gomerías, que cuentan con 48 locales (7,2%). En cuarto lugar se encuentran las concesionarias con 33 registros (4,9%) y en quinto lugar, se posicionan los locales de lubricentro, cuentan con 16 unidades (2,4%). Luego vienen los lavaderos de autos y kiosco con 13 locales (1,9%) y en último lugar, se encuentran los locales de venta de automotores, con 6 locales que representan un 0,9%.

Cuadro
Locales del sector automotor
según actividad. Comuna 4.
Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial, Secretaría de
Planeamiento, MDU, GCBA.

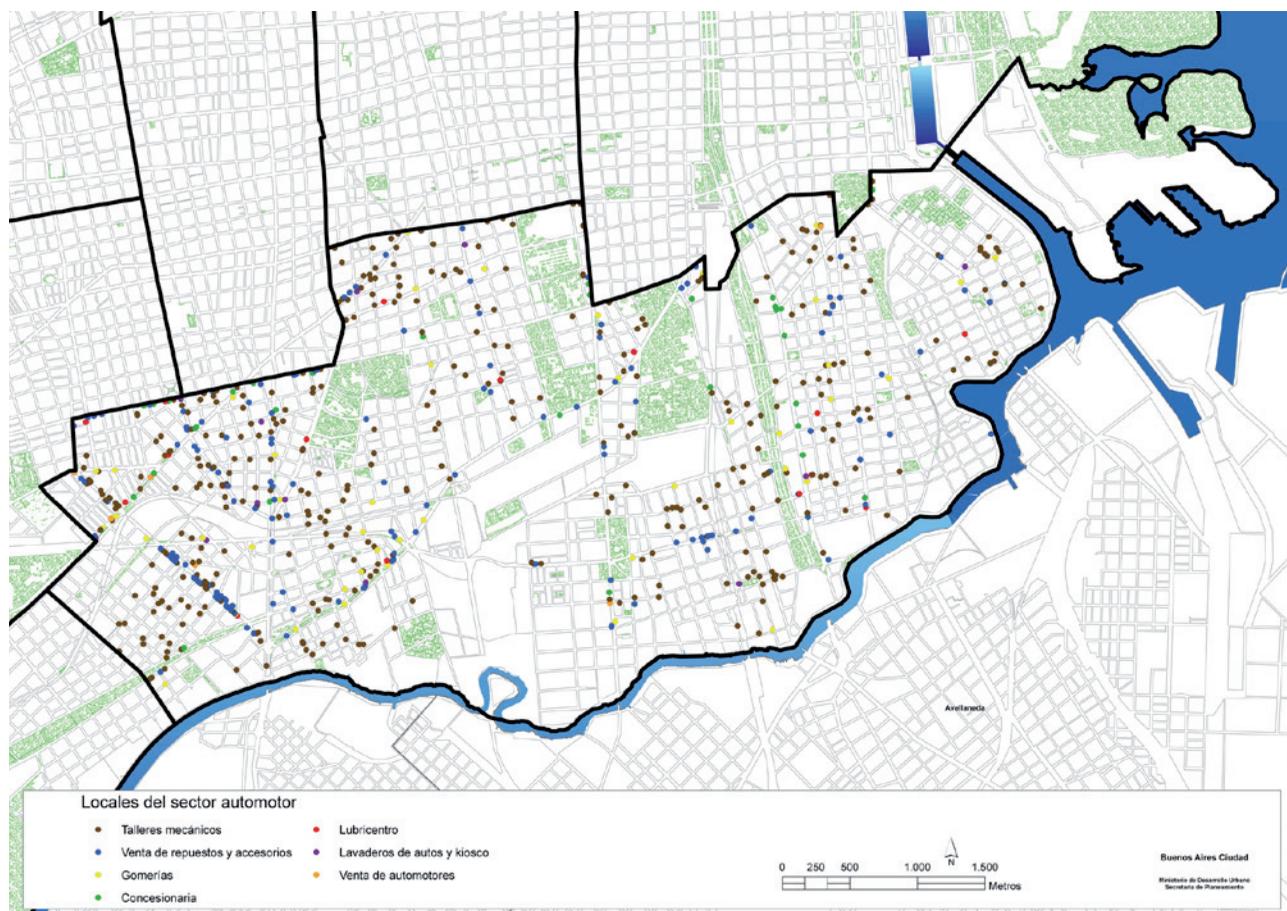
Sub rubro	Cantidad	%
Talleres mecánicos	394	59,1
Taller mecánico de automotores	307	46,0
Chapa y pintura	27	4,0
Taller de suspensión	8	1,2
Electricidad de automotores	8	1,2
Tapicería para autos	7	1,0
Aire Acondicionado	7	1,0
Taller electrónica	6	0,9
Cerrajería automotor	5	0,7
Equipos gnc (colocacion y venta)	5	0,7
Taller de rectificación	4	0,6
Colocación de cristales y polarizado	4	0,6
Reparación de motos	3	0,4
Inyección electrónica automotor	2	0,3
Caños de escape (colocación y reparación)	1	0,1
Venta de repuestos y accesorios	157	23,5
Gomerías	48	7,2
Concesionaria	33	4,9
Lubricentro	16	2,4
Lavaderos de autos y kiosco	13	1,9
Venta de automotores	6	0,9
Total	667	100,0

Teniendo en cuenta el emplazamiento territorial de los locales del rubro automotor, se puede decir que éste es más bien disperso y opuesto al del sector comercial en la comuna. Se puede concluir esto, ya que su distribución es más dispersa en el este de la comuna, aumentando su número a medida que hacia el oeste. Caso del rubro que abarca a la mayoría, el de los talleres mecánicos, el cual posee mayor cantidad de locales en el barrio de Nueva Pompeya. Se puede observar como los locales de este sector se concentran en mayor medida, sobre las avenidas Amancio Alcorta, del Barco Centenera, Fernández de la Cruz y Chiclana. Si se analiza en mayor profundidad el mapa a continuación, se pueden distinguir ciertos patrones de distribución en algunos de los otros rubros; como por ejemplo el rubro de venta de repuestos y accesorios, que se concentra principalmente en el sur de la avenida del Barco Centenera y el de las concesionarias, que se observa casi exclusivamente sobre la avenida Montes de Oca.

Mapa

Locales del sector automotor según actividad. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Locales del sector gastronómico

Se registraron dentro de la Comuna 4 un total de 437 locales destinados al sector gastronómico. Este grupo se encuentra integrado por bares, cafés y confiterías, que poseen 133 locales (30,4%), 108 restaurantes (24,7%), 73 parrillas (16,7%), 58 pizzerías (13,3%) y 48 locales de comida para llevar (11,0%). La suma de las categorías mencionadas representa el 96,1% del total

Cuadro
Locales del sector gastronómico
según actividad. Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de
 Inteligencia Territorial, Secretaría de
 Planeamiento, MDU, GCBA..

Rubro	Cantidad	%
Bares, cafés y confiterías	133	30,4
Restaurante	108	24,7
Parrilla	73	16,7
Pizzería	58	13,3
Comidas para llevar	48	11,0
Comidas rápidas	17	3,9
Total	437	100,0

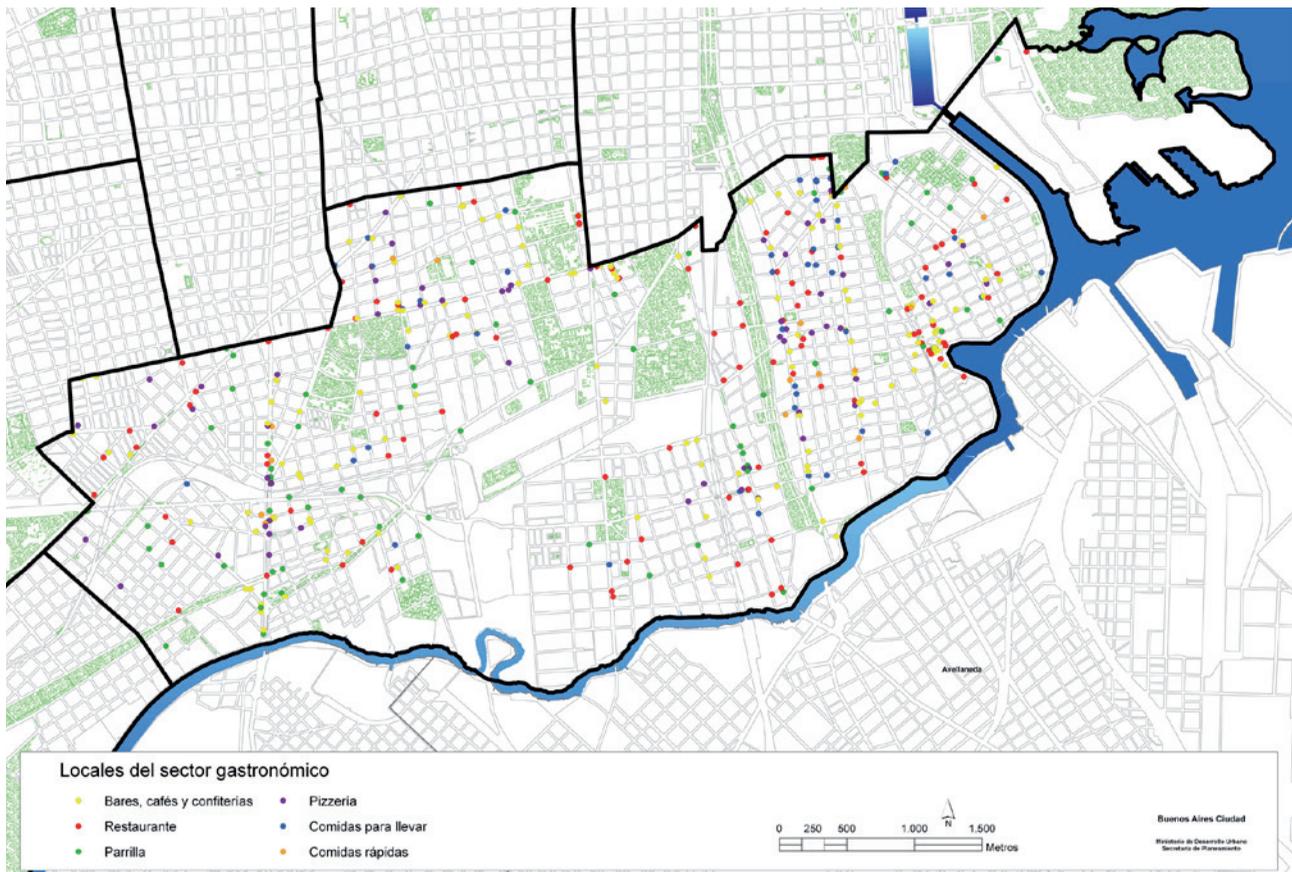
La distribución territorial de los locales del sector gastronómico, responde principalmente a la demanda cotidiana del consumo residencial, al ámbito laboral y, en algunos sectores muy bien delimitados, al consumo encabezado por el turismo. Como es el caso de los 22 locales repartidos en bares, cafés y confiterías, restaurantes y parrillas, localizados entre las calles Olavarría, Magallanes, del Valle Iberlucea y Garibaldi (dos manzanas), en el sur del barrio de la Boca. Se puede apreciar en el mapa a continuación, como los locales se distribuyen claramente a lo largo de los principales ejes de la comuna: las avenidas Sáenz, Montes de Oca, Regimiento de Patricios y en menor medida Caseros o cercanos a ellos.

Mapa
Locales del sector gastronómico
por actividad. Comuna 4

Fuente: Unidad de Sistemas de
 Inteligencia Territorial, Secretaría de
 Planeamiento, MDU, GCBA..

Locales en galería

El relevamiento realizado en el interior de las galerías registra 258 locales, de los cuales



205 se encuentran en funcionamiento, lo que significa una tasa de vacancia de 20,5% (53 locales en galería inactivos). Entre ellos la distribución por ramas demuestra una fuerte presencia de locales del sector comercial con 163 unidades (79,5%), seguido por el sector servicios, con 38 locales (18,5%), alcanzando entre ambos el 98,0% del total de locales en galería. El porcentaje restante, es abarcado por el sector gastronómico, con 3 locales (1,5%) y el industrial, con un solo local (0,5%). Vale destacar que el sector automotor, no cuenta con una participación en el total de locales en galerías.

