

PARQUE PATRICIOS



MAYO 2008

Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

Unidad Sistema de
Inteligencia Territorial

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Lostri

Elaboracion de contenidos

Fernando Álvarez de Celis (coordinador),
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni, Melina López
Calvo, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco
Mainella, Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

PARQUE PATRICIOS

MAYO 2008

ÍNDICE

- 1 Introducción
 - 2 Descripción territorial
 - Reseña histórica
 - Normativa urbanística y estructura territorial
 - Construcción
 - Valor del suelo
 - Venta y alquiler de locales
 - Venta de departamentos y casas
 - Venta de galpones e inmuebles industriales
 - 3 Los usos del suelo en Parque Patricios
 - Edificación
 - Edificios
 - Edificios de destino único
 - Galpones
 - Estaciones de servicios
 - Lotes
 - Garages comerciales
 - Garages privados
 - 4 Situación actual de la ocupación de locales comerciales en Parque Patricios
 - Distribución territorial de locales activos
 - Distribución territorial de locales inactivos
 - Composición de locales por sectores de actividad
 - Tasa de ocupación por calle
- Síntesis y conclusiones
- Anexo metodológico

1) INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial actual de Parque Patricios de la Ciudad de Buenos Aires. Este tradicional barrio del Sur de la Ciudad, cuenta como se desarrollará mas adelante, de áreas residenciales que coexisten con áreas productivas y de logística, algunas de ellas en estado de abandono o deteriorada.

El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Parque Patricios, que ocupa 202 manzanas ubicadas entre las calles Sanchez de Loria, av. Almagro, Cachi, las vías del FC Belgrano Sur, Mirave, av. Velez Sarsfield – Entre Ríos, y av. Juan de Garay. La elección del barrio se basó en las singularidades de la situación actual del barrio, y en que es foco de importantes proyectos urbanísticos, por lo que este informe pretende ser una herramienta de diagnóstico básico.

En la primera parte del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, desde las condiciones históricas que imprimieron características urbanísticas, pasando por el análisis de la influencia que ejerce la normativa actual del uso del suelo, así como la densidad edilicia y las condiciones de la construcción y el mercado inmobiliario.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento. Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar cómo repercuten ciertos procesos socio-económicos en ambas zonas del barrio de Parque Patricios.

En el capítulo 4, el análisis se centra en la actividad y especialización de los locales registrados a partir del relevamientos. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye la parte central de este informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta de la situación del barrio de Parque Patricios.

2) DESCRIPCIÓN TERRITORIAL

RESEÑA HISTORICA

La historia de Parque Patricios está íntimamente asociada a la instalación de industrias, y a la instalación de grandes equipamientos, como gran parte de los barrios periféricos de la antigua ciudad.

El inicio industrial se liga a la instalación en el siglo XIX del Matadero del Sud, en el triángulo conformado entre las actuales Caseros y Amancio Alcorta. Resultó fundamental para el desarrollo posterior de las actividades productivas conexas, como curtiembres, jabonerías, fábricas de velas, a las que se fueron sumando hornos de ladrillo y teja, fabricas de bolsas, licores y panaderías industriales. Entre las industrias mas importantes estuvo la curtiembre y grasería "Mariano Acosta", la fabrica de cigarrillos "Piccardo" (Uspallata y J. C. Gómez), y la jabonería "Seeber". En 1905 el matadero fue trasladado hacia el actual barrio homónimo, cuestión que generó importantes conflictos con los trabajadores del barrio, pero que impuso una estructura productiva inicial.

Durante la última parte del siglo XIX la instalación de edificios públicos se multiplicó. En 1867 se inauguró el Cementerio del Sur localizado en el actual Parque Ameghino. Sin embargo, la fiebre amarilla de 1871 planteó nuevos temores y la obsolescencia del equipamiento, por lo que ese mismo año se clausuró y se trasladó a Chacarita. Uno de los más importantes equipamientos fue la quema, en el mismo año, que al favorecer el "cirujeo", dio lugar a que la zona sea apodada "barrio de las ranas" en forma despectiva. Poco tiempo después se localizó la cárcel (1877), el Hospital "Muñiz" de Aislamiento de Niños (1882), el Arsenal Principal de Guerra "Esteban de Luca" (1885) que incluía gigantescos talleres, y el Hospital Militar Central (1889).



Cárcel. El edificio antiguo y el nuevo Instituto Bernasconi. al fondo (previo a la demolición).

En el nuevo siglo, y a medida que la población fue creciendo, la instalación de nuevos equipamientos se orientó a la provisión de servicios para la población local y metropolitana. En éste sentido, en 1916 se inaugura el Instituto Malbrán, en 1929 el Instituto Bernasconi, en 1935 la Maternidad "Sardá", y una infinidad de bibliotecas populares. El instituto Bernasconi - hoy orgullo barrial - fue donado por el empresario local Félix Bernasconi en terrenos de lo que fue la quinta de la familia de Francisco P. Moreno. La intención de Bernasconi era crear un "*palacio para escuela destinado a los chicos del sur de la Ciudad, hijos de obreros fabriles de la zona*".

Distinto fue el origen de las bibliotecas populares. La difusión de las bibliotecas populares provino de la Municipalidad de la Ciudad, con la intención de incluir a los inmigrantes y de favorecer el ascenso social de la clase obrera. A tono con la concepción política anterior, el inicio del siglo fue escenario de la construcción de viviendas sociales, en principio destinadas para alquilar. Entre 1909 y 1914 se construyó "La Colonia", que reunía una serie de edificios para inmigrantes realizados por la comisión nacional de casas baratas, y que pasaron a la propiedad en el segundo gobierno de Perón. En 1915 se levantó el barrio "América", en Caseros y Catamarca, y en 1919 la "Casa Valentín Alsina".

1 / En 1987 se inauguró el hospital "Garrahan" pensado como institución modelo para América Latina.



Vivienda casa "Valentín Alsina" Estadio Club Huracán

Otro símbolo local es la cancha de Huracán, instalada en la ubicación actual en 1939 (inaugurada en 1947) luego de tener varias localizaciones - siempre en el barrio -. Jorge Newbery es reconocido como uno de los artífices de la construcción del estadio, así como el impulsor del tendido eléctrico. De aquí se evidencia en las fuentes históricas, la falta de infraestructura, como otra singularidad. Asimismo, el censo de población indica que en 1887 el barrio carecía de agua corriente, mientras que gran parte de la Ciudad ya estaba provista.

El poblamiento antiguo se armó en base a grandes quintas y a la instalación de los trabajadores de las industrias locales. Poco a poco las quintas fueron desapareciendo dando lugar a los loteos desde 1880. Sin embargo, los rematadores hacían referencia a los edificios públicos y al paso del tranway para promocionar la zona, permitiendo suponer que no existían otros atractivos residenciales. Los comentarios sobre los conventillos de la calle Brasil y de Garay, junto con la intención de instalar viviendas sociales, representan las carencias y singularidades históricas de Parque Patricios. Por otro lado, la poca valorización se hace notable al obser-

var que lo único importante del barrio para muchas autoridades era la cercanía al puerto y el cruce del camino hacia el sudoeste (hoy Amancio Alcorta). Esquemáticamente, ya existía una diferenciación entre el norte y el sur de av. Caseros (que se mantiene hasta hoy), definida como una zona de quintas y fábricas al norte, y la inundación y pajonales al sur.

A lo largo de todo el siglo XX el barrio mantuvo gran parte de su potencial productivo, junto con la urbanización y la consolidación de los grandes equipamientos. Al tener gran parte de su dinamismo en función de la industria, los períodos de desarrollo y deterioro están ligados a los vaivenes de estas actividades. Los pobladores históricos fueron trabajadores de las actividades de la misma zona, por lo que las modalidades edilicias corresponden a viviendas de bajo costo, aunque no necesariamente de mala calidad. Muchas de éstas condiciones mantuvieron al barrio ajeno a las oleadas de edificación en altura que sí se dieron en otros barrios de la Ciudad.

Como se verá mas adelante, la modificación del código de planeamiento urbano, tendiente a limitar los usos industriales y favorecer la residencialización del barrio no produjeron una mejora sustancial en el bienestar de sus habitantes. Las inversiones industriales se mantuvieron en bajos niveles, algunas fábricas decidieron mudar sus instalaciones, dejando lugar en cambio a actividades menos productivas, con una utilización menos intensiva del suelo y de las potencialidades fabriles del barrio. No se dio en cambio, un desarrollo residencial notable ni de otras actividades económicas.

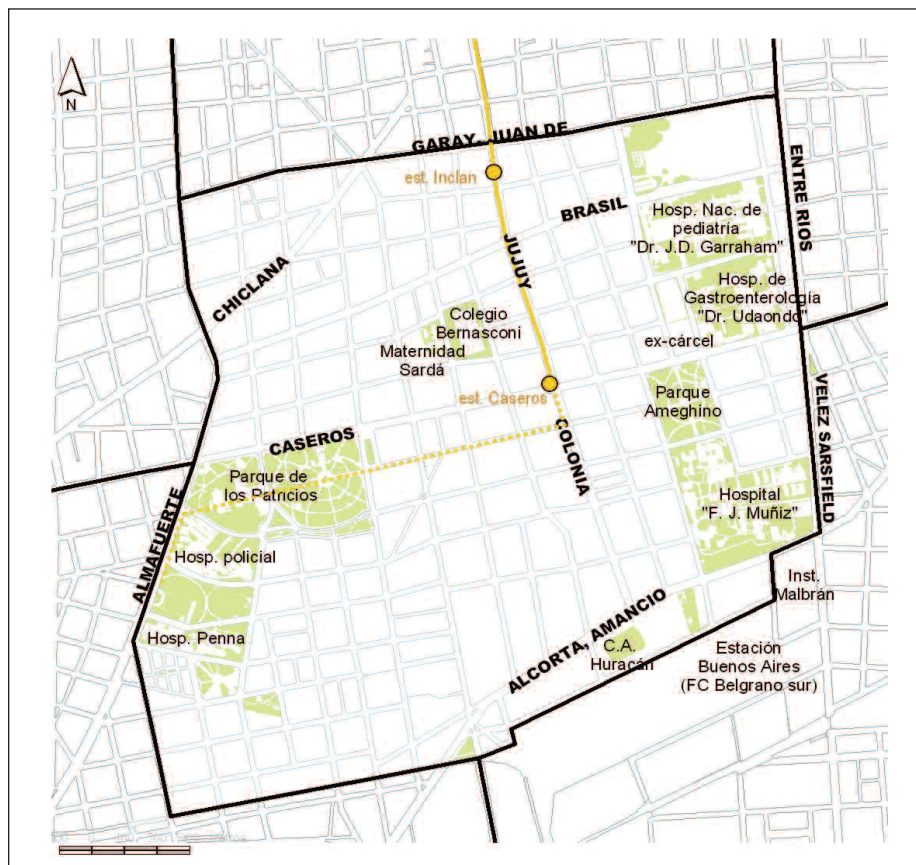
ESTRUCTURA TERRITORIAL

A pesar de haberse estructurado a partir de la instalación de grandes edificios, se observa una trama bastante regular, como continuación del radio histórico. Esto no impide que se conformen áreas fragmentadas, manzanas aisladas del resto, y calles que se cortan.

Las grandes arterias de comunicación, como Av. Caseros, Entre Ríos - Vélez Sarsfield, Brasil, y Garay tienen la mayor actividad comercial y el desarrollo de los pocos edificios de departamento existentes en el barrio. Hacia el interior predomina un tejido mixto, con baja densidad residencial, y usos industriales y comerciales. Las arterias de circulación más importantes se disponen en sentido oeste-este (av. Caseros, Brasil, Garay) y norte-sur (av. Jujuy-Colonia, Entre Ríos - Vélez Sarsfield, Almafuerte), mientras que Chiclana y Amancio Alcorta conservan el sentido sudoeste-noreste correspondiente a una disposición mas antigua.

Las avenidas mas importantes son las que corren en sentido oeste-este, desde Nueva Pompeya hacia Constitución y el centro. Dentro de las que corren en sentido norte-sur, se destaca el eje Entre Ríos - Vélez Sarsfield, que tiene una continuidad importante y conecta con el puente Victorino de la Plaza hacia el sur del GBA. En cambio, Jujuy-Colonia, así como otras calles secundarias se cortan en Amancio Alcorta, y la playa de la estación Buenos Aires. Asimismo, los predios impiden la continuidad de calles secundarias en sentido oeste-este en especial en el sur del barrio, mientras que no cortan la circulación de las avenidas principales. La inexistencia de vías férreas facilita dicha continuidad al interior del barrio, aunque obstaculiza la conexión hacia el sur. Este obstáculo desvía el tránsito general hacia las dos grandes vías de acceso al sur: Av. Sáenz (por Almafuerte) y av. Vélez Sarsfield.

Mapa: estructura territorial de Parque Patricios.



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEYC. GCBA.

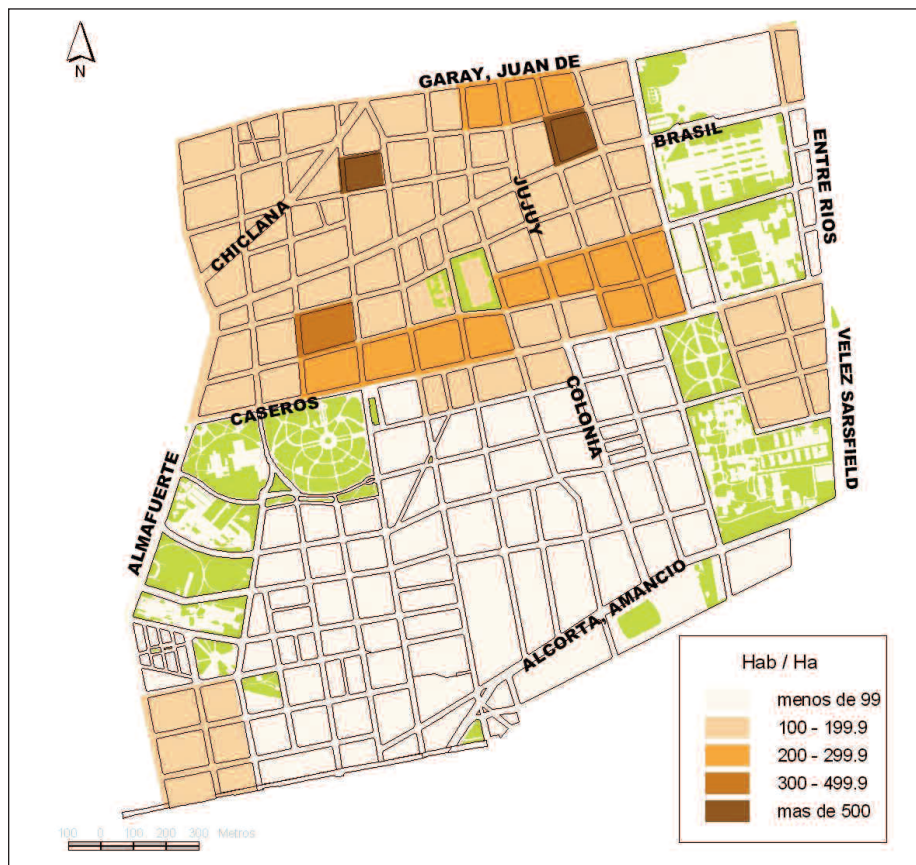
Si bien la localización del barrio dentro de la Ciudad remite a la cercanía al centro principal y de varios secundarios (Constitución, Pompeya, Once), es notable la desconexión que se establece respecto al sistema de transporte público. Por un lado, la ausencia de subterráneos hasta hace poco tiempo aún no revierte totalmente la circulación tradicional, y por otro la desconexión con respecto al ferrocarril. Sobre éste último, es interesante aclarar que si bien la estación Buenos Aires se encuentra sobre el límite del barrio, es una de las cabeceras menos utilizadas de la Ciudad, comunica con barrios de escaso dinamismo (en la Ciudad y en el GBA), y su acceso peatonal no es simple. Esto da lugar a que el colectivo sea el medio de mayor uso, siendo transitado por 27 líneas. Sintomáticamente, una sola de ellas tiene su terminal en el barrio. Los grandes centros de trasbordo cercanos, como Constitución y Nueva Pompeya, concentran gran parte de las cabeceras. Los recorridos demuestran principalmente una alta conexión con Nueva Pompeya, y en segundo lugar con las principales cabeceras ferroviarias principales (Retiro, Constitución, Once). Sin embargo, gran parte del paisaje barrial se mantiene fuera de los recorridos, que se concentran en av. Caseros. En éste sentido, en la

esquina de Caseros y La Rioja pasan 12 líneas, así como también el cruce con Entre Ríos.



Las características históricas de su poblamiento, así como la continuidad de usos económicos al sur y residenciales al norte, diferencian claramente las densidades de población a partir de Caseros. Como se observa en el mapa siguiente, las mayores densidades según el censo de población de 2001 se encuentran sobre la av. Caseros y en zonas de grandes edificios de vivienda en la zona norte. Sin embargo, aún las mayores densidades del barrio se encuentran muy por debajo de las del resto de la Ciudad.

Mapa: densidad de población en Parque Patricios. 2001



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis permite en la mayor parte de su extensión la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia y de sus alturas características. La mitad de la superficie del barrio se encuentra en distritos R2b I y R2b II (45%) que restringen la construcción en altura, mas una superficie residencial minoritaria con distrito R2 a II (1%) en la que sí es posible la edificación. Como se puede observar, en la parte norte y alrededor del parque de los Patricios se localiza en distrito R2b I (mayor densidad), mientras que en el sur se encuentra el distrito R2b II (menor densidad).

Los frentes de las avenidas Jujuy, Colonia, Entre Ríos Chiclana, y Pichincha frente al Hosp. Garrahan, junto con las manzanas alineadas sobre av. Caseros pertenecen a distritos de centralidad C3 II. Estas parcelas suman 12,8% de la superficie del barrio, y se encuentran normativamente destinadas a usos comerciales y compatibles. En el caso de av. Caseros, se corresponden alineamientos comerciales y

una densidad de población relativamente alta para el contexto del barrio, mientras que en el resto del distrito, las posibilidades económicas y constructivas se encuentran subutilizadas.

Una proporción importante también se encuentra definida como distritos de equipamiento en sus cuatro modalidades. El de equipamiento principal E1, destinado a la localización de comercios mayoristas que ocupa el frente de av. Amancio Alcorta, y que restringe el uso residencial. En el resto de las parcelas de estas manzanas se define el distrito E2 que corresponde a grandes parcelas ocupadas mayormente por usos de logística. Estos distritos fueron antiguamente zonas industriales, redefinidas a partir del cambio de código de planeamiento. Actualmente los usos destinados no alcanzaron un gran desarrollo, mientras que la actividad productiva se vió perjudicada, por lo que la zona presenta un alto grado de deterioro y subutilización. Los otros distritos corresponden a grandes equipamientos públicos (E4), que ocupan grandes parcelas y una porción importante del suelo del barrio (18,8%), y los destinados a usos complementarios de ellos (E3).

Cuadro 2.1: distritos de código de planeamiento urbano.
Parque Patricios

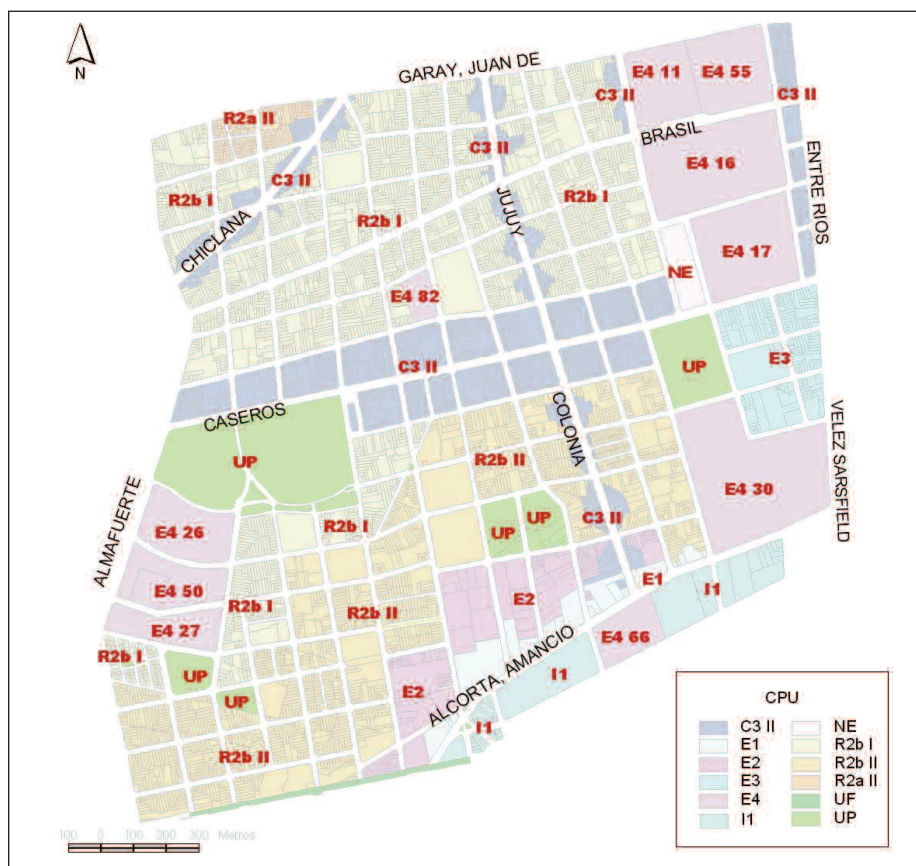
Distrito	Parcelas	%	Superficie (m2)	%
C3 II	1021	20,2	364.973	12,8
E1	21	0,4	58.696	2,1
E2	124	2,5	132.050	4,6
E3	151	3,0	85.221	3,0
E4	11	0,2	534.395	18,8
I1	51	1,0	94.904	3,3
NE	1	0,0	18.761	0,7
R2a II	120	2,4	27.794	1,0
R2b I	2145	42,5	731.545	25,7
R2b II	1370	27,2	549.029	19,3
UF	4	0,1	12.756	0,4
UP	23	0,5	235.945	8,3
	5.042	100,0	2.846.068	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Los distritos industriales quedaron limitados a la franja localizada entre av. Amancio Alcorta y Miravé, representando una pequeña zona (3,3%) destinada a la actividad productiva.

Por último, se encuentra la normativa de “nuevo espacio” (NE) para el predio de la ex – Cárcel de Caseros, y distritos de urbanización futura UF (vías del FC Belgrano Sur) y urbanización parque UP.

Mapa 2.1: código de Planeamiento Urbano en el barrio de Parque Patricios.



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

CONSTRUCCIÓN

En los cuadros siguientes se presenta la evolución de los m2 permitidos para Parque Patricios entre 1998 y 2007. En ellos se puede apreciar la baja participación que tiene el

barrio dentro del total de la Ciudad (0,7%) en todo el período, exceptuando un único pico máximo en 2003 (2,4%). La evolución histórica demuestra oscilaciones semejantes al total, con una merma importante en 2002, recuperándose hasta superar ampliamente los niveles iniciales.

Cuadro 2.2: permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Permisos			m2			Superficie promedio	
	Total Ciudad	Parque Patricios	(%) Ciudad	Total Ciudad	Parque Patricios	(%) Ciudad	Total Ciudad	Parque Patricios
1998	1.534	10	0,7	1.992.179	4.747	0,2	1.299	475
1999	1.270	20	0,8	1.525.659	9.179	0,6	1.201	459
2000	1.128	10	0,9	1.381.962	3.202	0,2	1.225	320
2001	666	5	1,5	776.276	3.909	0,5	1.166	782
2002	354	6	2,8	237.364	1738	0,7	671	290
2003	982	12	1,0	1.119.432	26.370	2,4	1.140	2.198
2004	1.175	17	0,9	1.185.240	9.573	0,8	1.009	563
2005	1.452	11	0,7	1.954.598	8.691	0,4	1.346	790
2006	2.014	19	0,5	2.782.329	20.431	0,7	1.382	1.075
2007	1.800	21	1,2	2.819.535	22.943	0,8	1.566	1.093
1998-2007	12.375	131	1,1	15.774.574	110.783	0,7	1.275	846

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

En los dos cuadros siguientes se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)². Esta diferenciación permite notar que en los 10 años considerados, y en consonancia con lo anterior, ha sido mayor la superficie destinada a la construcción de viviendas que la de locales, alcanzando proporciones inclusive mayores a las de la

Ciudad, donde también predominan los permisos y la mayor cantidad de m2 destinados a la construcción de viviendas. En términos absolutos, en Parque Patricios en 10 años se acumularon sólo 1.055 viviendas nuevas, que representan 97.707 m2. Frente a los casi 13 millones de superficie de nuevas residencias que tuvo la Ciudad en ese mismo período, éste barrio sólo participó con 0,8%.

Cuadro 2.3: permisos y superficie residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Vivienda			m2			m2 / Vivienda	
	Total Ciudad	Parque Patricios	(%) Ciudad	Total Ciudad	Parque Patricios	(%) Ciudad	Total Ciudad	Parque Patricios
1998		55	0,4	1.405.936	4566	0,3	110,2	83,0
1999	9.626	69	0,7	1.103.045	7.739	0,7	114,6	112,2
2000	10.027	17	0,2	1.117.210	1.934	0,2	111,4	113,8
2001	4.957	31	0,6	570.004	2.992	0,5	115,0	96,5
2002	1.764	13	0,7	190.479	1582	0,8	108,0	121,7
2003	9.740	358	3,7	1.067.251	26.325	2,5	109,6	73,5
2004	9.573	58	0,6	1.116.853	6.084	0,5	116,7	104,9
2005	14.386	96	0,7	1.633.686	7.845	0,5	113,6	81,7
2006	23.533	135	0,6	2.420.531	17.990	0,7	102,9	133,3
2007	24.433	223	0,9	2.325.637	20.650	0,9	95,2	92,6
1998-2007	120.799	1.055	0,9	12.950.632	97.707	0,8	107,2	92,6

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

2/ En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los destinos de construcción con uso no residenciales (actividades económicas).

En cuanto a la superficie no residencial, la construcción en Parque Patricios tiene un dinamismo aún menor. En éste sentido, sólo sumó 14.282 m2 en una década, siendo 0,4% del total porteño. Por otro lado, la evolución histórica también demuestra que mientras en el resto de la Ciudad la cantidad de m2 es ascendente en los últimos 5 años, en el barrio tienen una gran oscilación, solo alcanzando mas de 3.000 m2 en 2004.

Cuadro 2.4: superficie permitida con destino no residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Superficie permitida No-residencial		
	Total Ciudad	Parque Patricios	(%) Ciudad
1998	643.368	825	0,1
1999	475.751	2.002	0,4
2000	332.750	1.268	0,4
2001	263.632	917	0,3
2002	63.745	156	0,2
2003	111.843	45	0,0
2004	149.520	3.489	2,3
2005	320.912	846	0,3
2006	361.798	2.441	0,7
2007	483.898	2.293	0,5
1998-2007	3.207.217	14.282	0,4

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir 41 terrenos ofertados en Parque Patricios en el último período (diciembre de 2007), lo que equivale a 2,2% del total ofertado en la Ciudad. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 86 m2 hasta los 5.500 m2, siendo así el promedio de 618,1 m2.

De ésta manera, los destinos no-residenciales representan una proporción menor de la ya de por sí pequeñas superficies de construcción que se incorporan año a año en el barrio. Siendo muestra del poco dinamismo que tiene el mercado inmobiliario de Parque Patricios, indica una baja renovación del stock de viviendas, como así también una baja inversión en términos de actividades económica



Construcción residencial – Conjunto urbano de alta densidad.

Típica construcción residencial que demuestra la baja renovación edilicia del barrio.

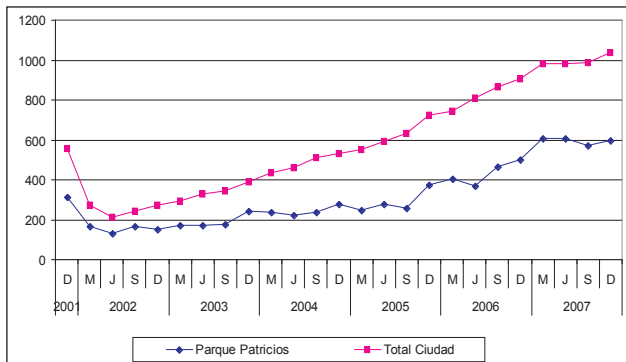
Los valores del suelo del barrio son históricamente inferiores al total de la Ciudad. Pero en su ascenso desde 2004 se observan períodos en los que Parque Patricios tuvo un ritmo de crecimiento mayor al total, mientras que en el último registro la tendencia demuestra una desaceleración acercándose a la evolución general. Aún con ello, la diferencia entre el barrio y la Ciudad se mantiene, de manera que en diciembre de 2007 el promedio fue de U\$S 597 el m2, muy inferior al total porteño de U\$S 1.038.

Cuadro 2.5: evolución del precio de terrenos en Parque Patricios y en la Ciudad de Buenos Aires en el período 2001–2007.