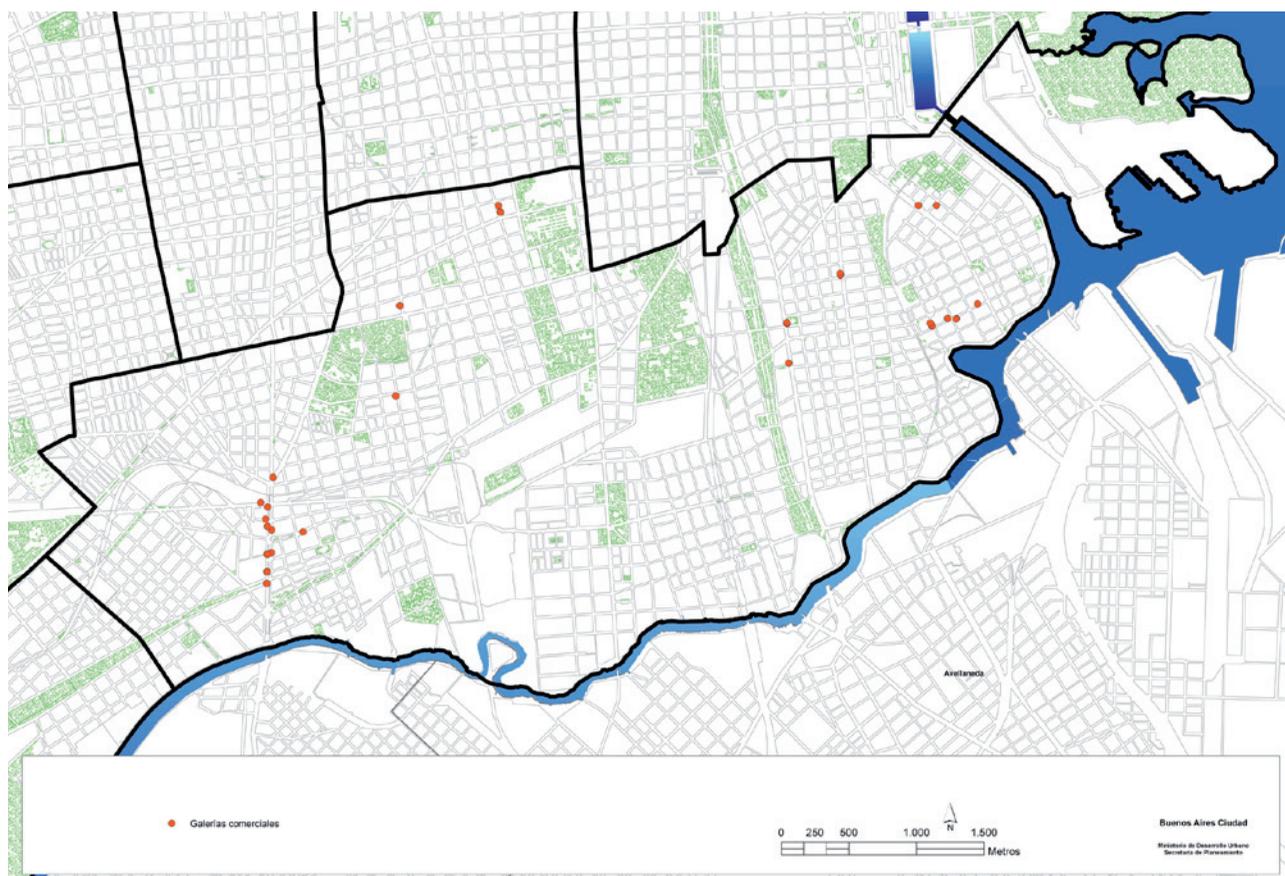
Sector	Cantidad	%
Comercio	163	79,5
Servicios	38	18,5
Gastronomía	3	1,5
Industrial	1	0,5
Total	205	100,0

Cuadro
Locales en galería según rama.
Comuna 4.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En el siguiente mapa se puede ver como los locales en galería están localizados, en su mayoría, siguiendo las avenidas con mayor actividad comercial, caso de la avenida Sáenz, donde se concentran la mayoría de las galerías comerciales de la comuna. El resto de ellas se ubican sobre las avenidas Caseros, Montes de Oca, Regimiento de Patricios y Almirante Brown y las calles Olavarría, Prof. Dr. Pedro Chutro, Trafal y Matheu.

Mapa
Galerías comerciales. Comuna 4.

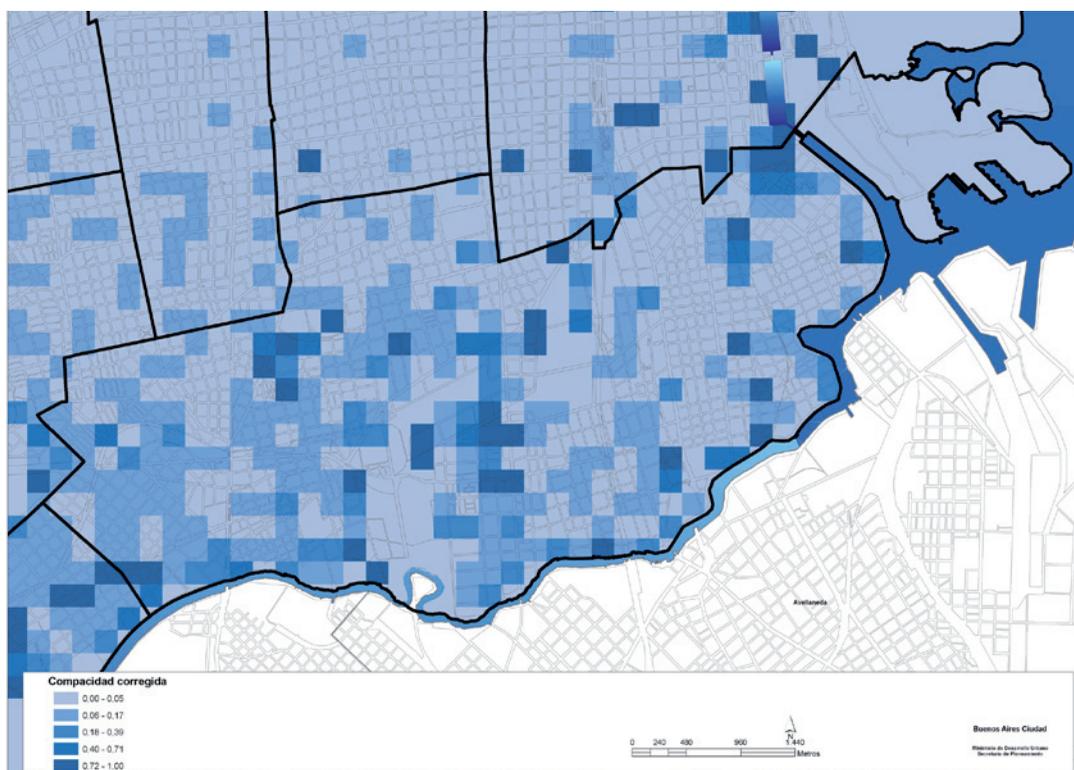


Indicadores

Compacidad corregida

La compacidad corregida se establece tras la relación existente entre los m² edificados y el espacio público útil. En este sentido, la comuna presenta niveles muy buenos si se tiene en cuenta esta situación en toda la Ciudad. El Parque Patricios, ubicado en el barrio del mismo nombre, y Parque Lezama concentran los mejores niveles en este aspecto. Por el contrario, en la zona portuaria, se encuentran los valores más bajos.

Mapa
Indicador de
compacidad
corregida.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

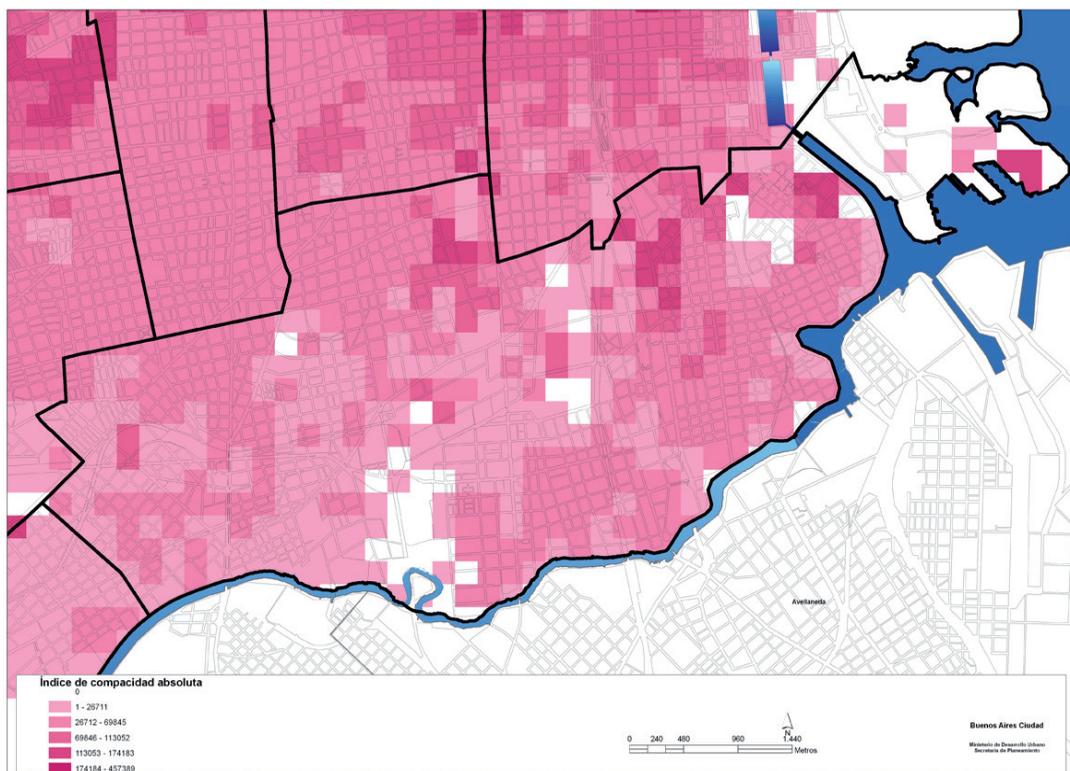


Compacidad absoluta

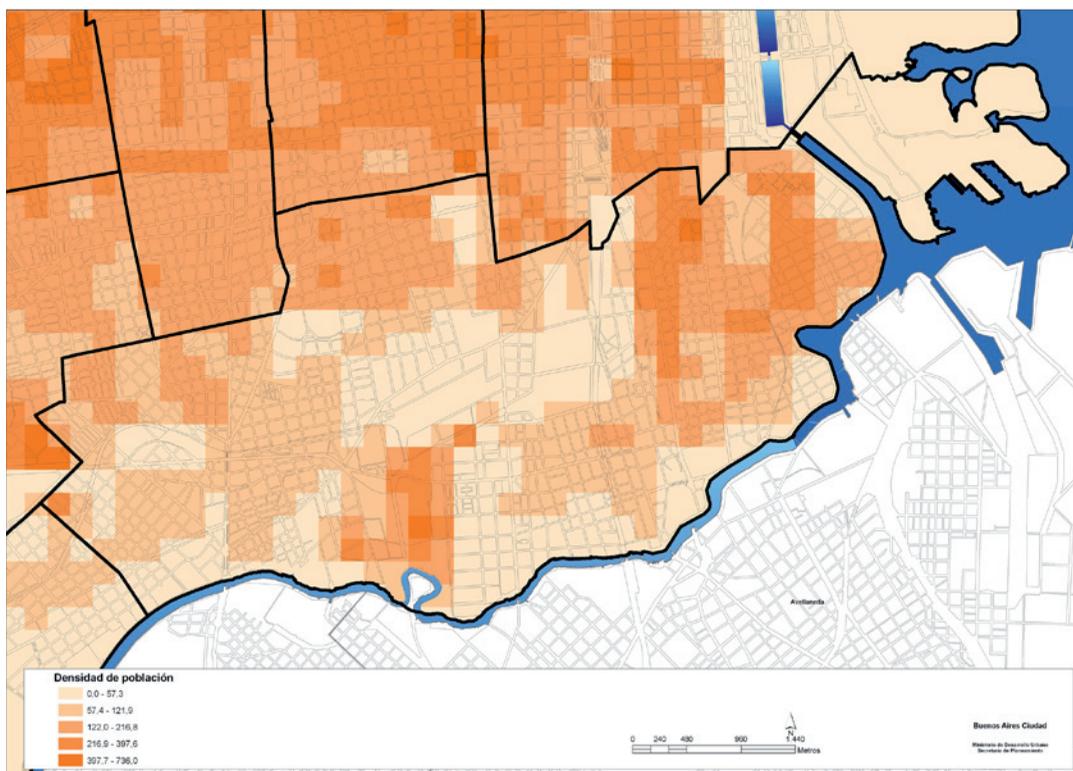
Al igual que la compacidad corregida, el índice de compacidad absoluta se apoya en la idea de la proporción que corresponde a los m² edificados sobre los m² de espacio público atenuante. De esta forma, aquellos puntos que carecen de un valor de compacidad corregida, se debe a la falta de alguno de los componentes de esta relación. Por lo tanto, dada esta correlación, se logra identificar que la peor situación al respecto se encuentra en varios puntos de la Comuna 4, siendo los barrios de Nueva Pompeya y Barracas aquellos más representativos. Por su parte, se observan ciertos puntos en buenas condiciones en torno a Catalinas Sur, y en torno a la Av. Martín García.

Densidad habitacional

La densidad demográfica de la Comuna 4, es una de las más bajas de la Ciudad. En líneas generales, como se logra observar en el mapa, la situación varía a lo largo de la misma. Los puntos con menor densidad demográfica, se encuentran en torno a la estación Buenos Aires y los



Mapa
Indicador de
compacidad
absoluta.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



Mapa
Densidad
habitacional.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

grandes equipamientos donde se encuentran los hospitales de rehabilitación. También, vale aclarar, la zona portuaria prácticamente de población residente. Por el contrario, los puntos más altos se ubican en torno al eje de Montes de Oca, en la Boca, y en la Villa 21.24.

Índice de viviendas deficitarias

En cuanto a las viviendas deficitarias en Comuna 4, se observa que en líneas generales, las mismas no se de las más óptimas de la Ciudad. Se encuentran muy pocos puntos de la comuna donde las viviendas no presenten algún déficit. Por su parte, según este indicador, se logra detectar que las viviendas más precarias se encuentran en torno a las villas de la comuna, buena parte de la Boca, la zona portuaria, y algunos pequeños puntos en el tejido urbano de Barracas y de Parque Patricios.

Hacinamiento crítico

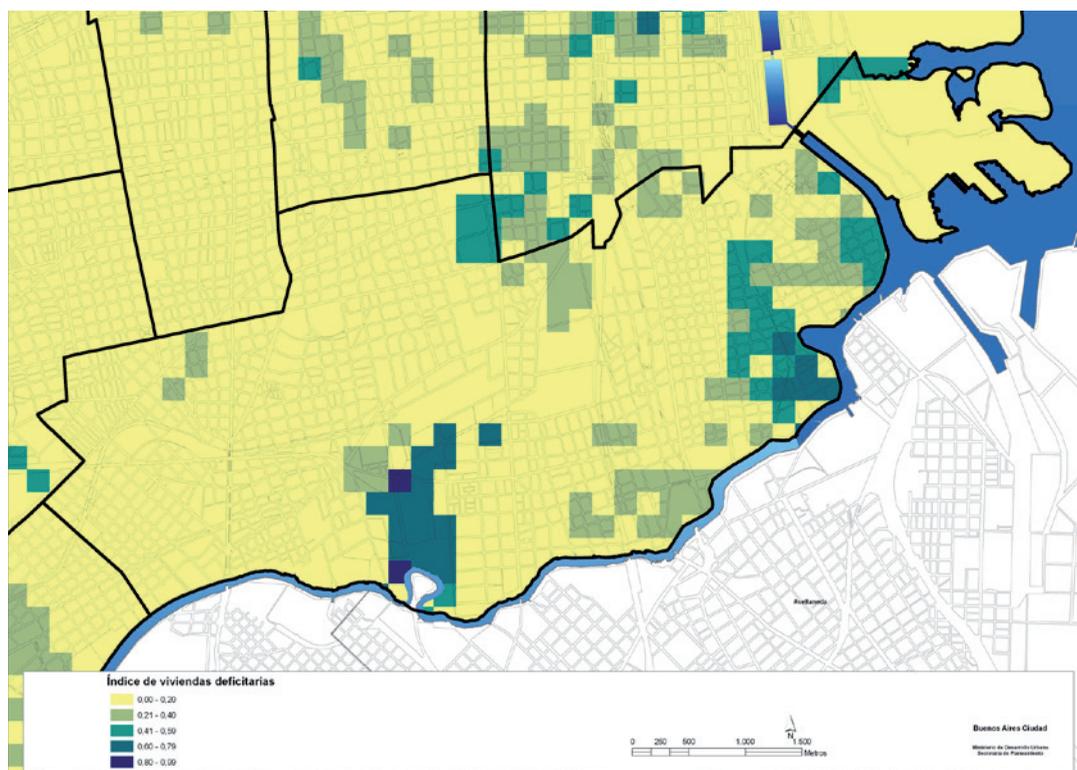
Este indicador da cuenta de aquellas habitaciones donde en una vivienda habitan más de tres personas por habitación. En el caso de esta comuna, se observan diferentes situaciones al respecto. Por un lado, hay algunas familias que en sus viviendas, no sobrepasan una situación de hacinamiento. Sin embargo, la mayor cantidad de las viviendas presentan hacinamiento, llegando en algunos casos a una situación crítica del mismo. En el caso de estos últimos, se pueden ejemplificar con los conventillos en el barrio de la Boca, y las villas que se encuentran asentadas en la comuna.

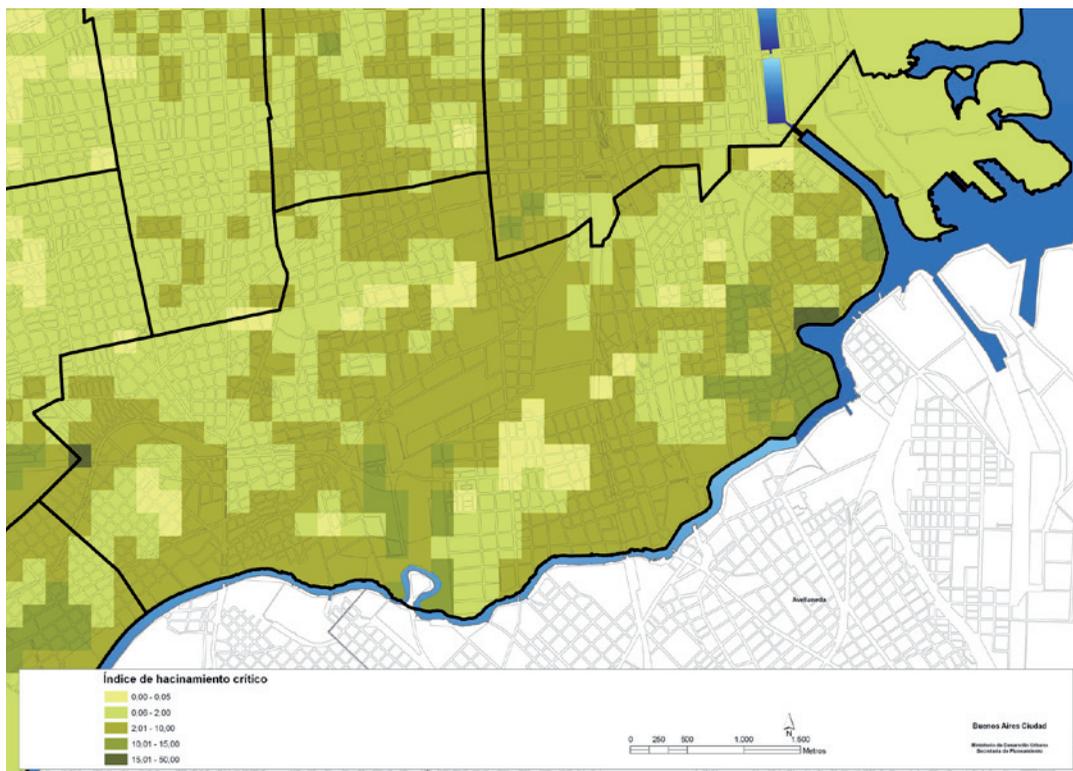
Diversidad

La diversidad da cuenta de la variedad de ramas comerciales que se encuentran en cierto punto. En este sentido, se pueden detectar los puntos con mayor diversidad en el eje

Mapa
Índice de
viviendas
deficitarias.
Comuna 4.

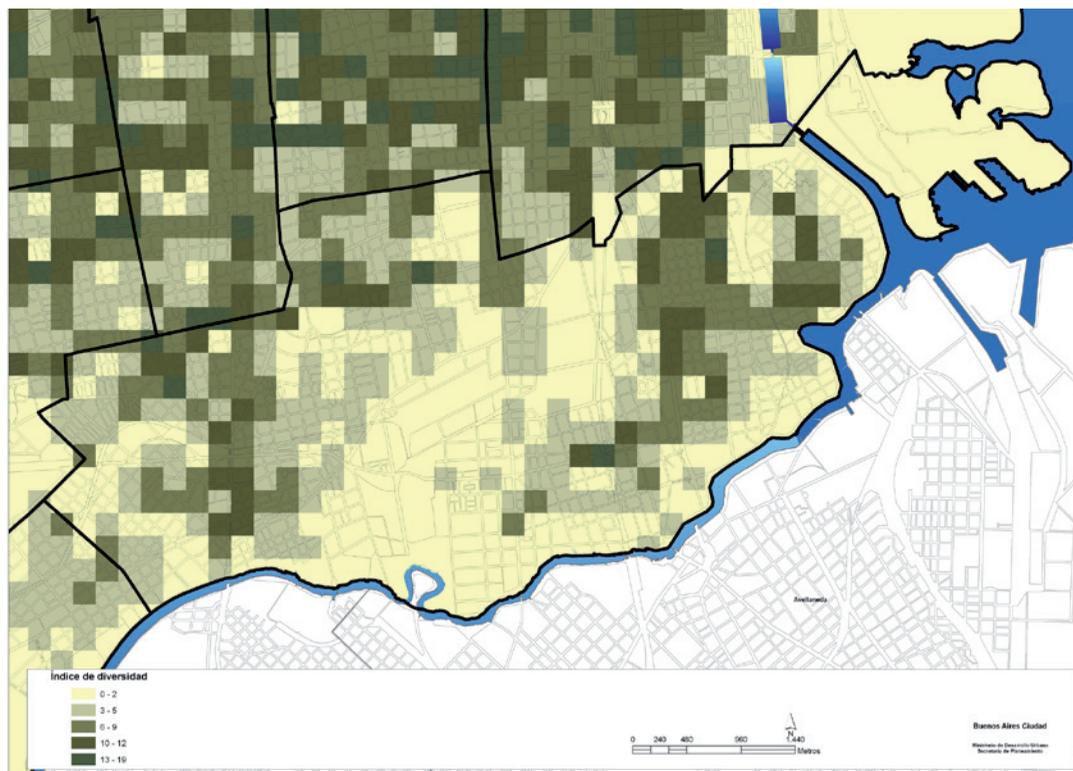
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.





Mapa Hacinamiento crítico. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Mapa Diversidad. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

comercial ubicado sobre Av. Caseros, Av. Sáenz, Av. Martín García, Av. Montes de Oca, Av. Regimiento de Patricios, Av. Iriarte y algunos puntos del barrio de la Boca. Si bien, en varias comunas de la Ciudad, como el caso de la Comuna 4, es característico apreciar la diversidad comercial principalmente sobre avenidas y un tejido residencial más notorio sobre las calles internas, las comunas ubicadas en el área central, por su parte, han desarrollado por su propia dinámica una diversidad comercial en todo el tejido urbano, derivando en que gran parte de los usos del suelo se caractericen por su mixtura.

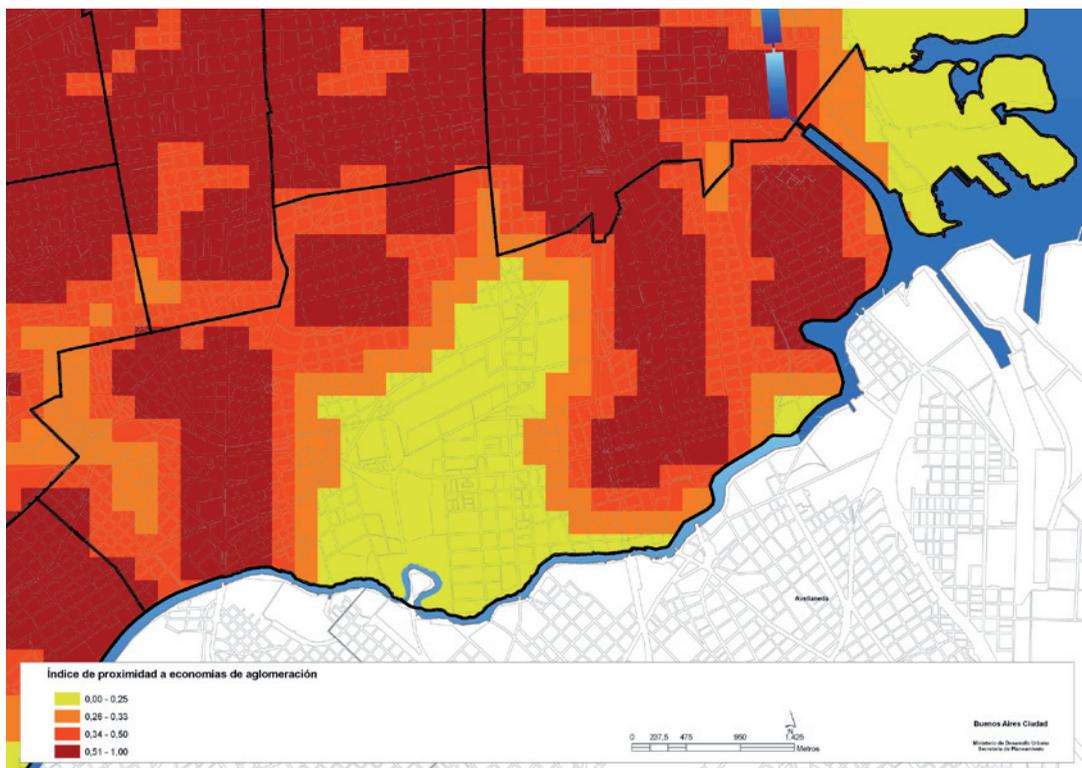
Proximidad a centralidades

Las centralidades se definen como áreas caracterizadas por su notoria complejidad urbana, dominancia, especialización comercial y una gran concentración de locales. La proximidad a los mismos garantiza sustentabilidad en términos de distancia. En el mapa se observan aquellos puntos donde se concentran las actividades comerciales. En este sentido, se encuentran se destacan grandes zonas de aglomeración como en torno a la Avenida Sáenz, Av. Caseros, Av. Montes de Oca, Av. Alte. Brown y en torno a la estación de Constitución, la cual dada su gran desarrollo, influye en términos de proximidad para algunos vecinos de la comuna. La zona portuaria y en torno a la Villa 21,24 la proximidad a una centralidad es muy poca.