	Parque Patricios			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	312			555		
2002						
Marzo	167	-46,5		272	-51,0	
Junio	134	-19,8		213	-21,7	
Septiembre	168	25,1		242	13,6	
Diciembre	150	-10,4	-51,9	274	13,2	-50,2
2003						
Marzo	173	15,2	3,6	296	7,3	8,8
Junio	174	0,7	30,1	330	12,1	54,9
Septiembre	176	0,8	4,8	343	3,8	41,7
Diciembre	243	38,4	61,9	388	13,5	41,6
2004						
Marzo	239	-1,6	38,2	434	11,8	46,6
Junio	222	-7,1	27,5	459	5,8	39,1
Septiembre	237	6,4	34,7	511	11,3	49,0
Diciembre	281	18,8	15,6	534	4,6	37,6
2005						
Marzo	247	-12,1	3,3	551	3,1	27
Junio	276	11,7	24,3	591	7,3	28,8
Septiembre	260	-5,8	9,7	631	6,8	23,5
Diciembre	375	44,2	33,5	722	14,4	35,2
2006						
Marzo	407	8,5	64,8	742	2,7	34,7
Junio	368	-9,6	33,3	809	9,1	36,9
Septiembre	466	26,6	79,2	864	6,7	36,8
Diciembre	502	7,7	33,9	905	48,5	25,3
2007						
Marzo	609	21,3	49,6	982	8,5	32,3
Junio	610	0,2	65,8	982	0,0	21,4
Septiembre	573	-6,1	23,0	985	0,3	14,1
Diciembre	596	4,0	18,7	1.038	5,4	14,7

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

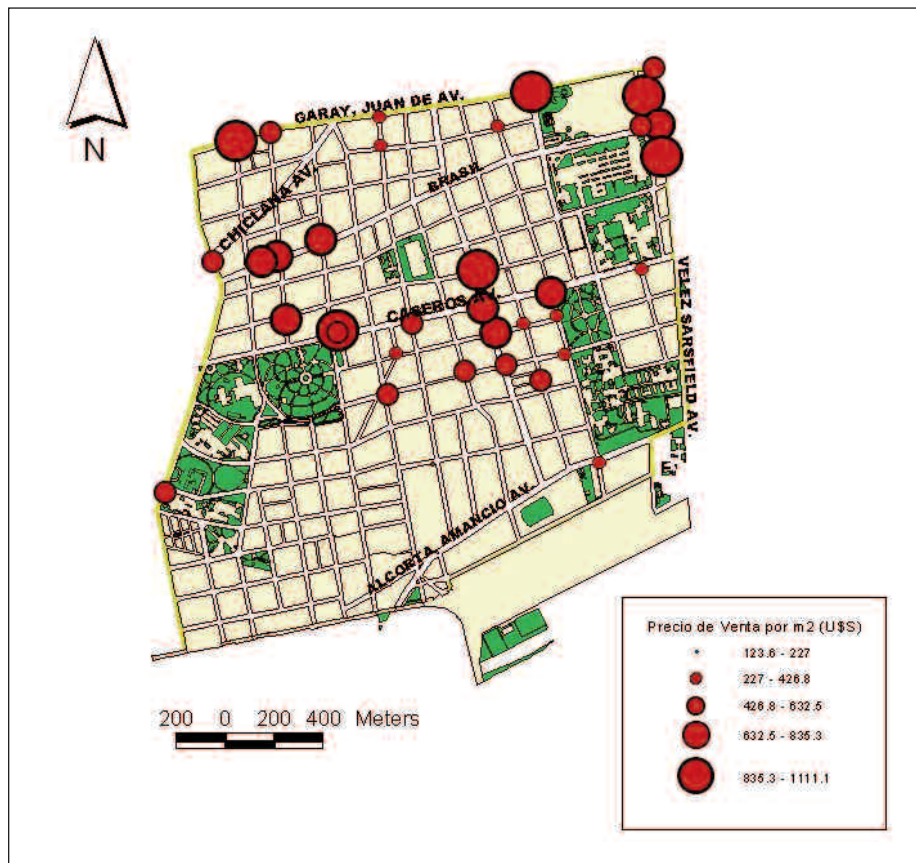
Gráfico 2.1: valor promedio del suelo en el barrio de Parque Patricios y en el total de la Ciudad. 2001 –2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

El patrón de distribución de los locales en alquiler, es similar al de los locales en venta. Así, el mayor precio de oferta se observó en el rectángulo norte del barrio, con precios que oscilan entre \$ 37,3 y \$ 21,3 el m2.

Mapa 2.2: distribución del precio de alquiler de locales por m2 en Parque Patricios. Diciembre de 2007.



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

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

Los relevamientos regulares de precios de locales también permiten dar cuenta de la evolución de los valores en el barrio y comparar con el total de la Ciudad. Aquí se puede observar que si bien los promedios de Parque Patricios son inferiores al total porteño, en virtud de ascensos importan-

tes en el último año, la brecha es levemente menor. Mientras en la Ciudad el ascenso es sostenido desde 2005, en el barrio disminuyeron, para dar importantes subas durante 2007.

En el último relevamiento, los precios del barrio crecieron 68% para ubicar su promedio en U\$S 789 el m2, mientras que la Ciudad creció 15,1% con un valor de U\$S 1365 el m2.

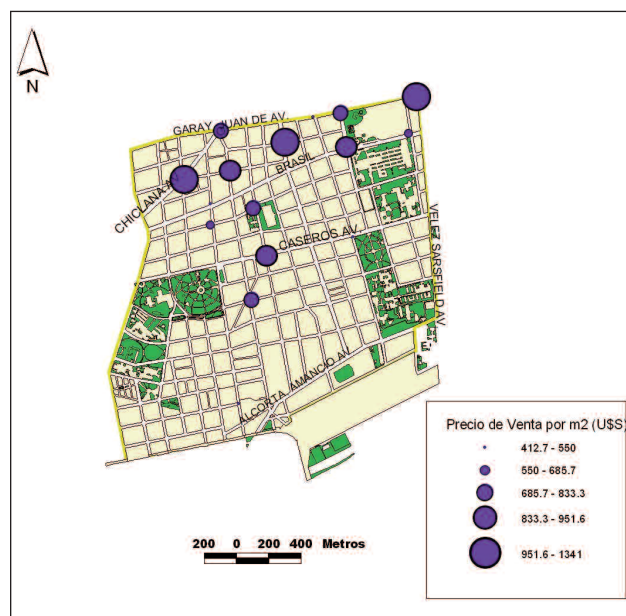
Cuadro 2.6: Evolución del precio del m2 de los locales en venta en Parque Patricios y en el total de la Ciudad. 2005–2007.

	Precio del m2 en dólares			Variación anual	
	Parque Patricios	Total Ciudad	Diferencia (%)	Parque Patricios	Ciudad
2005					
Marzo	487,5	1.041,0	-53,2		
Junio	509,1	955,2	-46,7		
Septiembre	484,9	990,6	-51,0		
Diciembre	576,9	1.008,1	-42,8		
2006					
Marzo	434,9	1.154,5	-62,3	-10,8	10,9
Junio	404	1.094,2	-63,1	-20,6	22,3
Septiembre	508,6	1.168,3	-56,5	4,9	31,2
Diciembre	469,9	1.186,2	-60,4	-18,5	17,7
2007					
Marzo	601,7	1.171,4	-48,6	38,4	1,5
Junio	644,4	1.253,0	-48,6	59,5	14,5
Septiembre	684,3	1.319,1	-48,1	34,5	12,9
Diciembre	789,2	1.365,4	-42,2	68,0	15,1

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

La distribución territorial de los locales en oferta en diciembre de 2007 muestra también un gradiente norte-sur en sus valores, casi sin registrarse casos al sur de Caseros. Los mayores precios se ubican en los ejes del norte del barrio, sobre las principales arterias, superando los U\$S 1000 el m2. Es para destacar que los precios mayores no se registraron sobre Caseros, la principal avenida comercial, sino en el extremo norte.

Mapa 2.3: Distribución del precio de venta de locales por m2 en Parque Patricios. Diciembre de 2007.



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

En lo que respecta a los locales en alquiler, los ubicados en Parque Patricios representan un modesto 0,9% del total relevado. En los precios se puede apreciar un ascenso muy lento pero generalizado a partir de 2003, que en la Ciudad se mantiene durante 2007, mientras que en Parque Patricios tiene pequeñas oscilaciones.

El precio en pesos del m2 de los locales en alquiler en diciembre de 2007, era de \$16,9 por m2 en Parque Patricios, y \$41,3 en el promedio de la Ciudad. Para ejemplificar su ascenso diferencial, el precio de alquiler en la Ciudad ascendió mas de 200% con respecto a 2001, mientras que en el caso de Parque Patricios sólo es de 37%.

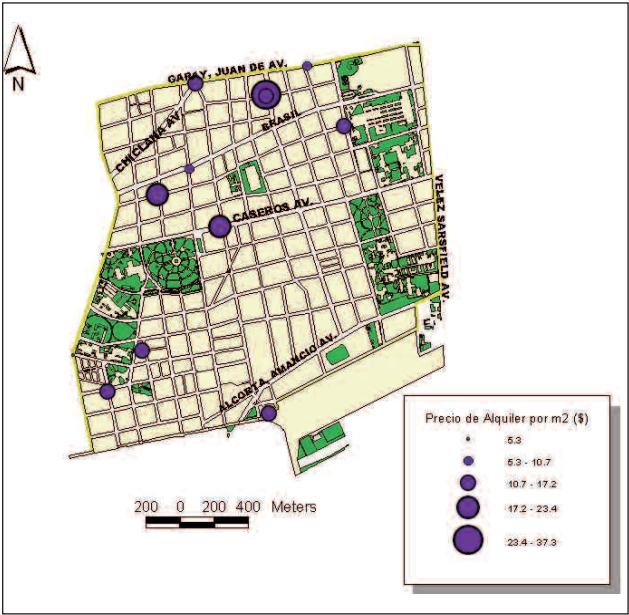
Cuadro 2.7: Evolución del precio del m2 de los locales en alquiler en Parque Patricios y en el total Ciudad. 2001–2007.

	Precio del m2 en dólares			Variación anual	
	Parque Patricios	Total Ciudad	Diferencia (%)	Parque Patricios	Ciudad
2001					
Diciembre		11,9	12,7	-6,3	
2002					
Marzo	0	12,9	0		
Junio	6,7	18,2	-63,2		
Septiembre	7,2	15,6	-53,8		
Diciembre	0	13,3	0	0	4,7
2003					
Marzo	10,2	12,6	-19,0	0	-2,3
Junio	8,7	14,4	-39,6	29,9	-20,9
Septiembre	6,6	14,8	-55,4	-8,3	-5,1
Diciembre	5,9	16,3	-63,8	0	22,6
2004					
Marzo	6,2	17,3	-64,2	-39,2	37,3
Junio	10,4	18,4	-43,5	19,5	27,8
Septiembre	10,2	19,4	-47,4	54,5	31,1
Diciembre	9,7	21,5	-54,9	64,4	31,9
2005					
Marzo	9,1	25	-63,6	46,8	44,5
Junio	10,8	22,5	-52,0	3,8	22,2
Septiembre	11,3	25,7	-56,0	10,8	32,5
Diciembre	10,2	27,8	-63,3	5,2	29,3
2006					
Marzo	12,5	32,2	-61,2	37,4	28,8
Junio	14,4	33	-56,4	33,3	46,7
Septiembre	15,5	31,7	-51,1	37,2	23,3
Diciembre	15,6	34	-54,1	52,9	22,3
2007					
Marzo	14,1	34,9	-59,6	12,8	8,4
Junio	14,3	36,9	-61,2	-0,7	11,8
Septiembre	14,3	38,4	-62,8	-7,7	21,1
Diciembre	16,8	41,3	-59,3	7,7	21,5

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

El patrón de distribución de los locales en alquiler, es similar al de los locales en venta. Así, el mayor precio de oferta se observó en el rectángulo norte del barrio, con precios que oscilan entre \$ 37,3 y \$ 21,3 el m2.

Mapa 2.4: Distribución del precio de alquiler de locales por m2 en Parque Patricios. Diciembre de 2007.



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

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

Siguiendo los valores de inmuebles residenciales se aprecia también una diferencia sustancial entre el barrio y el resto de la Ciudad.

En el cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en Parque Patricios, con datos de octu-

bre de 2007. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 60 departamentos y 45 casas. En el caso de los departamentos el precio promedio es de U\$S 936,8 por m2, esto es 38% inferior al promedio de la Ciudad (U\$S 1300 el m2). Para las casas este precio es de U\$S 792,6 el m2, manteniendo una diferencia menor (18%) con respecto al total (U\$S 977 por m2).

Cuadro 2.8: Precios de referencia de viviendas en venta en Parque Patricios. Octubre de 2007.

Tipo de vivienda	cantidad	Superficie promedio m2	U\$S / m2	U\$S / m2 máximo	U\$S / m2 mínimo
Departamentos	60	70,3	936,8	1.497	433,3
Casas	45	193	792,6	2.167	348,5

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

En su distribución se advierte claramente la importancia residencial que tiene el norte de Caseros, no sólo en los precios sino en la cantidad de departamentos ofrecidos.

Mapa 2.5: Distribución de los departamentos en oferta y precio del m2 en Parque Patricios. Octubre de 2007.



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

La distribución de las ofertas de casas también manifiesta la diferencia norte-sur en cuanto a los valores, mientras que

VALOR DE INMUEBLES INDUSTRIALES Y GALPONES

En el mes de diciembre de 2007 se realizaron dos relevamientos reoferta inmobiliaria con el fin de registrar los precios de referencia de galpones e inmuebles industriales. De éste relevamiento se consideraron las ofertas localizadas en Parque Patricios.

En el caso de las industrias, el barrio sin presentar una gran

la cantidad de casas tienen un patrón mas homogéneo que los departamentos, coincidente con las bajas alturas que caracterizan al barrio.

Mapa 2.6: Distribución de las casas en oferta y precio del m2 en Parque Patricios. Octubre de 2007.



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

cantidad de ofertas, representa una porción significativa del total de la Ciudad (7,4%). El tamaño de éstos inmuebles en el barrio resultó menor a la media porteña, así como su valor por unidad de superficie. En éste sentido, el promedio de Parque Patricios es de U\$S 241 el m2, registrándose en U\$S 300 la oferta máxima. Este promedio es casi la mitad que en el resto de la Ciudad, donde se pueden encontrar valores máximos mucho mas elevados.

Cuadro 2.9: precio de referencia de industrias en venta en Parque Patricios octubre 2007.