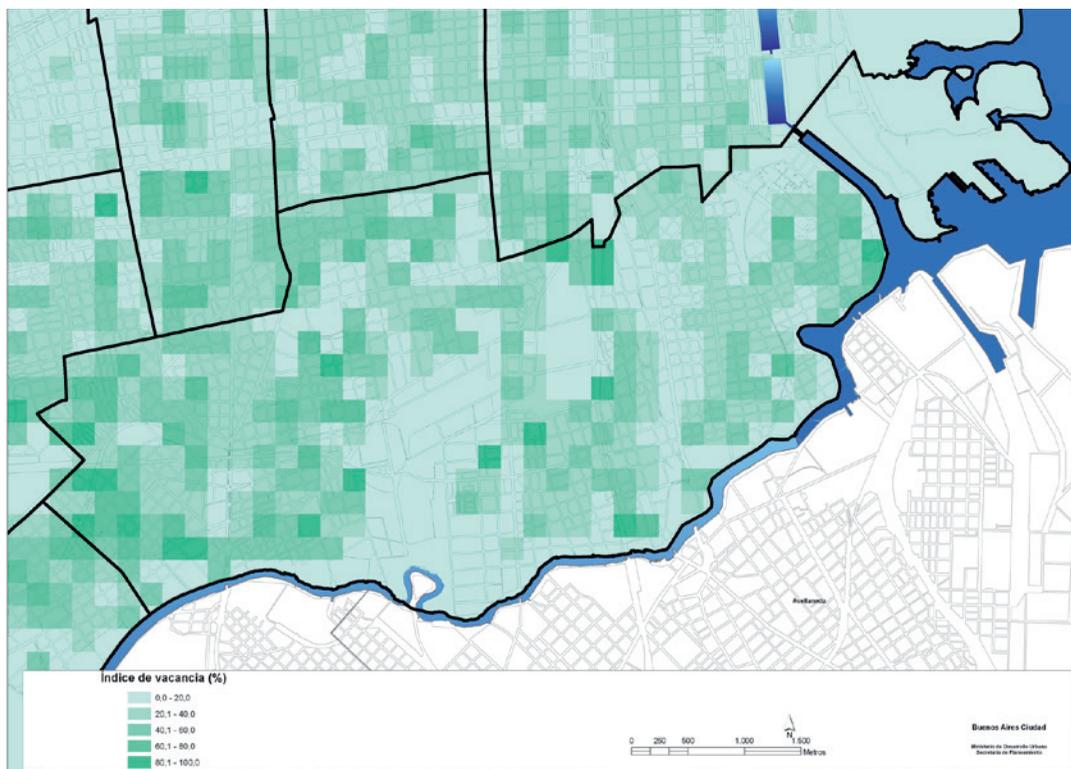
Tasa de vacancia

La vacancia hace referencia a la cantidad de locales cerrados sobre aquellos que están activos. En las grandes centralidades comerciales de la Comuna 4, se registra una vacancia que oscila al 18,2 %, cuando a nivel Ciudad este mismo valor alcanza el 23,0 %. En la

Mapa
Indicador de
proximidad a
centralidades.
Comuna 4
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



comuna, las zonas con mayor vacancia se encuentran dónde la diversidad comercial es mayor, esto se debe a que corresponde a arterias de mucha diversidad comercial dónde hay locales cerrados. Por el contrario los puntos de menor cantidad de locales cerrados se encuentran asociados a grandes espacios verdes, como los parques usados en conjunto con los hospitales rehabilitadores como el Borda y el Moyano, o como así también en zonas industriales o el caso de la zona portuaria.



Mapa
Tasa de vacancia.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Indicador de ingreso por persona

Este indicador muestra la suma de los ingresos por persona promedio por grid. En la zona en cuestión se ven los niveles más altos en el barrio de Barracas y en algunos puntos del barrio de Parque Patricios. Por su parte, los niveles más bajos están en la zona portuaria y en la zona de villas de la comuna.¹ Por su parte, a nivel Ciudad esta comuna presenta niveles medios-bajos, con un promedio de ingresos por persona menor a la de gran parte de la población de varias comunas.

Complejidad

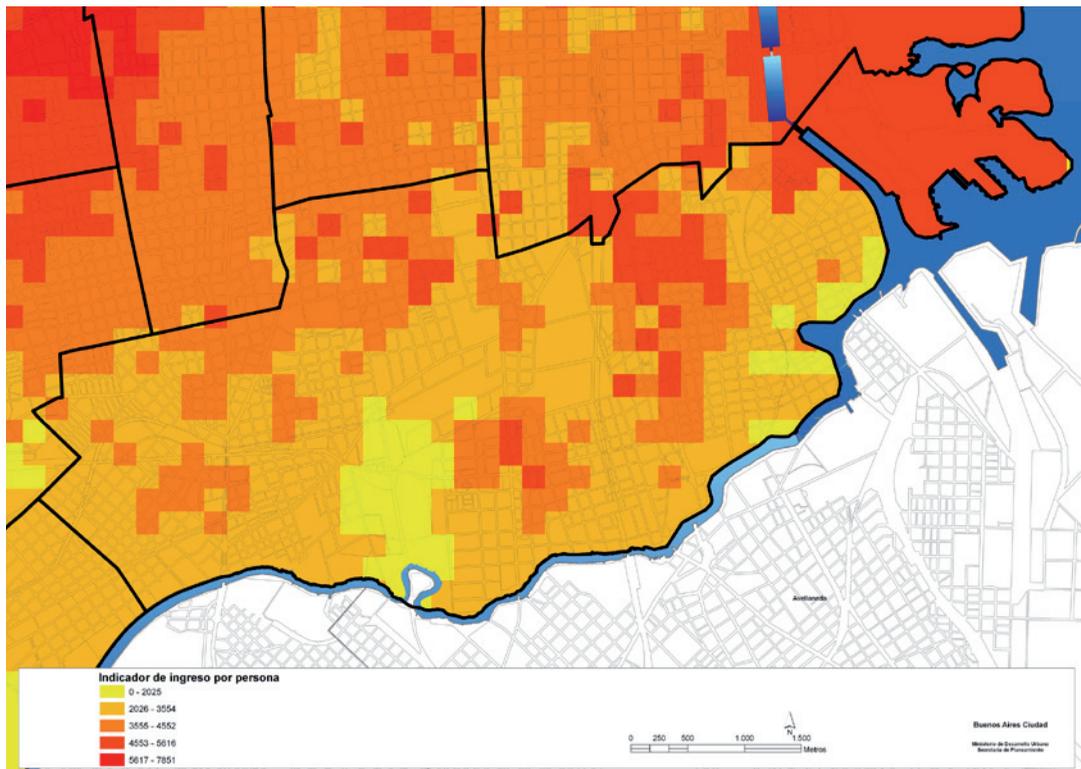
Se entiende a este indicador como a la variedad de ramas económicas presentes en el total de las actividades. Este indicador muestra que las zonas dónde se localizan las arterias comerciales presentan mayor complejidad, como es el caso de la Av. Sáenz, la Av. Martín García y la Av. Montes de Oca, principalmente. Al igual que en la diversidad o tasa de vacancia, los valores más bajos se encuentran en dichas zonas. A nivel Ciudad, la zona con índices más altos es microcentro, aunque la comuna no se aleja de los alineamientos complejos de otras comunas de la Ciudad.

1/ Si bien en el mapa se observan que los ingresos en torno a Rodrigo Bueno son buenos, en el mismo no lo son. Esto se debe a cuestiones metodológicas, donde sus ingresos se encuentran promediados con una buena parte de la población que reside en Puerto Madero, donde los mismos suelen ser mayores que los de los habitantes del asentamiento precario.

**Mapa
Indicador de
ingreso por
persona.**

Comuna 4.

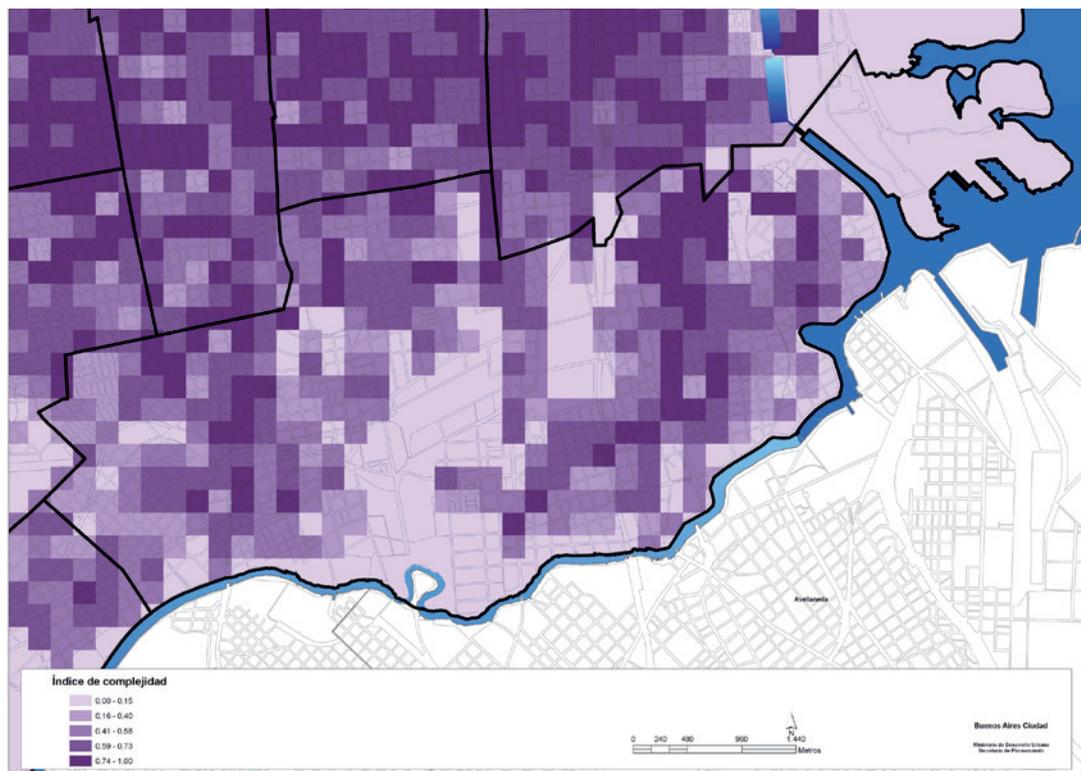
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



**Mapa
Complejidad.**

Comuna 4.

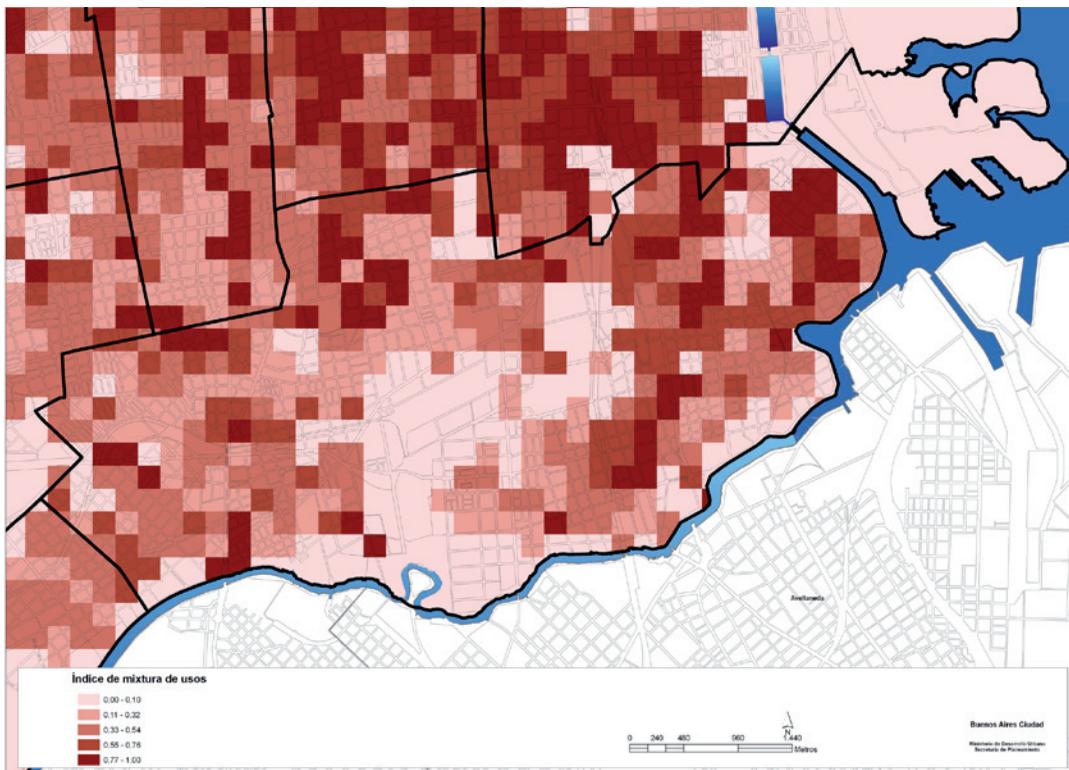
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



Mixtura de usos del suelo

Los usos del suelo del territorio de esta comuna ciertos matices. Esto se ve representado ya que aproximadamente el 70,0 % de los usos son residenciales, en contraposición de un 30,0 % que no lo es. Por un lado, se encuentran aquellas zonas bastante homogéneas en su uso, como ocurre en la zona portuaria o en torno la Villa 21,24. Sin embargo, se pueden destacar varias zonas de la comuna, donde la heterogeneidad de usos se hace fuerte como ocurre con algunos puntos de la Boca, Av. Caseros o en torno a la Av. Regimiento de Patricios. La situación óptima en este sentido, sería aquella similar a estas últimas, donde se entrelazan los usos residenciales y los no residenciales.

Si se observa la situación de la comuna a nivel Ciudad, la misma presenta características similares al resto de las comunas con un uso predominantemente residencial, la cual es una lógica distinta a aquellas comunas que desarrollaron una mayor actividad comercial.