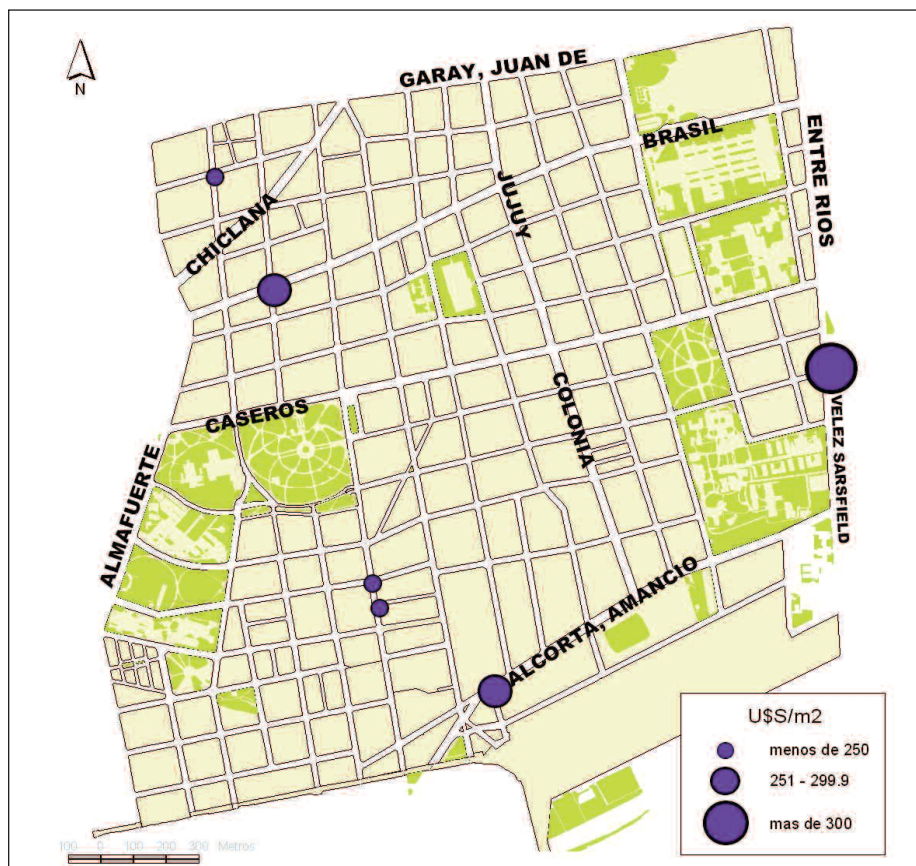
	Cant	%	superficie media	promedio	max	min
Parque Patricios	6	7,4	1.442	241	300	173
Resto de la Ciudad	75	92,6	1.821	551	1.474	167
Total	81	100,0	1.793	528	1.474	167

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

El mapeo de las ofertas industriales permite comprender una distribución en la que se pueden encontrar inmuebles productivos tanto en el norte como en el sur, pero que claramente se encuentran más valorizados aquellos que se encuentran sobre avenidas de circulación rápida, como av.

Vélez Sarsfield y Amancio Alcorta, así como en menor medida sobre av. Brasil. En parte, esta valorización de la accesibilidad también se relaciona con la importancia que adquiere la localización de depósitos y emprendimientos de logística en el barrio.

Mapa: distribución de las industrias en oferta y precio del m² en Parque Patricios. Diciembre de 2007.



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

De manera similar en cuanto a la valorización, los galpones como modalidad inmobiliaria en el barrio resultan un precio menor al resto de la Ciudad. En efecto, el promedio de U\$S 363 el m² se encuentra por debajo de los U\$S 536 promedio del resto de la Ciudad, evidenciándose una mayor diferencia teniendo en cuenta los altos valores, como máximos absolutos, que pueden alcanzar los galpones en otras zonas. En cambio, los galpones del barrio tienen una superficie notablemente superior a la media porteña, promediando 1.658 m².

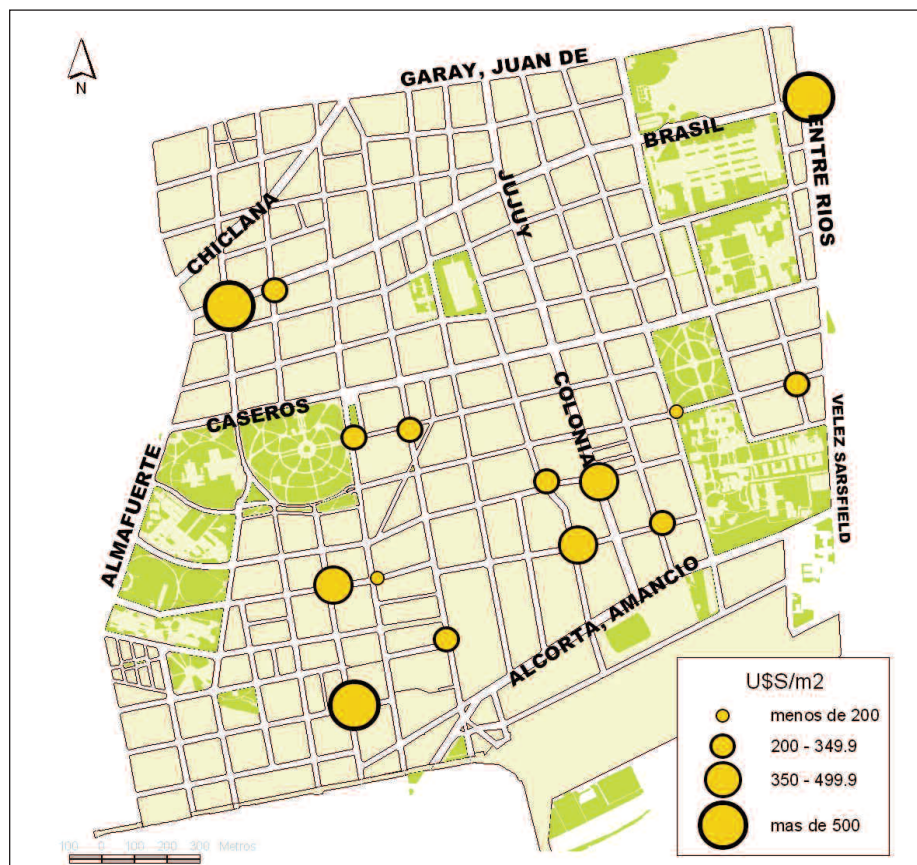
En éste sentido la diferencia de valorización entre industrias y galpones, revela las perspectivas productivas del barrio, que como se analizó anteriormente mantiene una tendencia a sustentarse más en usos de logística y distribución, que en los industriales. Es así que los galpones, aún siendo una modalidad inmobiliaria con menos valor incorporado en forma edilicia, tienen precios superiores a las industrias.

Cuadro 2.10: precio de referencia de galpones en venta en Parque Patricios octubre 2007.

	Cant	%	superficie media	promedio	max	min
Parque Patricios	15	5,4	1.658	363	724	136
Resto de la Ciudad	263	94,6	1.140	536	4.375	70
Total	278	100,0	1.110	527	4.375	70

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

Mapa: distribución de los galpones en oferta y precio del m2 en Parque Patricios. Diciembre de 2007.



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

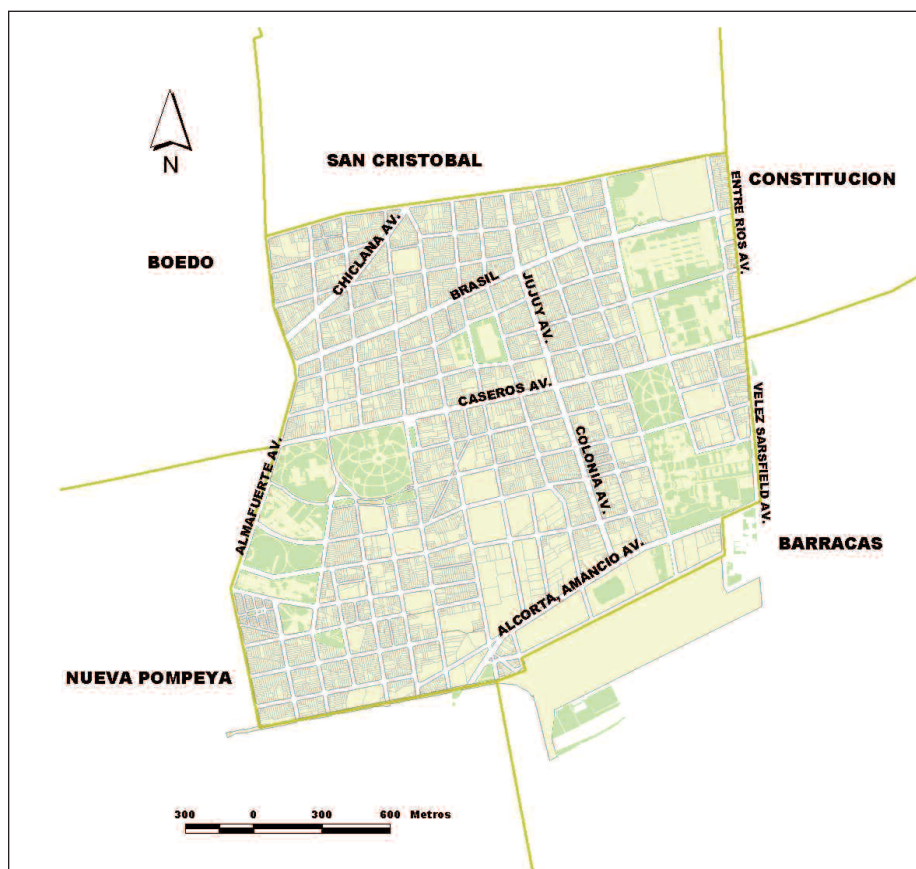
3) LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE PARQUE PATRICIOS

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 5.052 parcelas en las 195 manzanas existentes dentro del polígono que comprende a Parque Patricios.

En cuanto al tamaño de las parcelas, la mayor superficie la concentran las parcelas de más de 1.000 m², contando con más de la mitad de la superficie total (57,6%), sumando tan sólo el 5,4% de las parcelas relevadas. Una de las razones de esta característica puede encontrarse en la existencia de grandes edificios de destino único, particularmente hospitales, y a su vez al número relativamente mayor, respecto de otros barrios, de edificios productivos y galpones,

los que suelen ocupar parcelas de gran tamaño. Le siguen las parcelas comprendidas en el rango que va de los 250 a los 499 m² (20,6 %) y las parcelas de entre 100 y 249 m² (12,3%), significando el 36,8% y 43,0% del número total de parcelas, respectivamente. A su vez, el 9% de la superficie corresponde a parcelas de entre 500 y 1.000 m², siendo el 8,1% del total de parcelas. Por otro lado, las parcelas más pequeñas, de menos de 100 m², sólo reúnen el 0,9% de la superficie, y el 6,4% de la cantidad de parcelas analizadas. El promedio de la superficie de las parcelas de Parque Patricios es 616,1 m² el cual es superior al de la mayoría de las parcelas, lo que habla de un cierto número de parcelas de gran tamaño responsables de este valor.

Mapa 3.1: parcelas seleccionadas para el relevamiento. Octubre 2007.



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

Cuadro 3.1: tamaño de las parcelas.
Parque Patricios - octubre 2007.

	Parcelas		Superficie	
	Cantidad	%	M2	%
(+) 1000	273	5,4	1.778.949	57,2
500-1000	427	8,5	284.087	9,1
250-499	1.857	36,8	640.687	20,6
100-249	2.173	43,0	381.664	12,3
(-) 100	322	6,4	26.930	0,9
Total	5.052	100	3.112.315	100,0

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

EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar la altura y los usos de las parcelas del barrio.

En lo que respecta a la cantidad de pisos, sobresale como situación general la baja altura del barrio que sólo en pocos casos presenta cantidades de pisos importantes. Es así que tal como se presenta en el cuadro siguiente, la mayoría de las parcelas tiene 1 o 2 pisos (86,4%), seguidos por las que tienen entre 3 y 5 (10,6%). Con valores menores, los edificios de entre 6 y 9 pisos representan el 1,7% del total, los de 10 y 11 pisos el 0,9% y los de entre 12 y 15 pisos el

0,3%. En lo que respecta a los edificios de gran altura, sólo 5 edificios (0,1%) superan los 15 pisos.

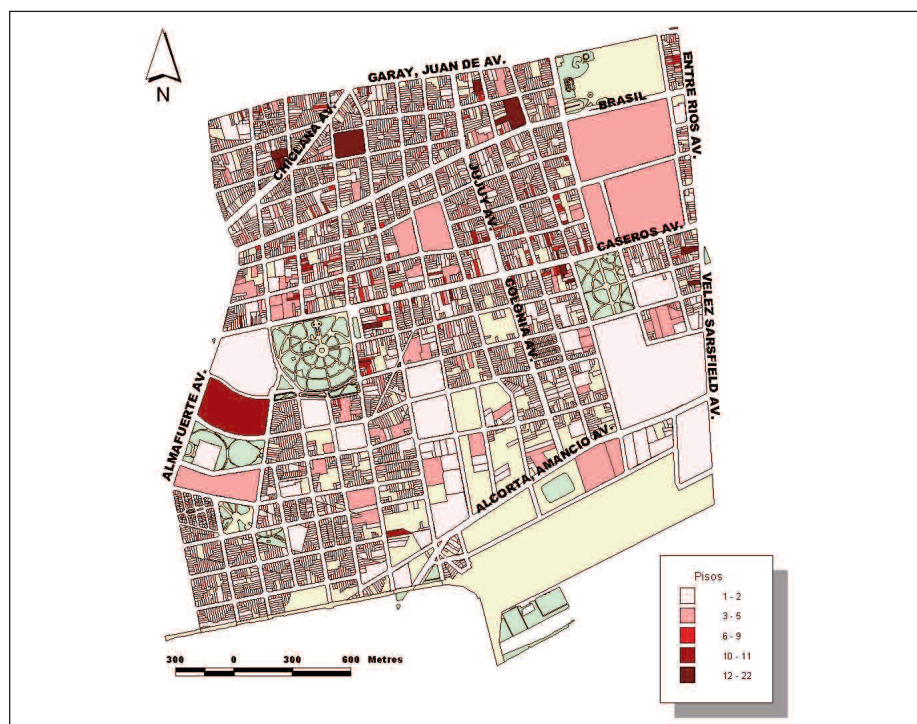
Cuadro 3.2: parcelas según cantidad de pisos.
Parque Patricios - octubre 2007.

	Parcelas	%
1 y 2	3.817	86,4
3 a 5	468	10,6
6 a 9	73	1,7
10-11	40	0,9
12 a 14	12	0,3
más de 15	5	0,1
Sin edificación	4	0,1
Total	4.419	100,0

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

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran en el área comprendida entre las avenidas Juan de Garay y Caseros, concentrándose aún más en las cercanías de esta última. Asimismo, sobre las Av. Brasil y Entre Ríos se encuentran algunos edificios de más altura. Mientras tanto, al sur de la avenida Caseros, a excepción de casos particulares, como el Hospital Policial, se presenta aún más homogéneo en términos de bajas alturas de edificación.

Mapa 3.2: cantidad de pisos edificados por parcela.



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



Edificación en altura sobre av. Caseros y vivienda de baja altura en el interior del barrio.

De acuerdo al uso dominante, 3.885 parcelas están destinadas a vivienda, oficinas o departamentos (87,9%), 365 con uso productivo (8,3%), y 169 (3,8%) son asiento de actividades económicas no productivas (destino único).

Entre las parcelas destinadas a vivienda y usos mixtos predominan ampliamente las edificaciones de baja altura (87,3%), mientras que en términos comparativos, las de destino único presentan una mayor importancia relativa de las alturas intermedias (20,7% entre 3 y 5 pisos), y en las de uso productivo

Cuadro 3.3: edificaciones por cantidad de pisos. Parque Patricios - octubre 2007.

	Edificios de vivienda y mixtos	%	Edificios de Destino Unico	%	Edificios Productivos	%
1 y 2	3.387	87,3	131	77,5	299	81,9
3 a 5	373	9,5	31	18,3	64	17,5
6 a 9	66	1,7	5	3,0	2	0,5
10-11	39	1,0	1	0,6		
12 a 14	12	0,3				
más de 15	5	0,1				
Sin edificación	3	0,1	1	0,6		
Total	3.885	100	169	100	365	100

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

EDIFICIOS DE VIVIENDA Y USOS MIXTOS

Dentro de las 3.885 parcelas destinadas a vivienda y mixtos, predominan ampliamente los destinados exclusivamente al uso residencial (88,4%), que se compone de 51,4% en viviendas en propiedad horizontal, y 37,6% en casas. Por otra parte, se relevaron 8,6% de las parcelas con usos mixtos que también tienen parte de su destino al uso residencial.

Por ultimo, se registraron 44 parcelas con edificios abandonados (1,1%) y una cantidad similar en construcción (1%).

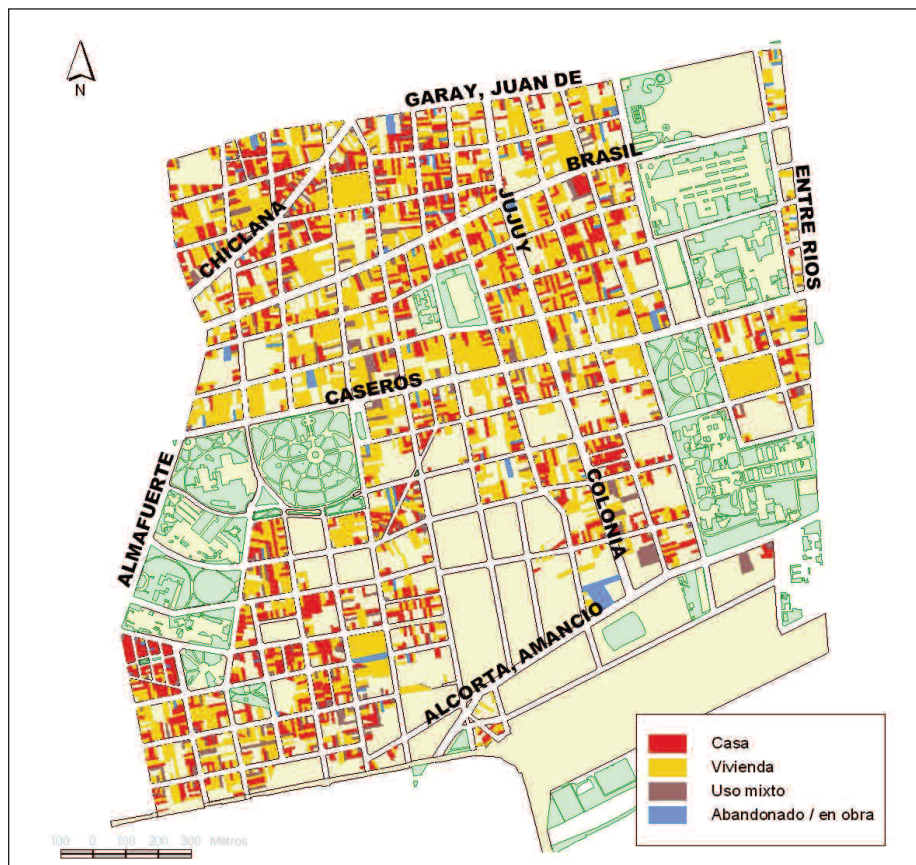
En cuanto a la distribución territorial de los usos residenciales, es posible observar que en la parte norte del barrio se encuentran zonas y manzanas enteras donde no se desarrollan parcelas de actividad económica. En cambio en la parte sur del barrio, las parcelas de uso residencial adquieren menor importancia, hasta encontrarse manzanas enteras sin viviendas. Esto se debe a que existen otros usos que ocupan grandes parcelas, en donde existen en su mayor parte edificios productivos y galpones.

Cuadro 3.4: parcelas con edificios de vivienda y usos mixtos. Parque Patricios – octubre 2007.

	Parcelas	%
Vivienda	2.012	51,8
Casa	1.459	37,6
Uso mixto	333	8,6
En obra	37	1,0
Abandonado	44	1,1
Total	3.885	100,0

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

Mapa 3.3: parcelas con edificios de vivienda. Parque Patricios – octubre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC.GCBA

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

En lo que respecta a las 168 parcelas con edificios en los que se desarrolla una única actividad, el rubro de mayor participación es el de enseñanza, que ocupa 31 parcelas (18,9%). En segundo lugar se encuentran los edificios destinados a hotelería (13,1%), de uso deportivo (8,9%) y de servicios de salud (8,3%). A su vez, en 7 parcelas se relevaron edificios que fueron sede de actividades no productivas y que se encuentran sin uso (4,1%).

Cuadro 3.5: parcelas con edificios de destino único. Parque Patricios – Octubre 2007.

Actividad	Parcelas	%
Enseñanza	31	18,9
Hotelería	22	13,1
Deporte	15	8,9
Servicios de salud	14	8,3
Asociaciones	11	6,5
Actividades religiosas	9	5,3
Geriátricos	6	3,6
Cultura	6	3,6
Intermediación financiera (bancos, seguros y financieras)	6	3,6
Administración Pública	6	3,6
Oficinas	5	3,0
Servicios públicos	4	2,4
Sin actividad	7	4,1
Otros	26	15,4
Total	168	100

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

ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS

Los edificios educativos se destacan dentro de los edificios de destino único no sólo por tener la mayor proporción de las parcelas ocupadas, sino porque también ocupan una gran superficie. Al ser una actividad con un uso considerable del terreno, totaliza 128.980 m² (4,5% de la superficie total del barrio).

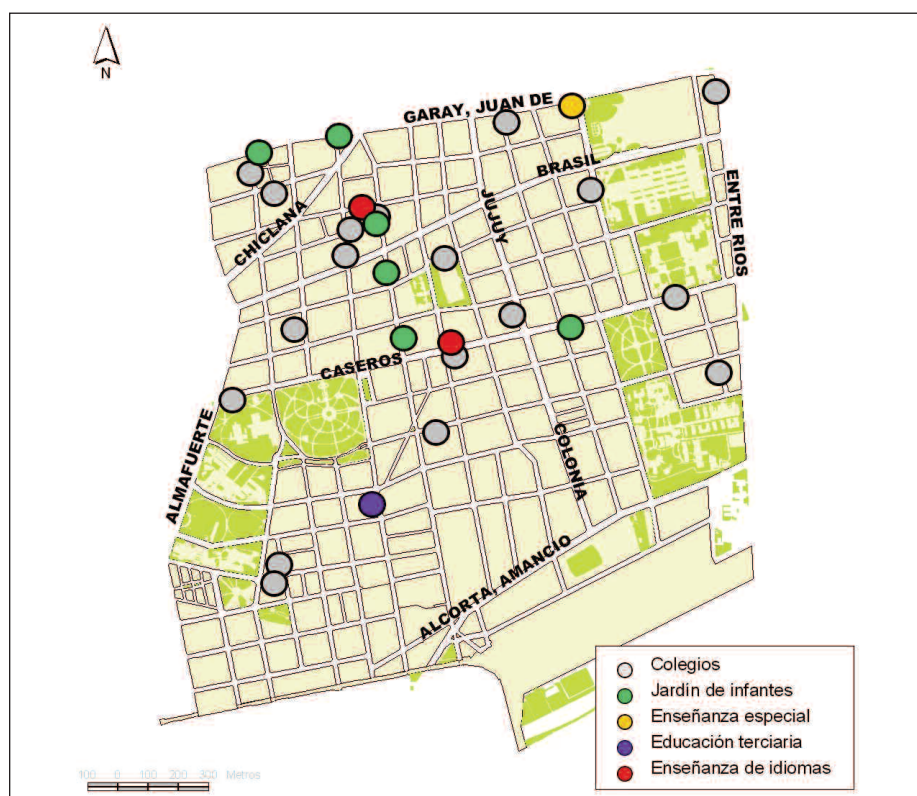
La mayor parte de las parcelas se encuentra ocupada para la enseñanza primaria y secundaria común (65,6%) y para el nivel inicial (18,8%), y una pequeña proporción a institutos terciarios y de enseñanza especial. La importancia relativa de este tipo de establecimientos educativos se corresponde con las características residenciales, en especial en el norte del barrio, donde justamente es que adquieren su mayor cobertura territorial (ver mapa)

Cuadro 3.6: Parcelas dedicadas a enseñanza.
Parque Patricios – octubre 2007.

	Parcelas	%
Colegios	21	65,6
Jardín de infantes	6	18,8
Educación especial	2	6,3
Enseñanza de idiomas	2	6,3
Enseñanza Terciaria	1	3,1
Total	32	100,0

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

Mapa 3.4: parcelas con edificios dedicados a la enseñanza.



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



Colegio Bernasconi, escuela pública, e instituto de enseñanza de idiomas

ESPARCIMIENTO Y CULTURA

Las parcelas dedicadas a servicios de esparcimiento, culturales y deportivos totalizan 21 parcelas. Entre las primeras predominan las ocupadas por clubes (5), campos de deporte (3), las canchas de fútbol (4), y los gimnasios (3), y entre los usos culturales se destacan 4 dedicadas a centros culturales y 2 para museos.

El mayor número de edificios destinados a este uso se encuentra al norte de la avenida Caseros. En aquellas actividades que tienen correlato con la densidad de población se observa una mayor presencia, como los gimnasios y canchas de fútbol en alquiler. Sin embargo, en el sur del barrio, se destacan los clubes Atlético Patricios y Huracán de fuerte impronta en el barrio. Este último tiene varias sedes localizadas en distintas partes de la zona. Un punto aparte es el estadio y la sede principal del club, ubicado en el extremo sur, ocupando una gran superficie en un entorno mas ligados a usos productivos y de logística que residenciales.



Antiguo Cine de barrio, actual templo – Club Patricios y Estadio de Huracán

Mapa 3.5: edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura.



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

ACTIVIDAD HOTELERA

La actividad hotelera concentra el 13,1% de los edificios de destino único, con 22 parcelas ocupadas. Los más importantes son los hoteles familiares, que se localizan en 15 parcelas, constituyendo el principal rubro de actividad hotelera del barrio. Esta modalidad da cuenta de un uso hotelero más asociado a la vivienda que al característico turismo porteño. En éste sentido, resalta que los albergues transitorios y la única residencia, completan el panorama de servicios básicamente ofrecidos a los habitantes del barrio.

Cuadro 3.7: edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería.

	Cantidad	%
Hoteles Familiares	15	68,2
Albergues Transitorios	6	27,3
Residencias	1	4,5
Total	22	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

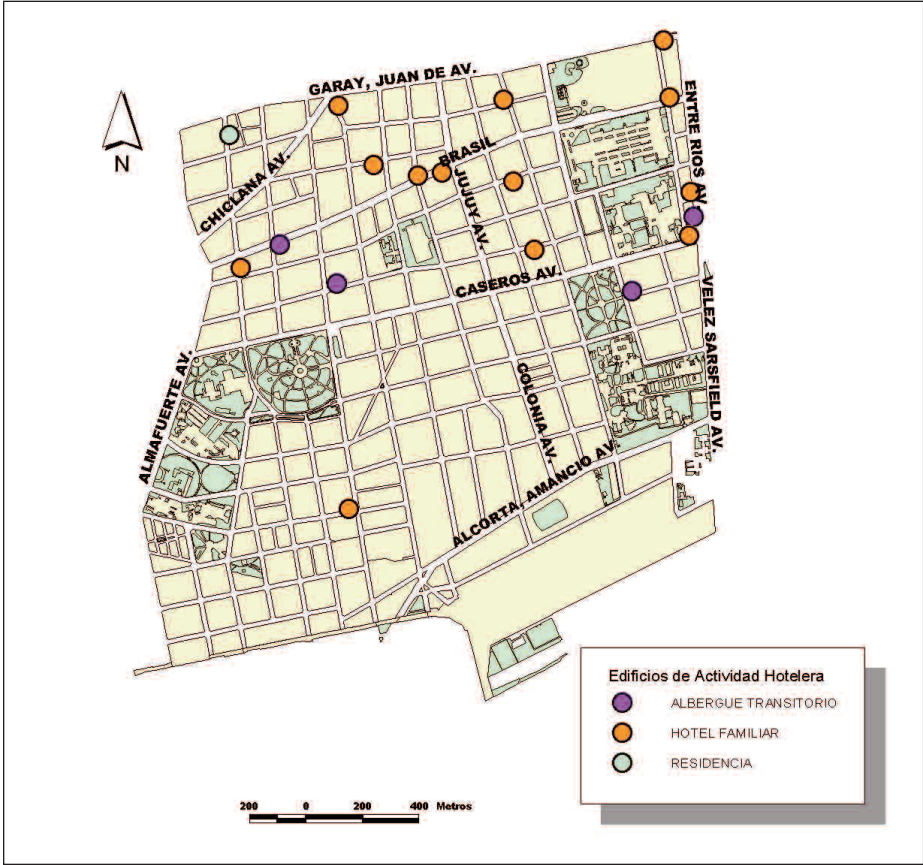
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que concierne a la distribución territorial de los edificios de hotelería, se puede apreciar una clara concentración en la zona norte, también reflejo de la densidad de población.



Hotel familiar y albergue transitorio.

Mapa 3.6: edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería.



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

SERVICIOS DE SALUD

Es para destacar la presencia de grandes parcelas destinadas a servicios de salud en el barrio. Entre los establecimientos más importantes se destacan grandes hospitales, la maternidad y el instituto Malbrán. Estos equipamientos tienen su importancia en el poblamiento histórico de la zona, ocupan una superficie considerable, y actualmente mantienen una importante circulación y actividad asociada en su entorno.

Asimismo se agregan parcelas con otras instituciones de salud de menor tamaño, como 4 centros de salud, una clínica, y 6 geriátricos.



Hospital Muñiz y geriátrico.



Cuadro 3.8: edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.

	Cantidad	%
Centros de Salud	4	16,7
Clínicas Médicas	1	5,6
Geriátricos	6	27,8
Hospitales	8	44,4
Total	19	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Exceptuando los grandes equipamientos de salud (que en gran parte son previos a la urbanización del barrio), el resto de las parcelas destinadas a la actividad se encuentran al norte de av. Caseros.

Mapa 3.7: parcelas destinadas a servicios de salud.