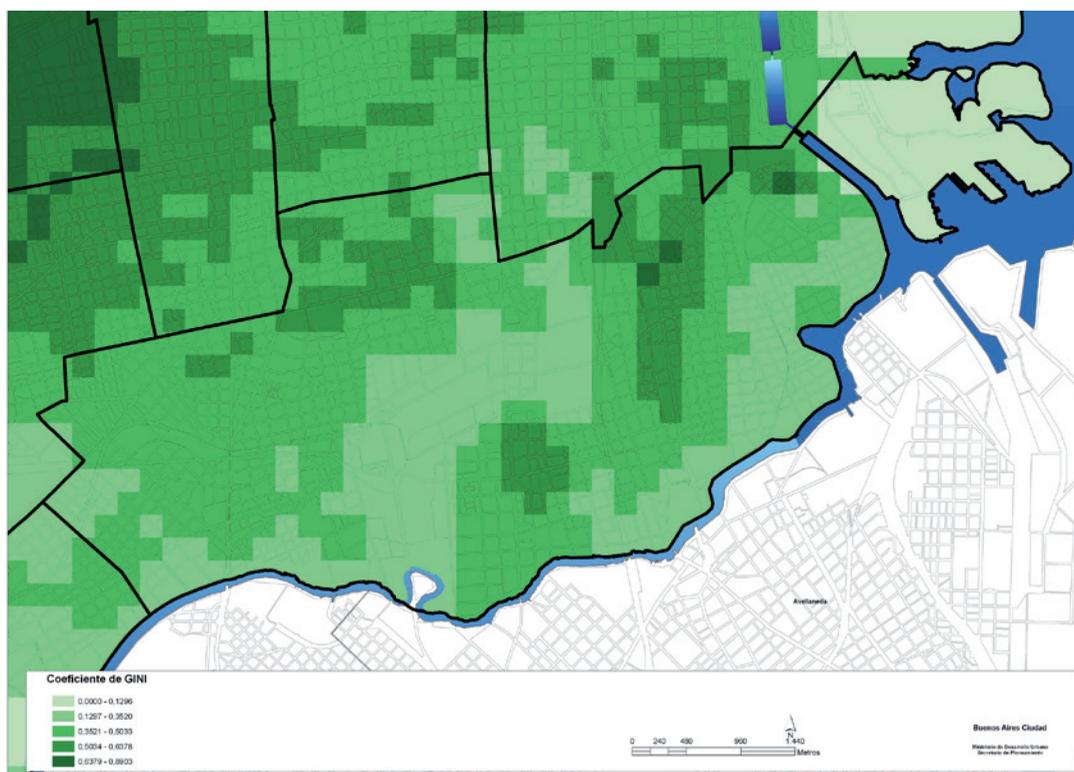
Mapa
Mixtura de
usos del suelo.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Índice de equitatividad social

Este índice representa la desigualdad en términos de ingreso de las diferentes áreas. Mientras más bajo sea el indicador, mayor es la equitatividad, aunque también se denota una menor cantidad de ingresos en las familias. Con respecto a esto, es en algunos puntos del barrio de Liniers donde se encuentran los mayores ingresos y por lo tanto menor equitatividad social. En torno a las villas, por el contrario, presenta menores ingresos pero a su vez los mismos son todos parejos, lo que los hace más equitativos.

A nivel Ciudad este indicador muestra ciertas heterogeneidades en cuanto a los ingresos en todo el territorio, notándose la mayor cantidad de estas en torno al norte de la misma, donde se encuentran los mayores ingresos. Por su parte, la población de la comuna 4, tiene menores ingresos, lo que hace que los mismos al mismo tiempo sean más equitativos.

Mapa
Indice de
equitatividad
social. Comuna 4.
Fuente: Secretaría
de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Proximidad a nodos de transporte a medios guiados

La proximidad a nodos de transporte da cuenta de la distancia que debe recorrer una persona a pie para llegar a un nodo de transporte tomando como valor ideal los 500 metros de distancia al mismo.

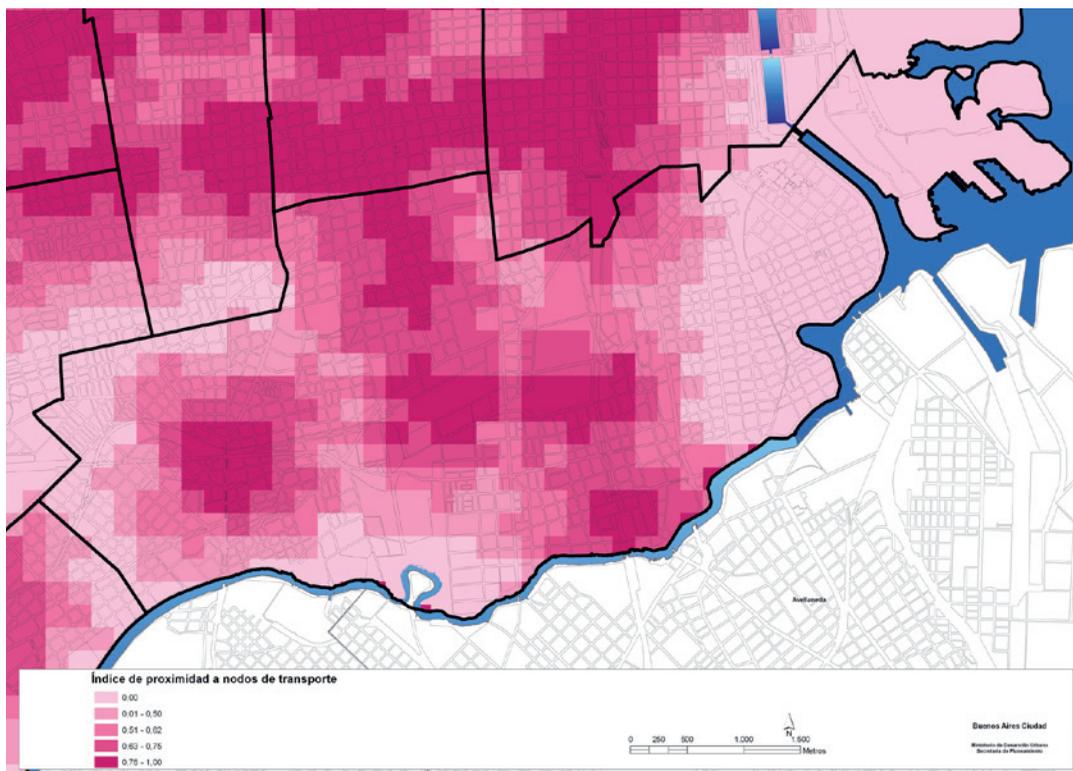
La comuna presenta distintas situaciones en cuanto a la proximidad a los nodos de transporte. Por un lado, se puede apreciar la proximidad al subte y al tren en los barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios y Barracas. Sin embargo, el barrio de la Boca, se encuentra muy lejano a cualquier nodo de transporte. La zona portuaria y otros puntos de la comuna, también se observan falencia en este aspecto.

A nivel Ciudad la comuna 4 es una de las que peores niveles tiene de proximidad a los nodos de transporte, con un promedio de 1160 metros de distancia a un nodo.

Proximidad a red vial primaria

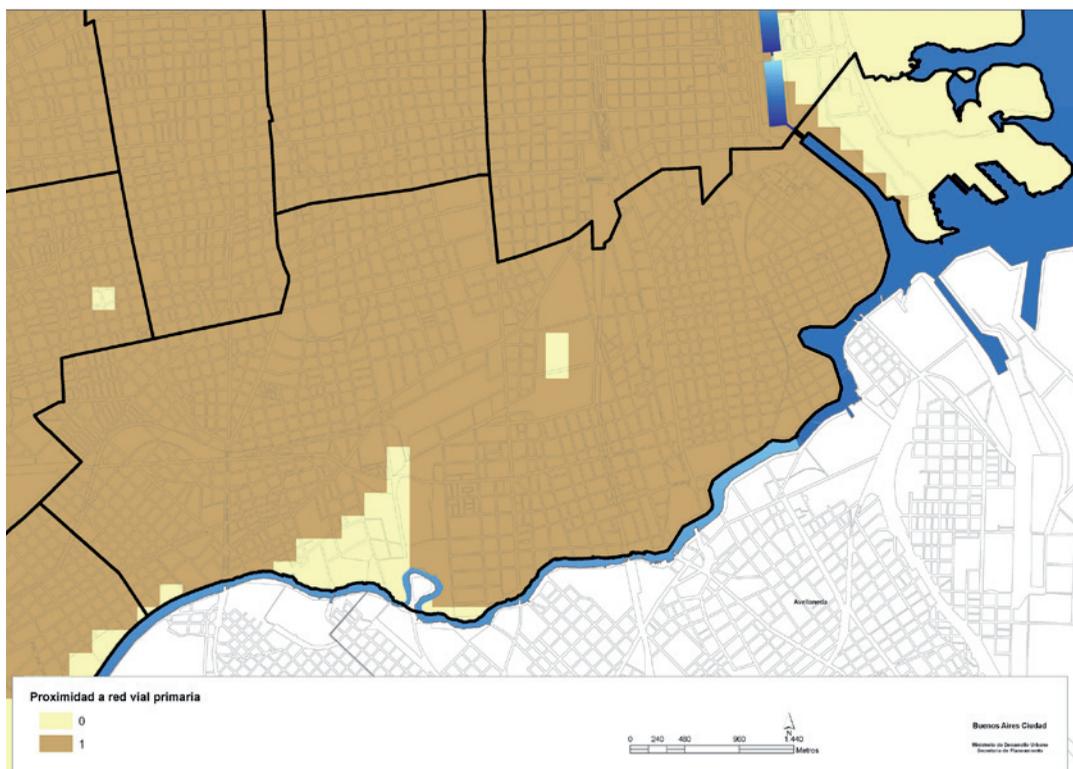
La proximidad a la red vial indica la distancia que hay sobre alguna calle.

En el mapa se observa que en general hay buena proximidad en casi todo el área. Por otro lado, los puntos donde no se tiene salida directa a las calles lindantes responden a la zona portuaria y a algunos puntos del sur de Nueva Pompeya.



**Mapa
Indicador de
proximidad
a nodos de
transporte.**

*Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.*



**Mapa
Indicador de
proximidad a
red vial primaria.
Comuna 4.**

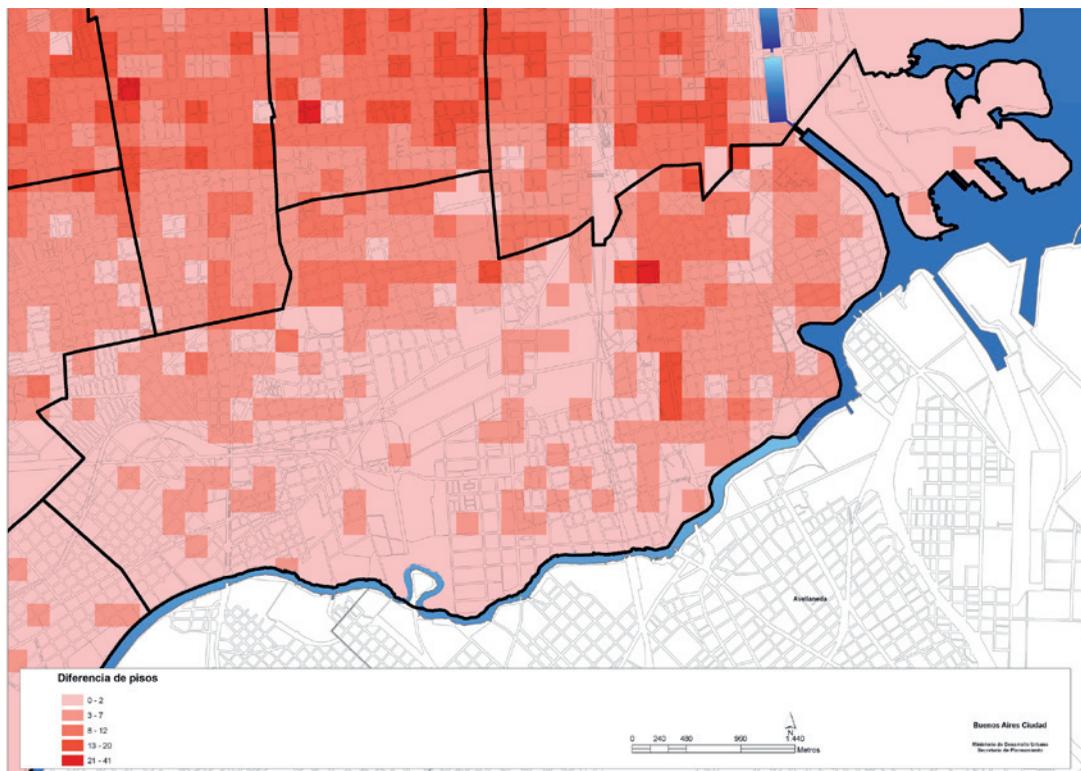
*Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.*

A nivel Ciudad la comuna tiene muy buena proximidad. Los puntos que no tienen salida directa a las calles lindantes son zonas que responden a grandes equipamientos y a zonas de viviendas deficitarias, como así también zonas de autopistas.

Diferencia de alturas

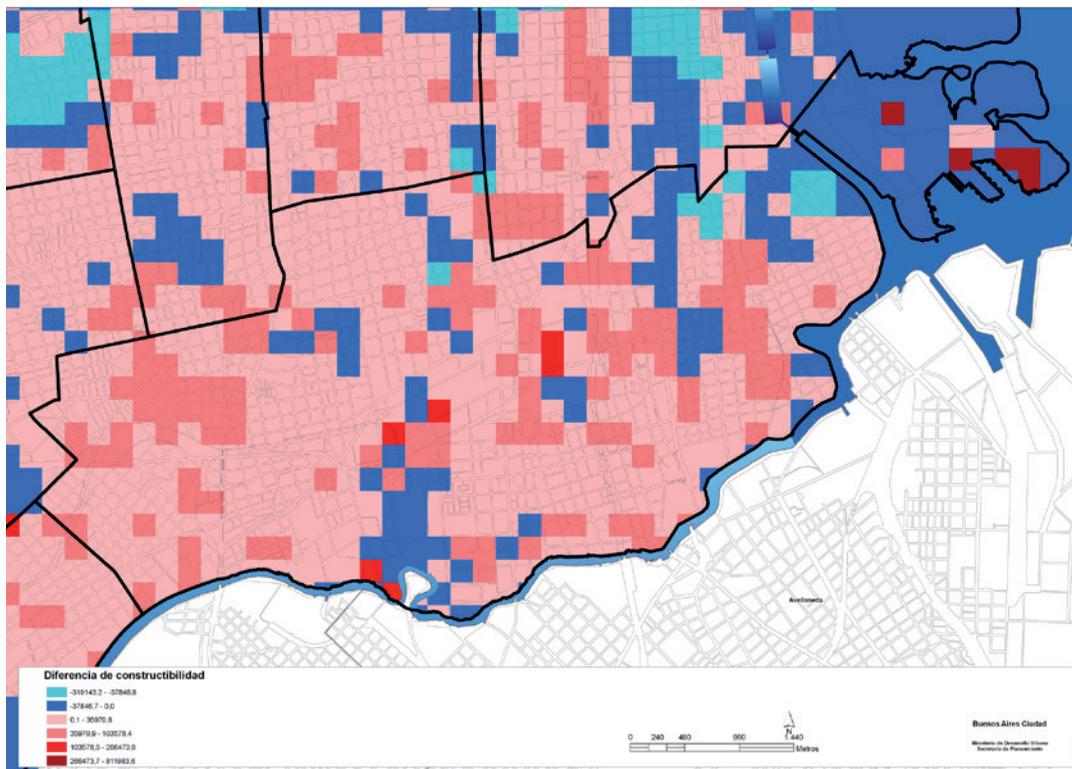
En líneas generales, la comuna 4 se destaca por edificaciones que no superan los dos pisos. Sin embargo hay sectores dónde la edificación alcanza los 12 pisos como es el caso de la Av. Montes de Oca, donde también se encuentran edificios que superan los 20 pisos. Por el contrario, en gran parte del barrio de Nueva Pompeya y Barracas, las construcciones no superan los 2 pisos, debido a que esta comuna presenta características predominantemente residencial. Comparando esta comuna con la Ciudad, esta es una de las comunas que presenta edificaciones con menor cantidad de pisos y que a su vez, también existe una gran homogeneidad en la altura de estas.

Mapa
Diferencia de
alturas.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría
de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Diferencia morfología-Código de Planeamiento Urbano (Constructibilidad)

Este indicador demuestra la diferencia entre la morfología actual y aquella que aun puede ser construida, según lo señalado por el Código de Planeamiento Urbano. La zona en cuestión posee una gran constructibilidad que se debe a la falta de edificación en la zona. Los valores indican que aun se pueden construir más de 4 millones de m², haciendo que la comuna a nivel ciudad sea una de las que cuentan con el más alto grado de constructibilidad.



Mapa
Indicador de
proximidad a
red vial primaria.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Protección de edificios monumentales

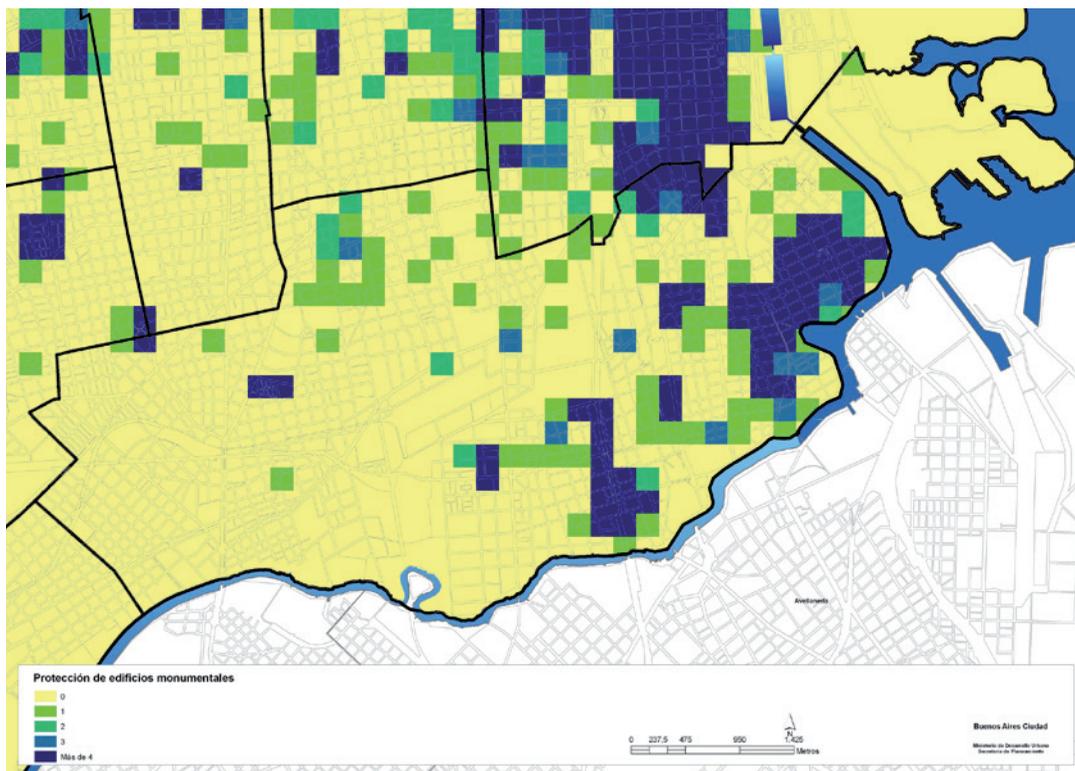
El área con mayor protección de edificios se concentran en torno a la estación Yrigoyen, y en torno al Caminito en el barrio de la Boca. Luego se aprecian otros edificios protegidos distribuidos aisladamente a lo largo de la comuna. A nivel Ciudad la zona presenta índices altos de protección edilicia, como si los presenta el casco histórico dónde están las zonas con mayor concentración de edificios.

Proximidad a espacios verdes útiles

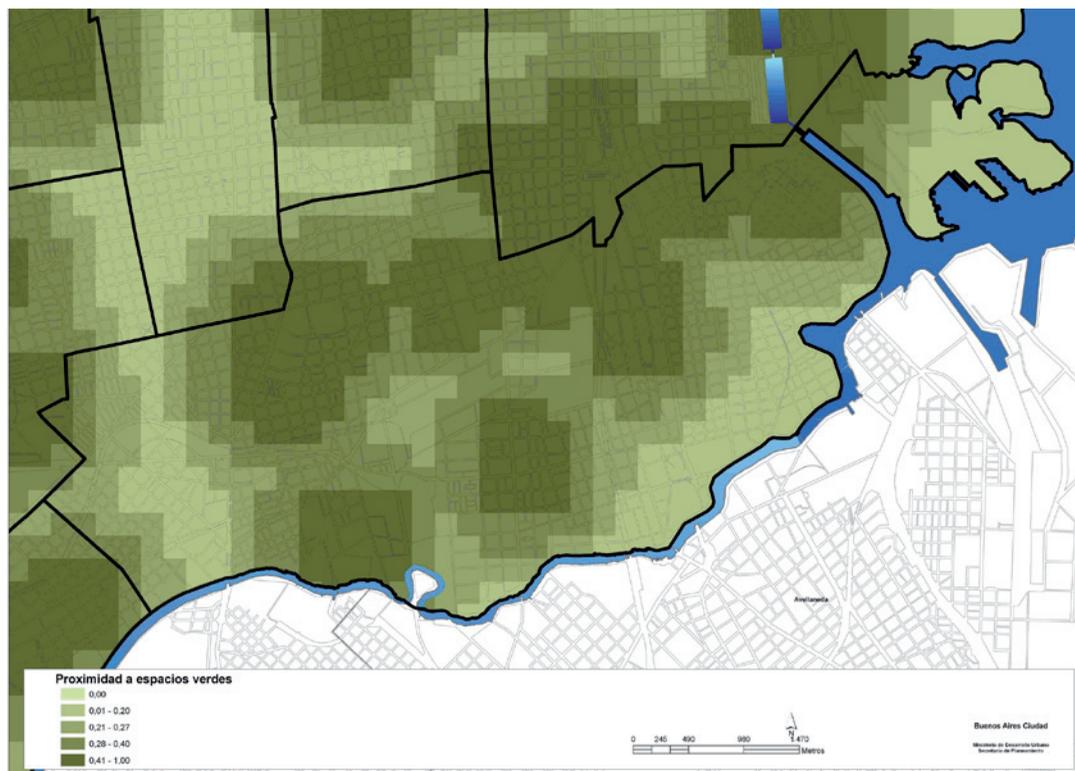
El indicador muestra la proximidad que hay de los espacios verdes útiles a fin de dar cuenta de la cercanía que existe entre estos espacios y los diferentes puntos del territorio, estableciendo como valor deseado la distancia de 350 metros hasta un espacio verde útil. En líneas generales, en la zona en cuestión se observa una buena superficie a menos de 350 metros de distancia de un espacio verde útil. Aunque los valores no son tan óptimos como parecen, ya que en promedio corresponde a 650 metros de distancia, se observa una deficiencia en este sentido por la carencia de espacios verdes útiles en buena parte de la comuna.

A nivel Ciudad es una zona con un nivel alto de proximidad a espacios verdes útiles aunque en general, los espacios verdes están distribuidos homogéneamente lo que genera que no existan demasiadas zonas que queden a grandes distancias de estos.

Mapa
Protección
de edificios
monumentales.
Comuna 4.
 Fuente: Secretaría de
 Planeamiento. MDU.
 GCBA.



Mapa
Indicador de
proximidad a
espacios verdes
útiles. Comuna 4.
 Fuente: Secretaría de
 Planeamiento. MDU.
 GCBA.

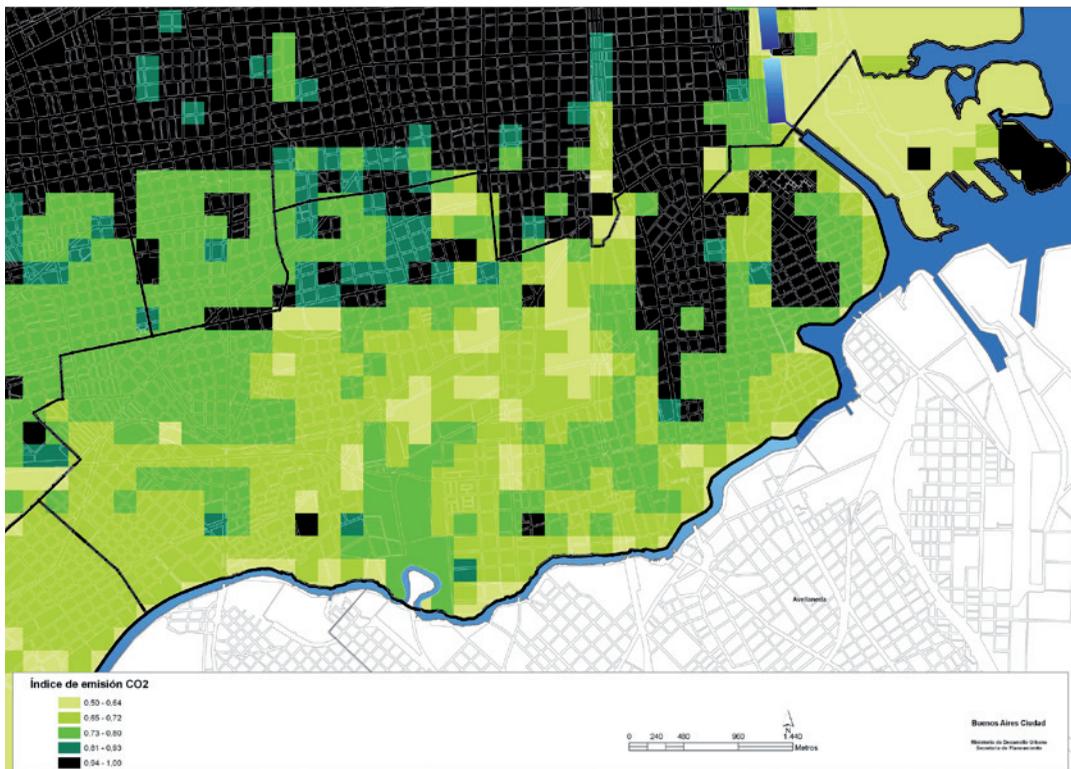


Emisión de CO2

El índice de CO2 representa las emisiones teóricas anuales que generan los diferentes usos del suelo. En torno a la Av. Montes de Oca, Av. Alte. Brown, la zona portuaria y la Au. 9 de Julio, se presentan los niveles más altos de emisión. Además la densidad de población que hay en esta zona es mayor, por lo que la concentración de actividades, de gente y el uso del suelo que se da en esta área, generan mayor emisión de CO2.

Los niveles más bajos de emisión, se encuentran en torno a la Av. Amancio Alcorta y buena parte de la zona portuaria, donde se encuentran los grandes predios.

A nivel Ciudad, la comuna presenta niveles intermedio, donde alternan zonas donde se equiparan a las peores de la Ciudad, y zonas donde los niveles de emisión son muy bajos.



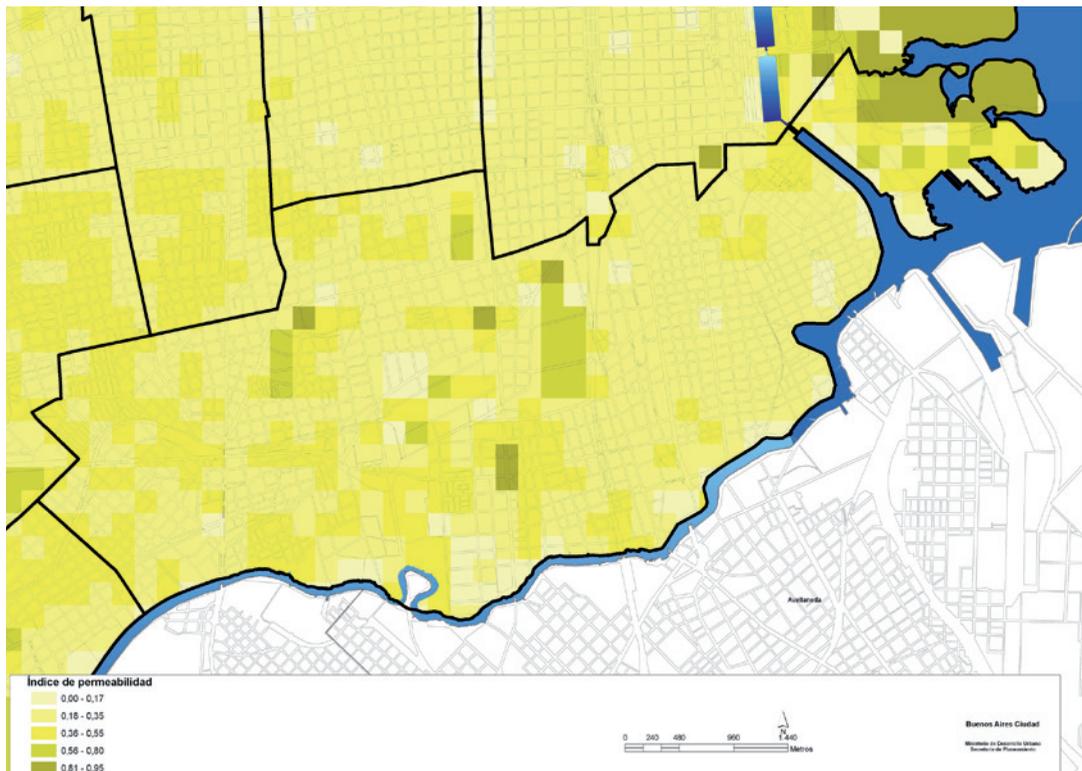
Mapa
Indicador de
emisión de CO2.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Permeabilidad

El índice de permeabilidad hace referencia a la superficie total permeable en relación a la superficie total. Esto muestra la capacidad que tiene el área para captar el agua de lluvia. La zona en cuestión muestra un nivel medio-bajo de permeabilidad en casi toda el área. Esto es un signo positivo en tanto que una mayor permeabilidad ayuda a la disminución de posibles inundaciones en la zona, ya que facilita la reducción de la presión sobre los sistemas de desagües urbanos. Hay zonas donde la permeabilidad se hace mayor por la presencia de espacios verdes como en los parques de los hospitales o en los grandes predios de la zona portuaria.