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

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 365 establecimientos. Un alto porcentaje se encuentra sin actividad (15,6%) y en el 61,1% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva desarrollada en los edificios activos encontrados, esto se debe a que gran parte de los establecimientos se encuentran sin identificación, lo que obstaculiza la clasificación por rama. Esta situación se corresponde con la historia reciente de la actividad en la Ciudad, los obstáculos macroeconómicos a su crecimiento, y las restricciones a la localización, ampliación y regularización de industrias manufactureras asociadas al código de planeamiento urbano.³

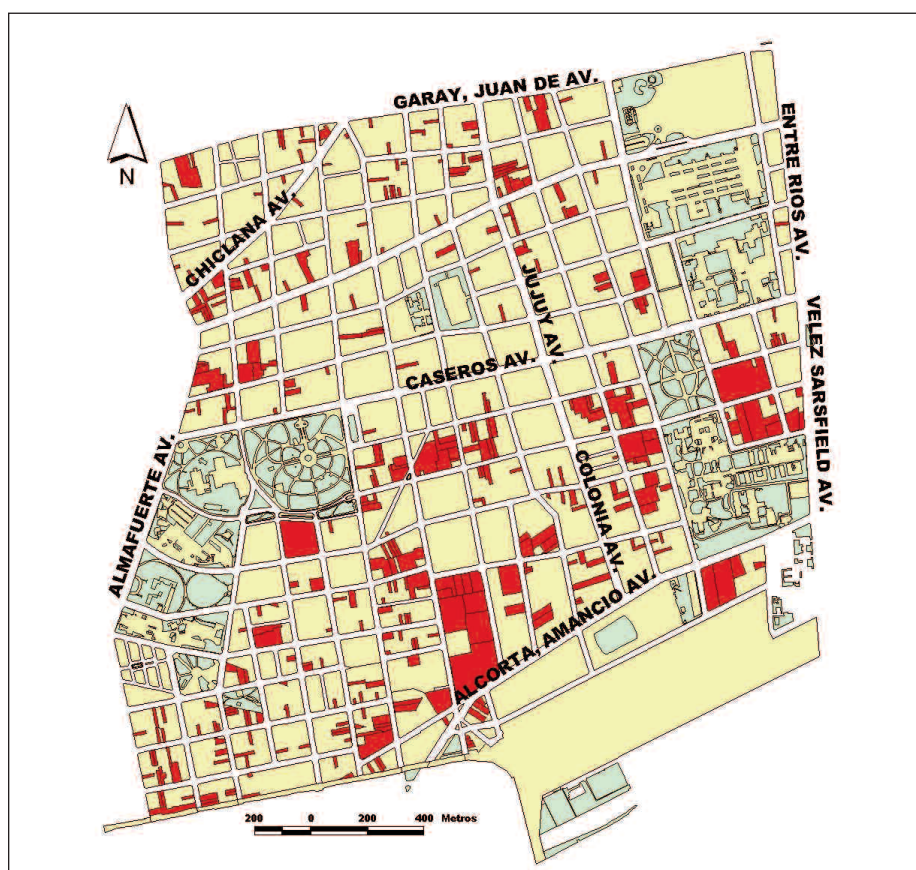
Dentro de las ramas identificadas, las más importantes son Papelería, edición e impresión; metalúrgica; textiles y alimenticias.



Grandes edificios productivos abandonados y en actividad

En lo que respecta a la distribución territorial, el siguiente mapa permite advertir que pueden encontrarse edificios productivos presentes en todo el barrio, producto de una fuerte tradición industrial, y la persistencia de usos en zonas que fueron antiguamente declaradas “industriales”. Sin embargo, la mayor concentración se encuentra al sur de la avenida Caseros, no sólo por la cantidad y la importancia que revisten en la economía local, sino porque ocupan las parcelas de mayor superficie.

Mapa 3.8: edificios productivos.



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

³ Si bien la relativa modificación de éstas restricciones a partir de los últimos años, todavía la actividad encuentra obstáculos. En algunas zonas de la Ciudad, se dieron transformaciones urbanas que capitalizaron la vacancia de suelo liberado por la merma de la actividad productiva, mientras que en otras menos atractivas, como en Parque Patricios, el suelo quedó improductivo o con usos menos intensivos, generando una degradación urbana palpable.

GALPONES

Las parcelas con galpones construidos representan otra tipología importante dentro del barrio. Ocupan 208 parcelas, en las que se encontró una alta tasa de ocupación, relevándose sólo 4,3% de galpones sin actividad.

En lo que respecta a su uso, predominan los destinados a depósitos, lo que coincide con el uso productivo de la zona, ante lo que actúan como unidades auxiliares. El segundo rubro dominante es el de transporte y logística, que implican una intensa actividad de carga y descarga. También se encontraron 51 parcelas (24,5%) en las que se registraron galpones en funcionamiento en actividades que no pudieron identificarse.

Cuadro 3.9: galpones.

	Cantidad	%
Depósito	101	48,6
Transporte y logística	35	16,9
Taller Mecánico de Automotores	9	4,3
Herrería	2	1,0
Reparación de Aire Acondicionado	1	0,5
Sin actividad	9	4,3
Sin identificar	51	24,5
Total	208	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

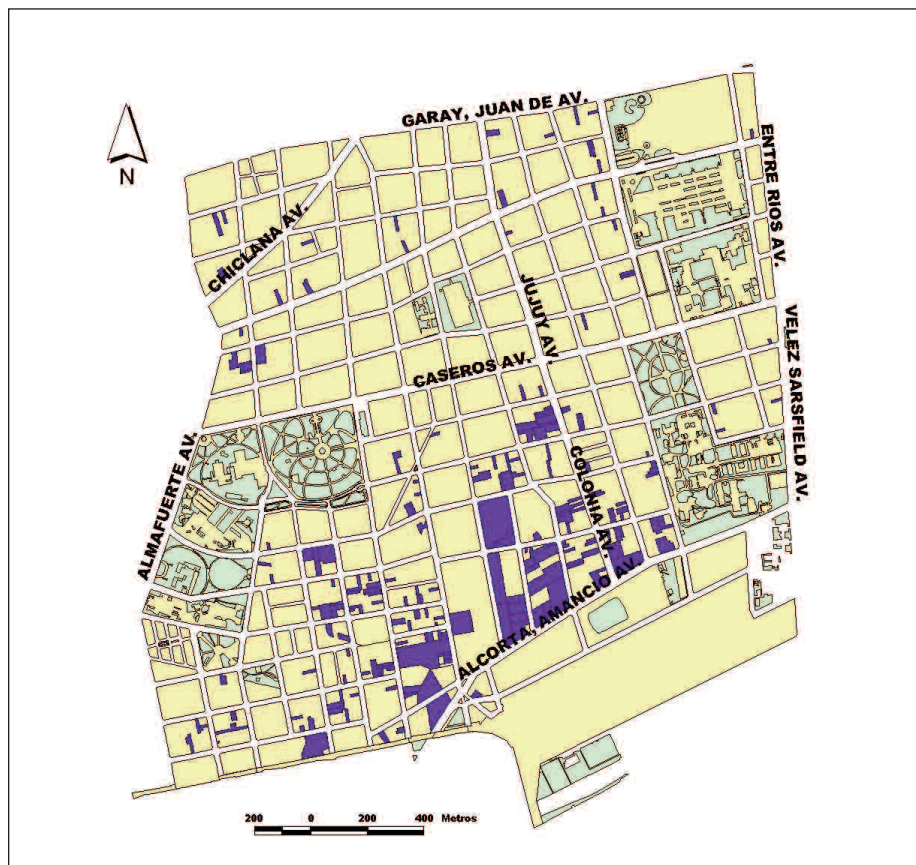
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de los galpones muestra una clara concentración en el sur del barrio, y sobre todo en las cercanías de la avenida Amancio Alcorta, con una menor presencia en el norte del barrio. A su vez, también los galpones del sur ostentan un tamaño considerablemente mayor. Esta distribución es acorde con lo analizado sobre edificios productivos en dos aspectos: por un lado, la cercanía se asocia a que varios galpones son unidades auxiliares de industrias del barrio, y en otros casos se trata de antiguos edificios fabriles reacondicionados para otro uso. En éste sentido cabe subrayar que el galpón como tipología edilicia significa un menor costo de inversión, a la vez que es más funcional para la circulación al interior del mismo. Estas condiciones explicarían la alta presencia en el barrio como reflejo de una forma acorde con actividades de menor productividad, al abandonarse ciertos usos industriales.



Gran parte de los galpones demuestra un fuerte deterioro y mínimo mantenimiento.

Mapa 3.9: galpones.



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

En el mapa siguiente se presenta la distribución de los galpones destinados a los rubros principales. Se puede observar una mayor concentración en el extremo sur de Parque Patricios. También coincide su localización con la red de

tránsito pesado, pasante por av. Amancio Alcorta, y con los distritos E1 y E2 (sobre ésta avenida) y C3 II (sobre av. Colonia) favorables a la instalación de éstos usos y la circulación que generan.

Mapa 3.10: galpones. Depósitos y transporte, logística y distribución.



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



Una gran cantidad de galpones se encuentran destinados a usos de logística.

LOTES

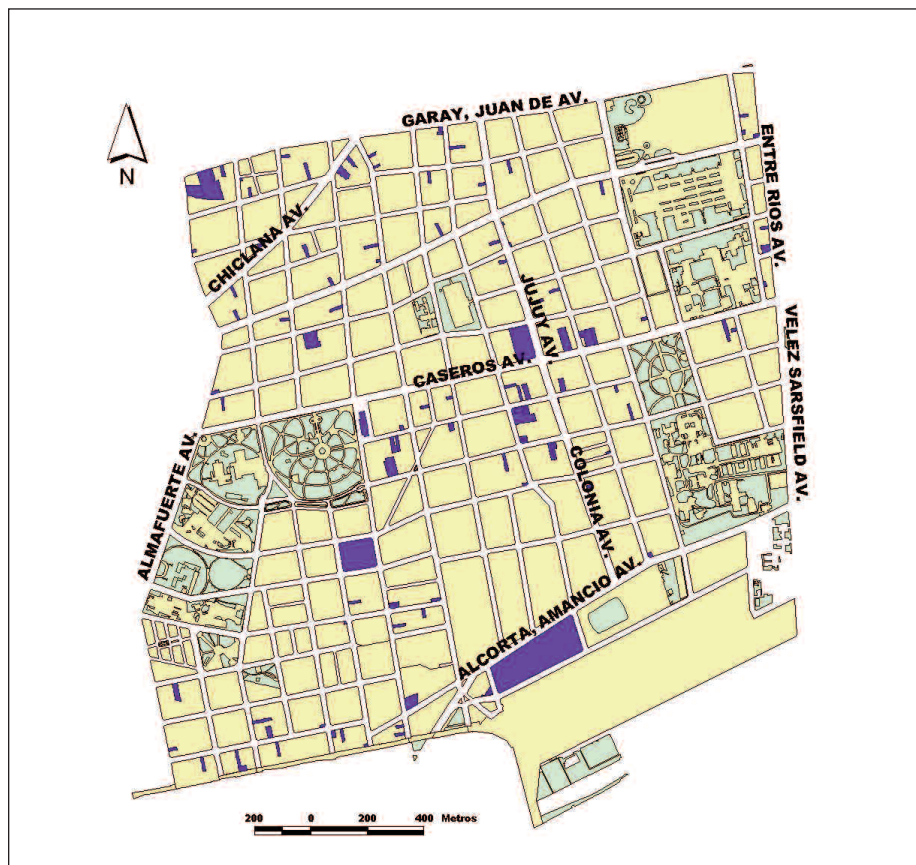
Fueron relevadas en Parque Patricios 112 parcelas sin edificación, clasificadas como lotes. Estas parcelas se caracterizan por tener un tamaño superior al resto del parcelamiento barrial. La mayor parte de éstos lotes (95,5%) se encuentran sin actividad, mientras que en pocos casos tienen usos (depósito, estacionamiento).

En cuanto a su distribución territorial se destaca una dispersión bastante homogénea, aunque resulta que los lotes del sur tienen un tamaño mayor a los del norte.



La mayor parte de los lotes se encuentra sin uso.

Mapa 3.11: lotes.



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

GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

A diferencia de los destinos anteriores, los garages comerciales se ubican en pocas parcelas, lo que puede explicarse en parte por la escasa densidad edilicia y el hecho que buena parte de las viviendas cuentan con garages privados.

Las 32 parcelas asiento de garages privados tienen un tamaño promedio de 3820 m², y con una edificación que en pocos casos supera el piso de construcción. Estas cifras dan cuenta de un uso extensivo del terreno, y que aparece como una actividad rentable en base a los bajos valores del suelo y a la baja inversión que requiere.



Garages comerciales en grandes parcelas.

Su distribución territorial demuestra una clara preferencia por la localización en el norte, en la zona de mayor densidad demográfica y edilicia. Es así que al norte de av. Caseros se encuentra 75% de éstos garages. Analizando con mayor detalle, puede observarse que se encuentran instalados cerca o sobre las principales avenidas.

Mapa 3.12: *garages comerciales.*



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

Por otro lado, se registraron también los garages privados. Esta modalidad totaliza 1.798 garages, revelando una cantidad destacable (1 cada 3 parcelas), que explica la baja importancia que adquieren los garages comerciales. Como uso se encuentra dentro de parcelas, tanto como complemento de usos residenciales, como en edificios productivos,

depósitos y grandes equipamientos. Es por ello que tienen una distribución bastante homogénea tanto en zonas de alta densidad residencial como en el sur del barrio. Si se establece una relación aproximada entre la cantidad de edificios y de garages privados se podría afirmar que cada 5 edificios 2 de ellos poseen garages privados.

Mapa 3.13: *garages privados.*



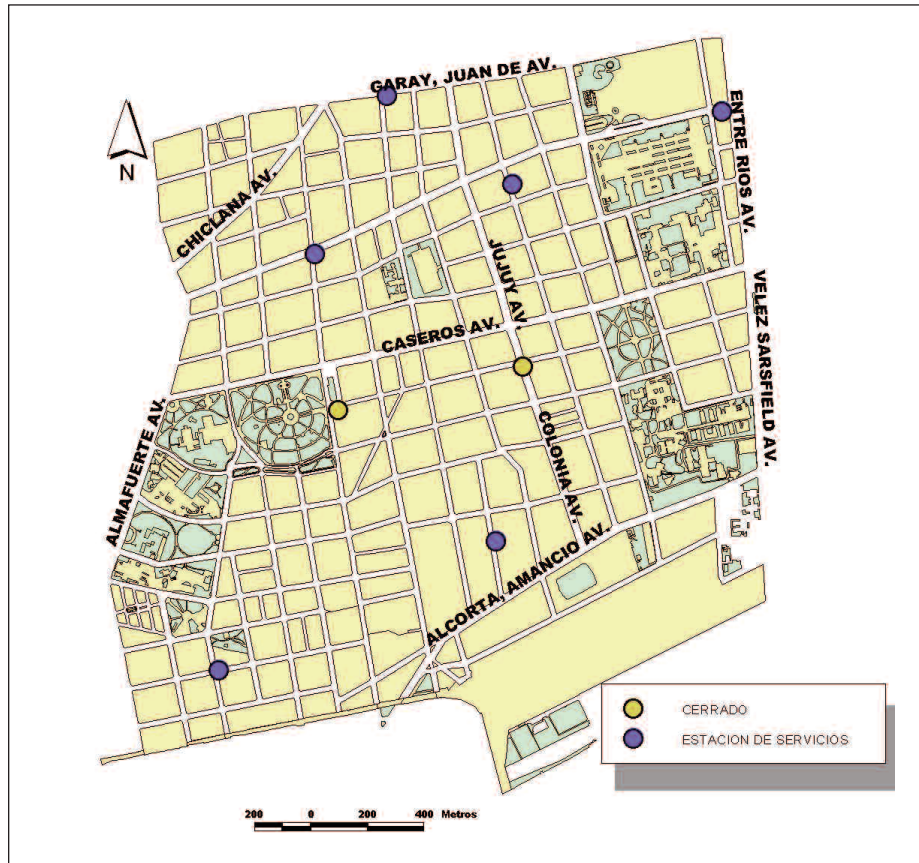
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontraron 8 establecimientos, de las cuales 2 se encontraban cerradas. A su vez, si localización se corresponde con las grandes vías de circulación vehicular. Tal es así que 3 estaciones fueron relevadas sobre av. Brasil (o a metros de ella), una sobre Juan de Garay y otra a metros de la avenida Amancio Alcorta.



Estaciones de servicio - en uso y abandonada.

Mapa 3.14: estaciones de servicio.



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

4) SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PARQUE PATRICIOS

El relevamiento realizado por la USIT en Parque Patricios durante el mes de octubre de 2007 permitió detectar un total de 1.503 locales, de los cuales 1.476 se situaban a la calle y tan sólo 27 en las dos galerías. De estos últimos, 2 de ellos se encontraron cerrados. En cuanto a los locales a la calle, del total relevado, 966 se hallaron abiertos, 510 cerrados, lo que equivale a una tasa de vacancia de 34,5%. Esta vacancia representa un valor muy alto comparado con el resto de la Ciudad, y que sextuplica la tasa de las arterias comerciales principales.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

Respecto de la distribución geográfica de los locales en actividad, tomando como referencia a la avenida Caseros, se puede apreciar que existe una mayor actividad comercial en la parte norte del barrio. Asimismo, la distribución de los locales encontrados en una y otra parte del barrio muestra características diferentes.

Por un lado, la concentración de locales en la parte norte del barrio aparece coincidiendo con el trazado de las avenidas y ejes de circulación más importantes. Esto se da especialmente a lo largo del eje de la av. Caseros, junto con la calle

La Rioja. Estos son los ejes comerciales más importantes de Parque Patricios. Por otra parte, también resulta importante la cantidad de locales sobre las avenidas Entre Ríos, Juan de Garay, y en menor medida sobre Brasil y Jujuy.

En cuanto a los locales localizados al sur, se destaca una muy baja distribución en las zonas ocupadas por usos industriales, depósito y logística, mientras que más hacia el oeste, aumenta su concentración al ubicarse en una zona residencial y de mayor densidad de población. Así, es de notar que a diferencia de la importancia que adquieren las avenidas en el norte, en el caso de Av. Amancio Alcorta y las calles cercanas a ella no se encuentra prácticamente locales.



Alineamiento de locales sobre av. Caseros y sobre La Rioja.

Mapa 4.1: distribución de locales activos.



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar que tienen una dispersión importante tanto en el norte como en el sur. Sin embargo, dada la menor cantidad de locales totales, en el sur es donde la vacancia adquiere mayor relevancia.

Además se destaca la importancia que tiene el alineamiento comercial Caseros-La Rioja, ya que allí se encuentra 30,8% de los locales activos del barrio. También es allí donde la tasa de vacancia desciende a 13,4%, demostrando una clara distinción con respecto al resto del barrio (41%).

Cuadro 4.1: locales totales, activos, cerrados y tasa de vacancia. Parque Patricios – octubre 2007.

	Locales totales	%	activos	%	cerrados	%	Tasa de vacancia
Caseros - La Rioja	344	23,3	298	30,8	46	9,0	13,4
resto del barrio	1133	76,7	668	69,2	464	91,0	41,0
Total	1476	100,0	966	100,0	510	100,0	34,5

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



Mapa 4.2: *distribución de locales cerrados.*



Cuadro 4.2: locales por sectores de actividad.

Rama	Locales	%
Comercio	483	49,9
Servicios	217	22,4
Rubro Automotor	114	11,8
Gastronomía	101	10,5
Industria	51	5,3
Total	966	100,0

38 / PARQUE PATRICIOS / MAYO 2008

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Los locales dedicados a la comercialización tienen una clara concentración sobre av. Caseros y La Rioja, donde se relevó un 36,2% del total del rubro.

En cuanto a la rama de actividad se clasificaron diecisiete rubros, tal como se observa en el cuadro siguiente. En esta composición predominan aquellos de venta de alimentos y bebidas (42,9%) y de venta de productos textiles, prendas y accesorios (11,6%). Entre ambos rubros representan el 54,5% del sector comercial, pero mientras los locales de venta de alimentos y bebidas se encuentran presentes con relativa homogeneidad en todo el barrio, el rubro de venta de productos textiles, prendas y accesorios se concentra en los dos principales ejes comerciales (Av. Caseros y La Rioja).

Entre otros rubros importantes se destacan los que abastecen al público barrial, como la venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios (7,9%), de reparación en general (6,9%), productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (6,7%), librerías comerciales y papelerías (6,3%), y otros (10,1%) dentro del cual se encuentran artículos para el hogar, muebles, flores, jugueterías y art. de limpieza.

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad los dos ejes de concentración señalados para la totalidad de locales. Sin embargo, existen rubros dentro del sector comercial que se apegan de manera más clara a esta distribución, mientras que otros tienen presencia importante en otras partes del barrio, como el de venta de alimentos y bebidas. Asimismo, el conjunto del sector comercial muestra una distribución territorial con mayor concentración de locales en la parte norte del barrio.

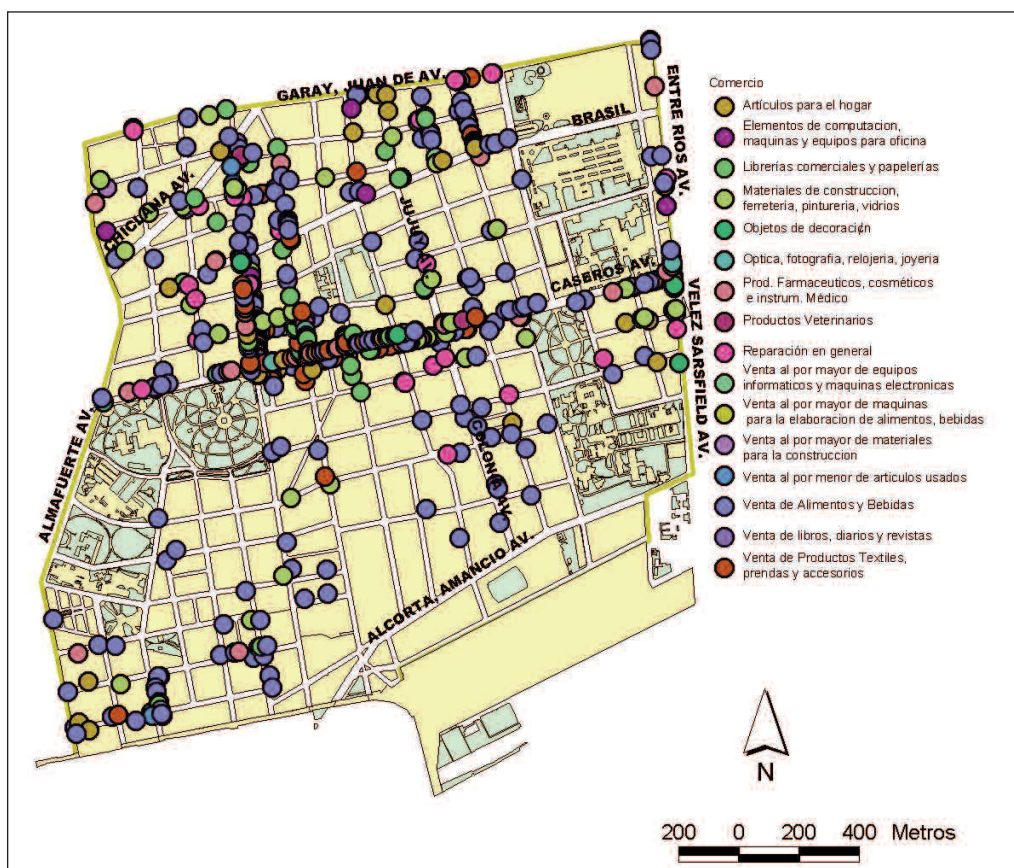
Cuadro 4.3: composición de locales del sector comercial.

	Locales	%
Alimentos y bebidas	207	42,9
Textiles, prendas y accesorios	56	11,6
Materiales de construcción, ferretería, pinturería y vidrios	39	8,1
Reparación en general	34	7,0
Prod. Farmacéuticos, cosméticos e instrumento médico	33	6,8
Librerías comerciales y papelerías	20	4,1
Objetos de decoración	14	2,9
Calzado y marroquinería	12	2,5
Óptica, fotografía, relojería, joyería	10	2,1
Artículos usados	4	0,8
Productos Veterinarios	3	0,6
Venta de libros, diarios y revistas	2	0,4
Otros	49	10,1
Total	483	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 4.3: distribución de locales del sector comercial .



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

LOCALES DEDICADOS AL RUBRO ALIMENTICIO

El rubro alimenticio cuenta con 207 locales que suman el 42,9% de la rama comercial. Un 30,9% de los locales del rubro se localizan sobre los dos principales ejes comerciales, la Av. Caseros y La Rioja. En el resto del barrio los locales se reparten de manera relativamente homogénea, siguiendo en términos generales la distribución geográfica descripta para el conjunto de los locales activos.

En el cuadro 4.3 se presenta una desagregación de los rubros que componen el sector; en el mismo se puede apreciar la predominancia de kioscos y maxikioscos, que suman 80 locales, siendo 38,6% del total. Continúan en importancia los almacenes y dietéticas (19,3%), autoservicios y supermercados (12,6%), Carnicerías y granjas (12,1%) y fruterías y verdulerías (10,1%). Es una característica distintiva de Parque Patricios el peso que significan los comercios minoristas de escala barrial en el abastecimiento local, en gran parte derivado de la baja presencia de grandes supermercados.

El rubro Pan y productos de panadería tiene una baja cantidad de locales en cuanto a su forma de despacho, mientras que si se consideran aquellos que elaborar (ver rubro locales industriales), se incorporan 18 panaderías que suman al abastecimiento barrial.

Cuadro 4.4: locales de venta de alimentos y bebidas.

	Locales	%
Maxikiosco y kiosco	80	38,6
Almacén y dietética	40	19,3
Autoservicio y supermercado	26	12,6
Carnicerías y granjas	25	12,1
Frutas y verduras	21	10,1
Pan y productos de panadería	5	2,4
Fiambrerías, queserías y galletiterías	4	1,9
Venta de pescados	4	1,9
Venta de bebidas	2	1,0
Total	207	100

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



Locales del rubro almacén compartiendo el uso residencial.



En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno corres-

pondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia, merecen un análisis aparte.

En el siguiente mapa se evidencia la importancia del rubro alimenticio para la actividad comercial de Parque Patricios, concentrándose la mayor cantidad de locales sobre los dos principales ejes comerciales del barrio. A su vez, se muestra un reparto relativamente más homogéneo entre la parte sur y norte del barrio en comparación con otros rubros del sector comercial.

Mapa 4.4: distribución de locales del sector alimenticio.



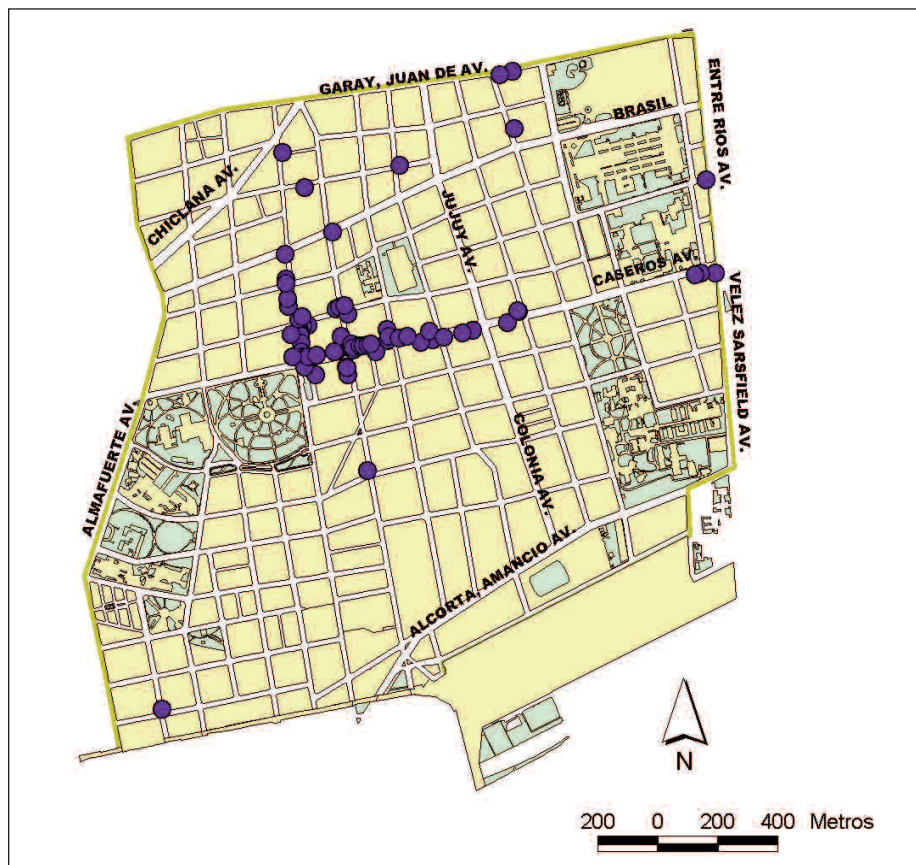
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor actividad comercial, tanto la av.

Caseros, como La Rioja. Sin embargo, también sobresale una cobertura en el sur, incluso en zonas de baja densidad residencial.

42 / PARQUE PATRICIOS / MAYO 2008

Mapa 4.6: distribución de locales del rubro textil .



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

LOCALES DEDICADOS A LA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, FERRETERÍA, PINTURERÍA Y VIDRIOS

Así como el resto de los locales del sector comercial, en éste rubro se conjugan aquellos de consumo a escala barrial. El mayor porcentaje de locales de este rubro está conformado por ferreterías, las cuales con 18 locales representan el 46,2% del mismo. Le siguen en importancia las herrerías (17,9%), y los locales dedicados a la venta de materiales eléctricos (15,4%). El rubro se completa con otros grupos de locales de 2 locales o menos, tal como lo presenta el cuadro siguiente.

En el mapa siguiente se refleja que los locales destinados a este rubro, muestran una cierta concentración sobre la avenida Caseros y su intersección con la Avenida Jujuy y su continuación, la Avenida Colonia. También hay un grupo de locales de este tipo concentrado sobre la calle Rondeau, entre La Rioja y Dean Funes. La mayor parte de los locales se encuentra en el norte de Parque Patricios, aunque si la

comparación es con otros rubros del sector comercial, en el sur del barrio en este caso existe mayor presencia de locales de este rubro.