**Mapa
Indicador de
permeabilidad.
Comuna 4.**

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



En oposición a esto, las zonas con menor permeabilidad se observan en gran parte de la comuna. A nivel Ciudad la comuna tiene un nivel de permeabilidad medio, siendo esto un signo característico de las zonas con predominio residencial y edificaciones bajas.

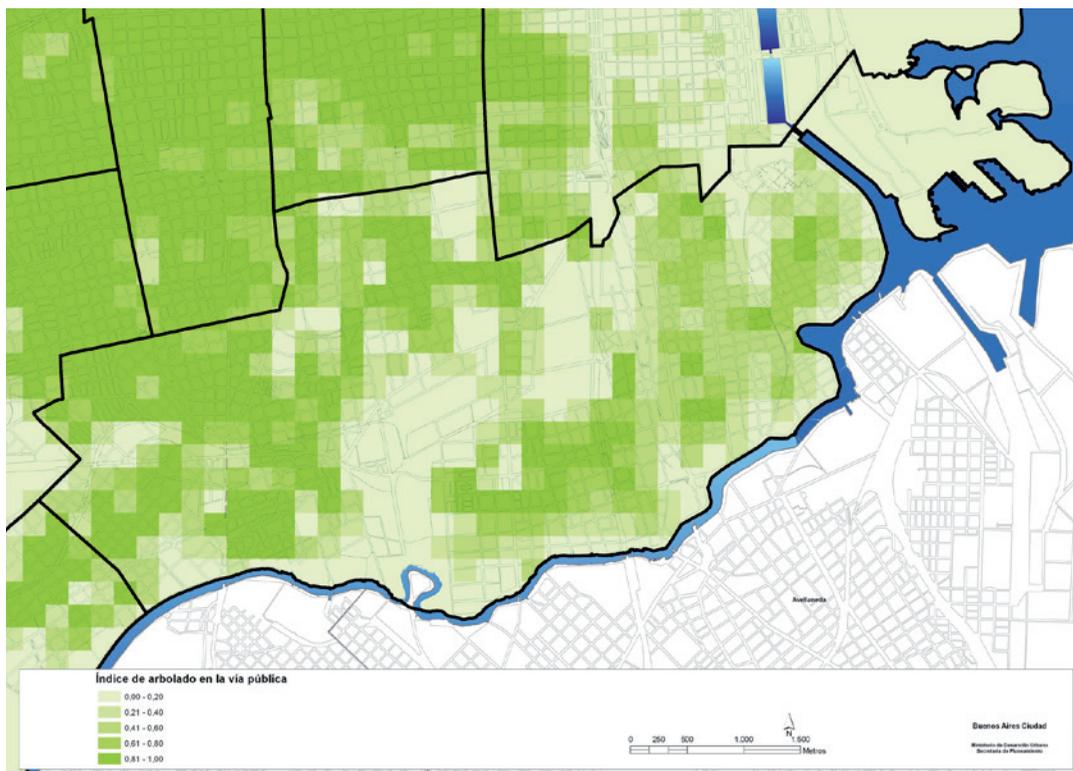
Arbolado en la vía Pública

Este indicador cuantifica la cantidad de árboles que hay por grid en la vía pública. Los valores más altos los tienen las zonas que cuentan con más árboles en las veredas. Los espacios verdes tienen valores bajos, no porque no tengan árboles sino porque no los contienen vía pública, tal como se ve reflejado en el caso de los parques de los hospitales Borda y Moyano. En un total se han contabilizado 27.013 árboles, siendo el barrio de Nueva Pompeya aquel que mayor cantidad posee en la vía pública. Por otro lado en la zona portuaria y en algunas zonas como la Villa 21,24, la cantidad de árboles es relativamente menor.

A nivel ciudad, se caracteriza por ser una zona con niveles intermedios. Los valores por un lado son mayores a los del área central, pero a su vez son menores que los que presenta por ejemplo la Comuna 9.

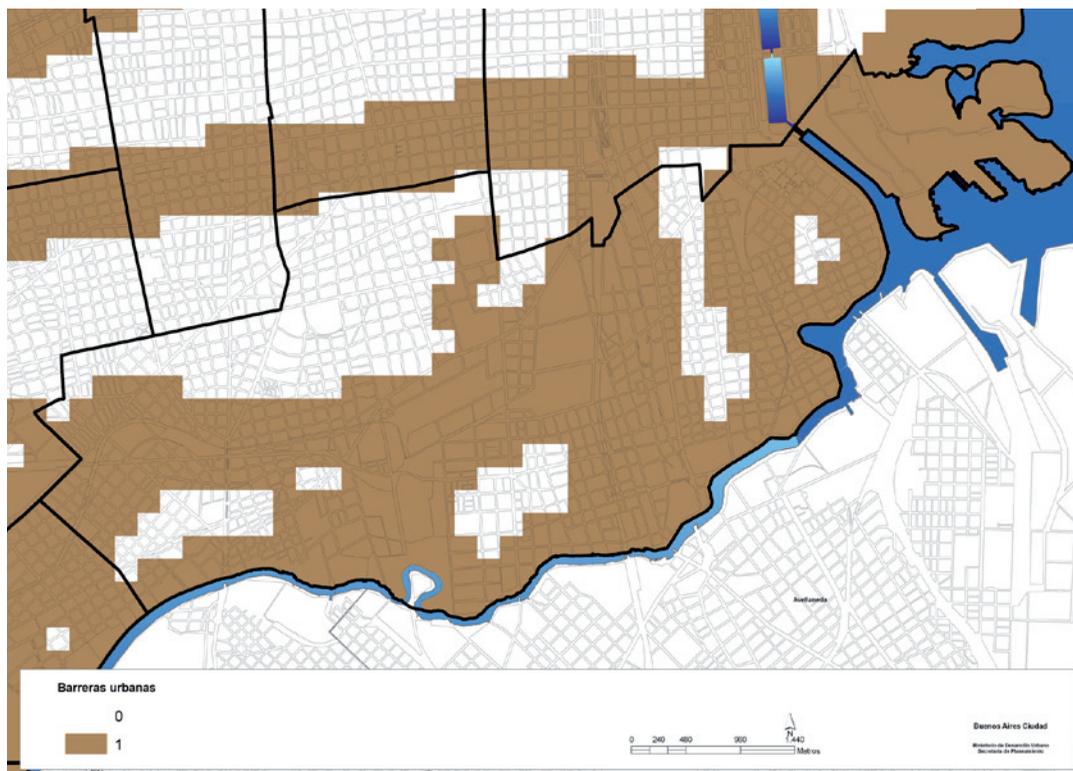
Barreras Urbanas

Este indicador identifica áreas de la Ciudad con interrupciones en la trama urbana, por diversas razones. En la zona en cuestión estas interrupciones se dan por las autopistas que atraviesan la comuna, como son los casos de Au. 9 de Julio y Au. Bs. As.- La Plata, las cuales se presentan como una barrera que bordean parte de los barrios de la Boca y parte de Barracas. También funcionan como barreras las vías de ferrocarril, tanto la del Ferrocarril Belgrano Sur como la de la Línea Gral. Roca. Por último, el Ríachuelo también funciona como barrera para el paso hacia Avellaneda y Lanús.



**Mapa
Arbolado en
la vía pública.
Comuna 4.**

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



**Mapa
Indicador de
barreras urbanas.
Comuna 4.**

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

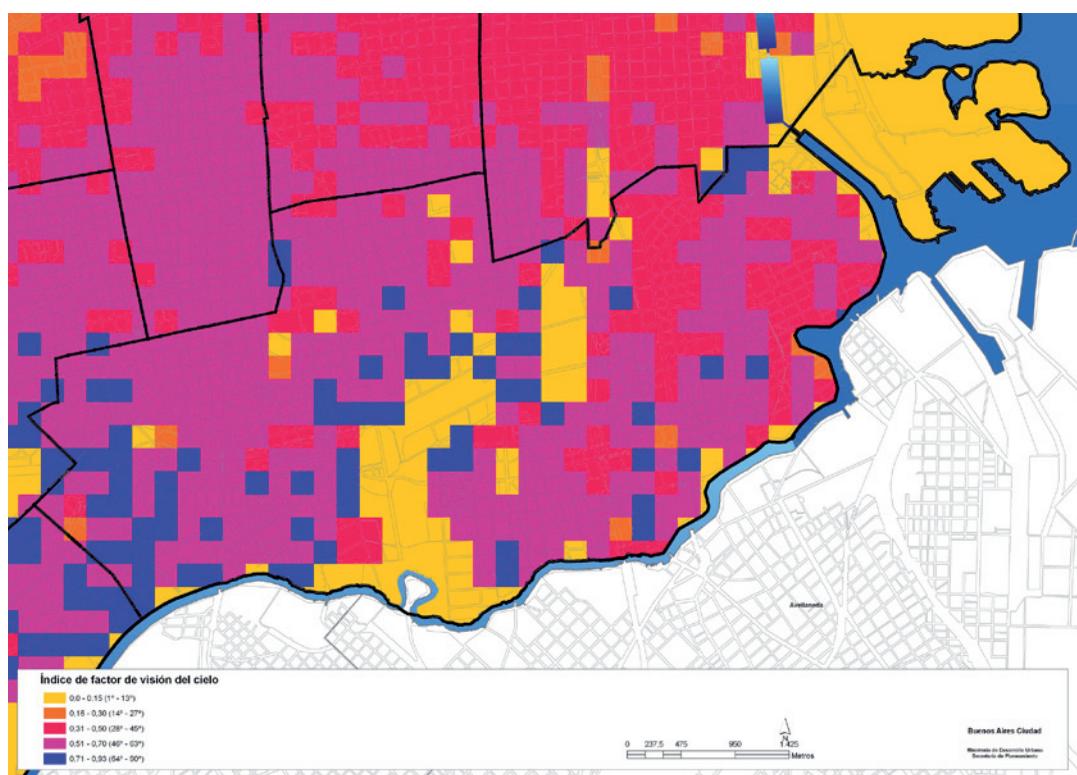
Indicador del factor de visión del cielo.

Este indicador da cuenta de la apertura angular que se da entre a altura del frente de manzana y el ancho de la calle. Esto da cuenta de la superficie del cielo que se puede observar desde mitad de la calle

En barrio de Nueva Pompeya es aquel que mejor niveles presenta en este aspecto, el cual combina alturas bajas y calles anchas, como los casos de Av. La Plata, Tilcara o Del Barco Centenera. Por el contrario, los valores bajos de este indicador se presentan en las villas o en la zona portuaria.

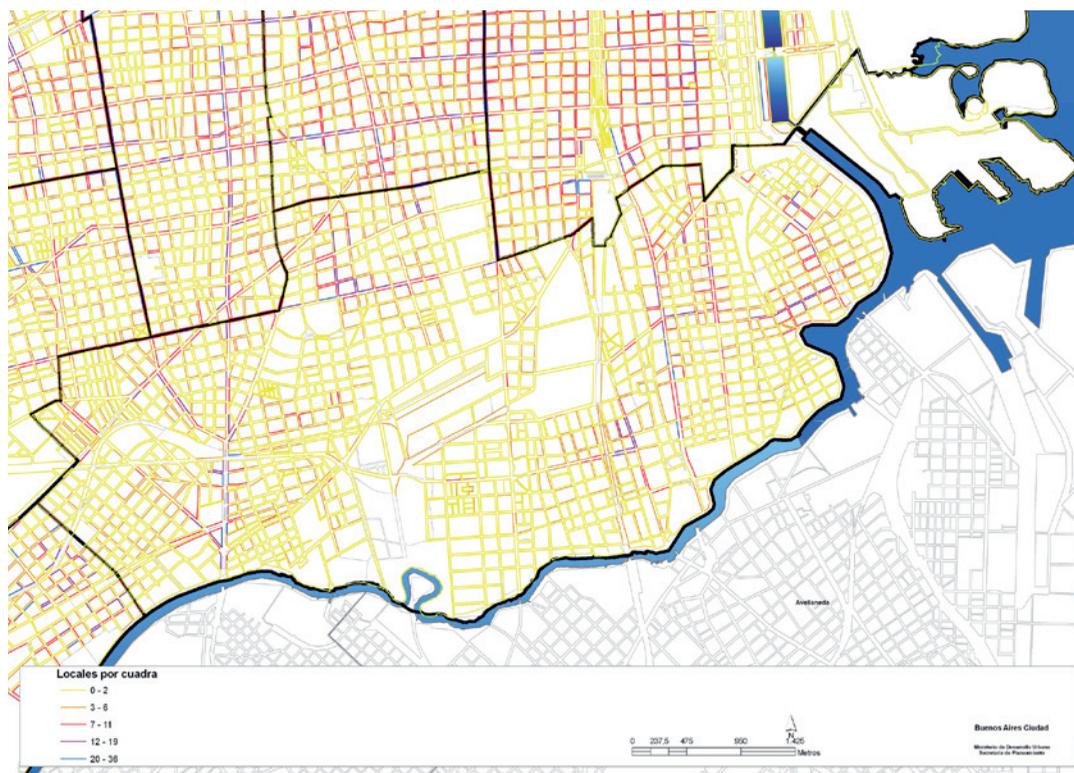
A nivel Ciudad, la comuna presenta valores aceptables si se lo compara con zonas como las del área central o el eje Norte de la misma donde los altos edificios reducen notablemente la visión del cielo.

Mapa
Indicador
del factor de
visión del cielo.
Comuna 4.
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.



Indicador de locales por cuadra

El indicador de locales por cuadra muestra la densidad de locales que existen por frente de manzana. Existen algunos ejes principales que muestran la concentración mayor de locales por cuadra. En la comuna se destacan la densidad de locales que hay sobre el eje Sáenz, Av. Montes de Oca, Av. Regimiento de Patricios y Av. Caseros. En menor medida se encuentran los ejes de Av. Alte. Brown, Av. Iriarte, Av. La Plata y el entorno de la estación de Constitución, como otra centralidad cercana a la Comuna 4. Por otro lado, hay varios puntos de la comuna donde hay muy pocos locales por cuadra, como la zona de los asentamientos precarios o la zona portuaria.



Mapa
Indicador de
locales por
cuadra.

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.
GCBA.

Comparado con la ciudad, la comuna no muestra grandes concentraciones de locales por cuadra. Si bien posee algunos ejes de gran importancia, no tienen un desarrollo de la misma magnitud que en los casos del área central, Av. Avellaneda o el barrio de Balvanera.

Indicador de empleo

La distribución de empleo, muestra la densidad de actividades económicas que hay en la comuna 4. Se observa que la mayor concentración se ve en las zonas comerciales y la zona industrial. Mientras en la primera se destacan los ejes de Sáenz y Montes de Oca, en la zona industrial del barrio de Barracas y Nueva Pompeya se destacan los empleos generados por la segunda rama.

Se advierte, por otro lado, la baja concentración de empleos en las zonas residenciales de baja densidad, en las villas y en torno a la zona portuaria.

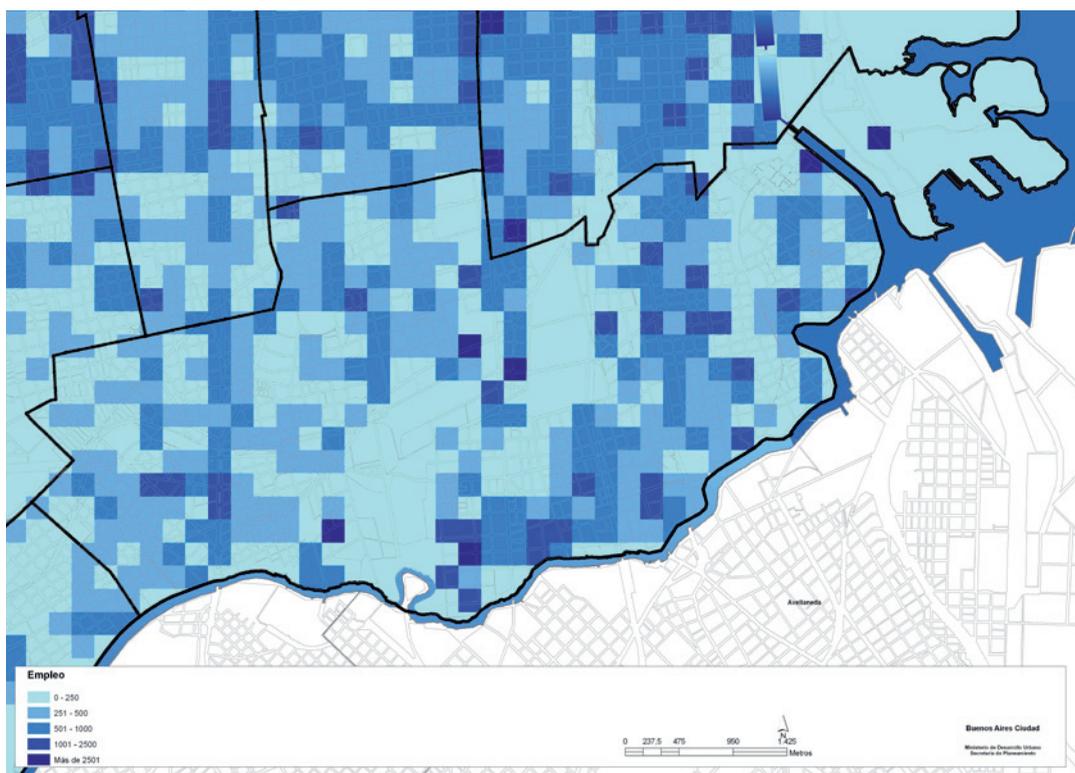
A nivel Ciudad, esta no es una zona de gran generación de empleos ya que se trata de una zona residencial, diferenciándose de otros puntos de la Ciudad donde se caracterizan por su mixtura o por la dedicación masiva a la generación de empleos, como el caso del microcentro. Por su parte, se destaca la Comuna 4 por ser una de las comuna que mayor cantidad de empleo genera en el sector industrial.

**Mapa
Indicador de
empleo.**

Comuna 4.

Fuente: Secretaría de
Planeamiento. MDU.

G.C.B.A.



SÍNTESIS ACTUAL DEL ÁREA

La Comuna 4, ubicada en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, se caracteriza por poseer un tejido residencial en el que predomina la baja densidad, un desarrollo comercial en torno a ciertos ejes o avenidas, y un desarrollo industrial característico hacia el sur de la comuna. En conjunto conforman una buena parte del tejido urbano consolidado de la comuna. En cuanto al tejido residencial, se destacan por su densidad (alta, media, baja) tres zonas bien diferenciadas. En cuanto a la primera, se observan la poca presencia de edificios de gran cantidad de pisos, ubicados en torno a la Av. Montes de Oca. Por su parte, entre esta avenida y Av. Regimiento de Patricios, se desarrolla una zona de edificios de menor cantidad de pisos, entrelazado con casas de planta baja. A su vez, estas últimas, son comunes en torno a la zona residencial de baja densidad, característicos del barrio de Nueva Pompeya o la Boca. En este aspecto, por su parte, se encuentran las villas de la comuna, las cuales concentran una buena parte de la población de la comuna. Sin embargo, las viviendas características de estas zonas suelen ser deficitarias, con presencia de tres o más personas en sus habitaciones, lo que les etiqueta una condición de hacinamiento. En cuanto a la zona comercial de la comuna, la misma se encuentra repartida en cuatro ejes principales, complementadas por ejes secundarios en cuanto a características como diversidad, complejidad, locales por cuadra, entre otros aspectos económicos. En este sentido, las avenidas Caseros, Sáenz, Montes de Oca y Regimiento de Patricios, se ubican entre aquellas que mayor cantidad de potencial comercial demuestran en la comuna. Por último, el sector industrial concentrado al sur de los barrios de Barracas y Nueva Pompeya, se caracterizan por su desarrollo de industrias, y actividades asociadas a la misma como son los galpones o depósitos.

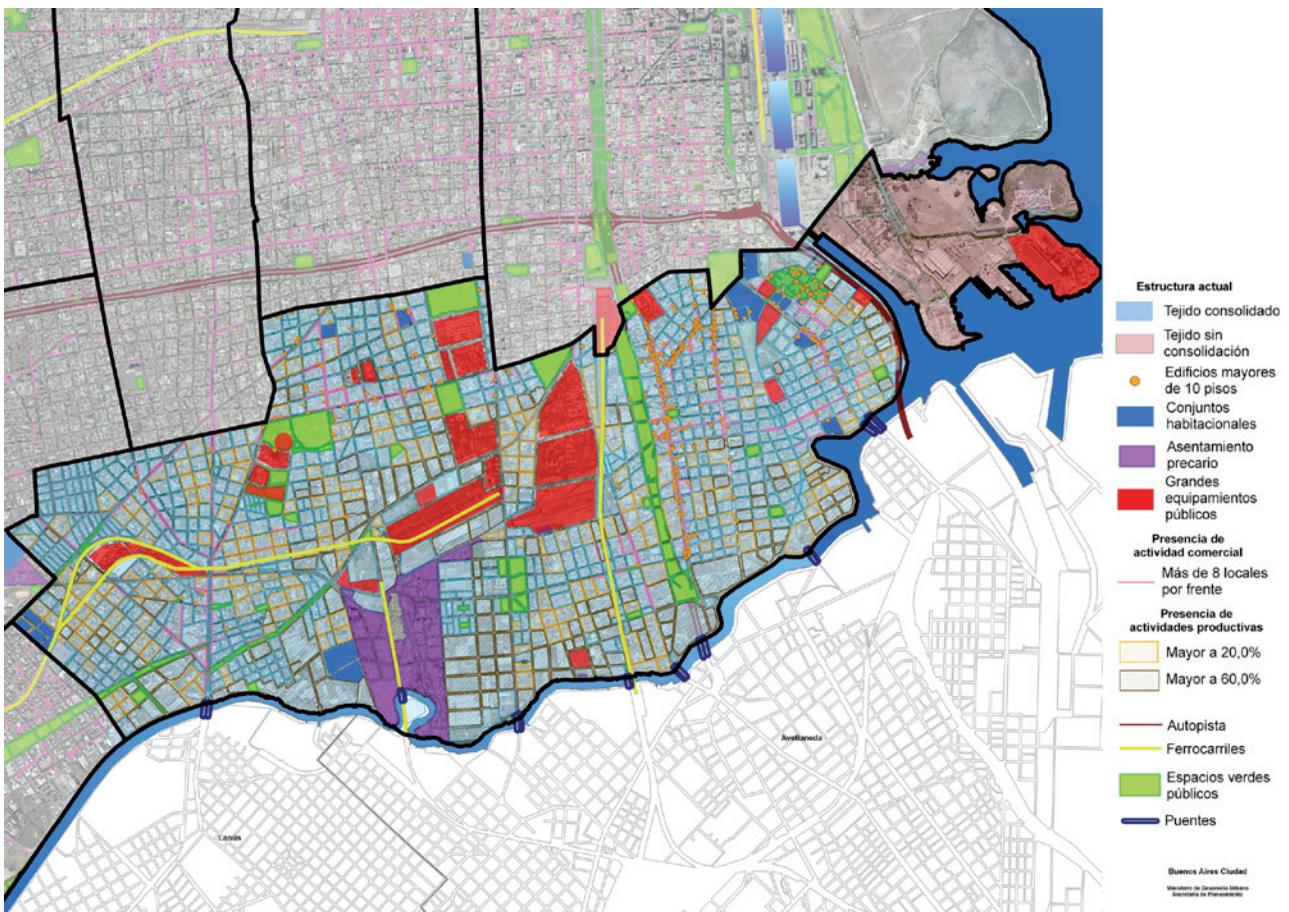
Por otro lado, se encuentra la zona portuaria en el barrio de la Boca, el cual no presenta un tejido urbano consolidado, presentando las peores características de la comuna en términos urbanos.

Si bien la comuna presenta una buena consolidación en cuanto a su tejido urbano, la misma a su vez se encuentra fragmentada por las barreras urbanas presentes. En este sentido, tanto las autopistas, el Ríachuelo como las vías de ferrocarril dividen a la comuna en fracciones interconectadas por pocos accesos. Los mismos no permiten la fluidez en el tránsito, presentando la paradójica situación que justamente tienen las autopistas y las vías de ferrocarril, los cuales fueron construidos con el objetivo de hacer más fluido el tránsito de los pasajeros. Es decir, que mientras por un lado el tránsito es más fluido, por el otro lo ralentiza. A su vez, si bien la cercanía a estos servicios de transporte guiados se encuentra en buena parte la comuna, por otro lado encuentra en el barrio de la Boca, un caso que no se adapta a esta característica, el cual presenta cierta lejanía a la posibilidad de utilizar este servicio.

El espacio público de la Comuna 4, encuentra algunos pocos parques de gran escala como el caso de Parque Patricios o Parque Lezama, entre otros y una gran cantidad distribuida a lo largo de la misma de parques más pequeños que permiten una proximidad adecuada, pero a mejorar, en gran parte de los puntos de la comuna. A su vez, otra característica a mejorar en varios puntos de la comuna es la dotación de árboles en la vía pública. Estos valores son relativamente bajos en comparación con otros barrios de la Ciudad. A su vez, si se tienen en cuenta estos dos aspectos, en relación con la emisión de

CO2 o la permeabilidad, los cuales funcionan como mitigadores de estos últimos, son características a tener en cuenta si se desean mejorar los valores de los primeros, los cuales actualmente presentan bajos valores.

En último lugar, se encuentran las características arquitectónicas de la comuna. En este sentido, la historia que se ha desarrollado en la misma dio singularidades arquitectónicas a zonas como el Caminito o el entorno a la estación Yrigoyen, los cuales se destacan como zonas protegidas de la Ciudad. También se destacan aquellos barrios que mantienen ciertas particularidades arquitectónicas, como el Barrio Monteagudo o Catalinas Sur, entre otros.



Mapa

Síntesis actual. Comuna 4.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