Cuadro 4.6: locales de venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios.

	Locales	%
Ferretería	18	46,2
Herrería	7	17,9
Materiales eléctricos	6	15,4
Materiales para la construcción	2	5,1
Pinturería	2	5,1
Aperturas	1	2,6
Artículos de plomería y gas	1	2,6
Sanitarios	1	2,6
Cerramientos	1	2,6
Total	39	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 4.8: distribución de locales de venta de materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios.



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



Locales destinados a la venta de materiales para la construcción y de juguetería.

LOCALES DEDICADOS A OTROS RUBROS

Dentro de la clasificación de “otros” que se realizó más arriba, se encuentra una gran diversidad de rubros, pero entre los que son importantes 45 ligados al suministro doméstico.

Entre ellos están: la venta de equipos de computación,

máquinas y equipos para oficina (17,8%), artículos para el hogar (15,6%), florería y viveros (11,1%) y juguetería y cotillón (11,1%). El rubro se completa con venta de artículos de limpieza, muebles, colchones y bazar, deportes, y artículos de iluminación.

Cuadro 4.7: locales de venta de artículos para el hogar.

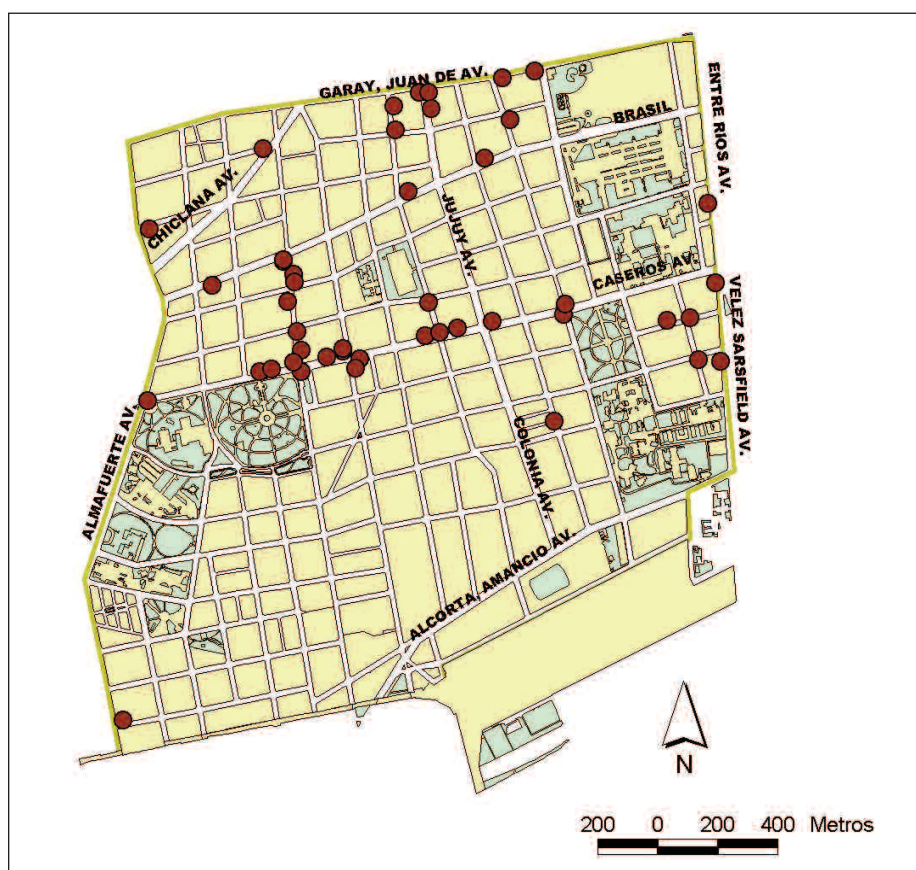
	Locales	%
Elementos de computación, maquinas y equipos para oficina	8	17,8
Artículos para el hogar	7	15,6
Florería y viveros	5	11,1
Juguetería y cotillón	5	11,1
Artículos de limpieza	4	8,9
Muebles	4	8,9
Colchones	4	8,9
Bazar	4	8,9
Artículos de deportes	2	4,4
Artículos de iluminación	2	4,4
Total	45	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón similar al observado en el mapa del sector textil, aunque también es posible encontrar una concentración menor en torno de las Avenidas Jujuy y Juan de Garay. Asimismo, se repite la casi inexistencia de locales de este sector para la zona al sur de la avenida Caseros.

Mapa 4.7: distribución de locales de venta de artículos para el hogar.



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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Dentro de los locales del sector servicios se observa una importante participación de los rubros peluquería y tratamiento de belleza (19,8%) y correo y locutorios (13,4%). Otros rubros son los servicios de transporte y anexos, básicamente remiserías (8,8%), tintorerías y lavaderos de ropa (7,4%), loterías (6,9%), inmobiliarias (6,9%) y de asociaciones (6,5%).

Cuadro 4.8: composición de locales del sector servicios.

	Locales	%
Peluquería y tratamientos de belleza	43	19,8
Correo y locutorio	29	13,4
Servicios de transporte y anexos	19	8,8
Tintorería y lavadero de ropa	16	7,4
Lotería	15	6,9
Servicios Inmobiliarios	15	6,9
Asociaciones	14	6,5
Atención médica	12	5,5
Servicios empresariales	10	4,6
Veterinaria	9	4,1
Oficinas	5	2,3
Instalaciones para edificios y obras de ingeniería civil	5	2,3
Servicios financieros y seguros	5	2,3
Esparcimiento y deportes	4	1,8
Enseñanza	4	1,8
Otros	12	5,5
Total	217	100

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



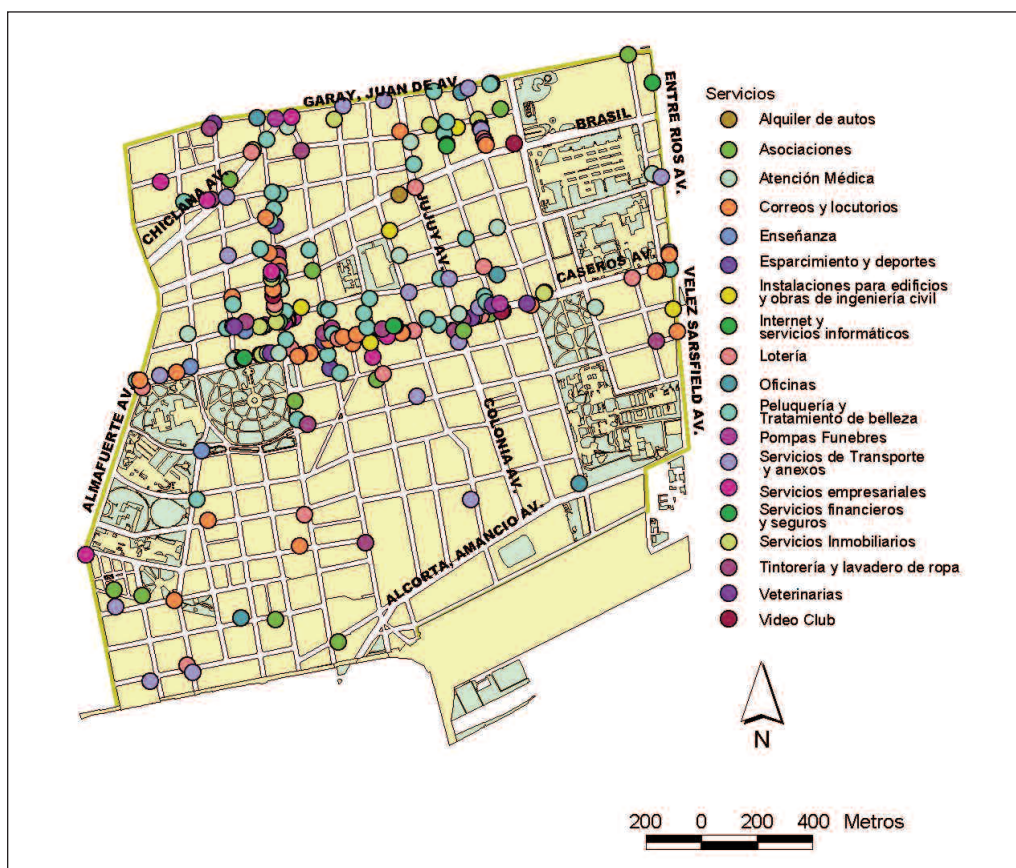
Modalidades comunes de locales de servicios:

Banco sobre av. Caseros y agencia de lotería, inmobiliaria y videoclub sobre La Rioja.

En su distribución territorial se advierte un patrón similar al del sector comercial, con fuerte impronta del eje Caseros y La Rioja, y una mayor importancia en el norte del barrio. En concordancia con las zonas residenciales, en el sur del barrio, los locales de servicios se registraron en la parte oeste.

En cuanto a la distribución particular de los rubros, se hace notar que las peluquerías muestran una clara concentración sobre las avenidas y calles más importantes del barrio, y una casi total ausencia en la parte sur del mismo. Situaciones similares ocurren en menor grado con otros rubros importantes del sector servicios como el de correo y locutorios, y transportes y anexos.

Mapa 4.9: distribución de locales del sector servicios.



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

LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Los locales agrupados bajo esta denominación resultan muy importantes en el área relevada ya que representan el 11,8% del total de locales activos de Parque Patricios.

Entre los locales del rubro más importantes están los talleres mecánicos con 76 establecimientos (a los cuales habría que sumar 11 que funcionan en galpones como para comprender la magnitud de la actividad).

Asimismo, se encontraron varios locales destinados a la venta de repuestos y accesorios (15,8%), gomerías (8,8%), venta de automotores (5,8%), lavaderos de autos (2,1%), y lubricentros (2,1%).

Cuadro 4.9: locales del rubro automotor

	Locales	%
Talleres mecánicos	76	66,7
Talleres mecánicos	68	59,6
Talleres de chapa y pintura	3	2,6
Colocación y venta de aire acondicionado	2	1,8
Taller de electricidad	1	0,9
Cerrajerías	1	0,9
Colocacion y venta de cristales	1	0,9
Venta de repuestos y accesorios	18	15,8
Venta de automotores	6	5,3
Lubricentros	2	1,8
Lavadero de autos	2	1,8
Gomerías	10	8,8
Total	114	100

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



Talleres mecánicos.

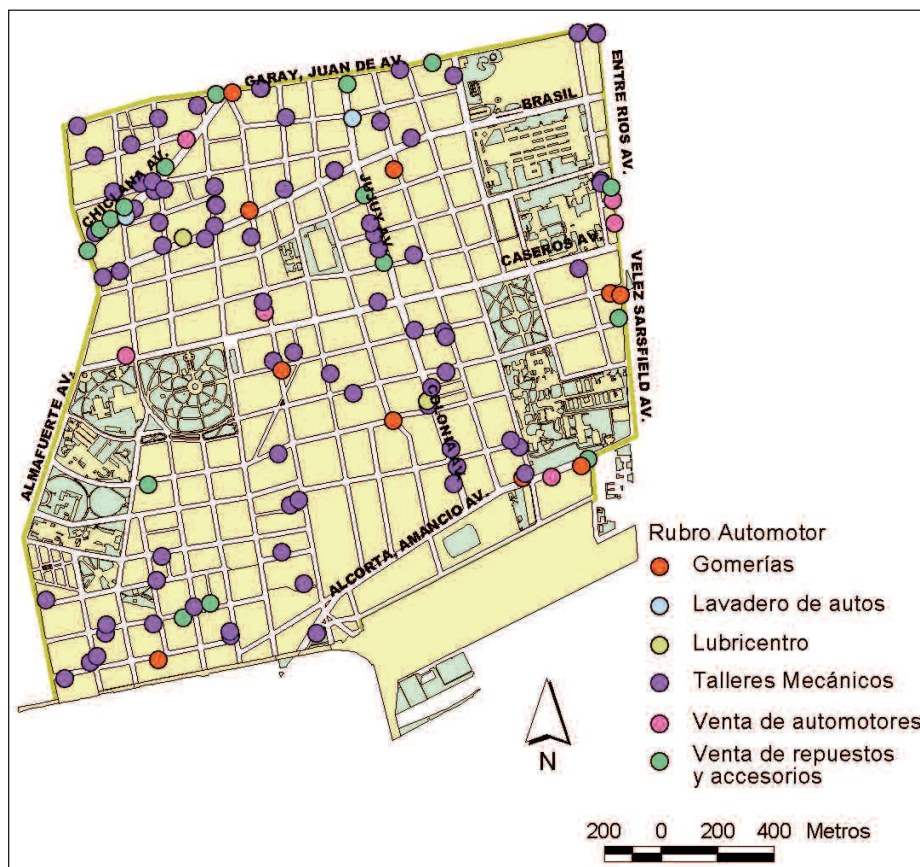


Otros locales del rubro automotor: Lavadero de autos, gomería y lubricentro

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una mayor presencia sobre las Avenidas Chiclana, que presenta una especialización importante y sobre Brasil, de las cuales ninguna de las dos había mostrado concentración de locales de otra rama de actividad. Así también sobre la Avenida Jujuy se pueden encontrar un buen número de los locales de esta rama.

En el mismo sentido, es también la presencia en la zona sur del barrio, lo cual puede asociarse a la importancia de la actividad de carga y descarga que existe en la zona y la consiguiente presencia y circulación de vehículos. Por otro lado, es notable la práctica ausencia de locales de esta rama de actividad sobre la Avenida Caseros, situación que contrasta con todas las demás ramas de actividad analizadas, probablemente como consecuencia del valor de los alquileres.

Mapa 4.10: distribución de locales del rubro automotor.



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

LOCALES GASTRONÓMICOS

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 101 locales gastronó-

micos, de los cuales alrededor del 20% se encuentra sobre la Avenida Caseros, mientras que con respecto la cantidad de locales al sur y al norte de la misma, representan alrededor del 35% y 45%, respectivamente.

Si bien la clasificación dentro de éste rubro es compleja, se establecieron 4 categorías básicas tal como se observa en el cuadro siguiente. La mayoría de los establecimientos está conformada por bares, cafés y confiterías, sumando 41 locales (43,6%), y restaurantes (30,7%). Se encontraron varios restaurantes especializados como parrillas, que conforman una parte importante dentro de este rubro. Dentro de los locales de pizzería (15,8%) cabe considerar que se encuentran algunos establecimientos grandes, junto a otras más pequeñas que cuentan con espacio para comensales y que también prestan el servicio de entrega a domicilio, por lo que combinan dos modalidades gastronómicas. Las casas de comidas para llevar suman 10 establecimientos (9,9%), cuyo lugar ocupado en el sector gastronómico se relaciona con las características del barrio y la localización de estos escasos locales se da en relación con el uso residencial.

Cuadro 4.10: locales gastronómicos.

	Locales	%
Bar, cafés, confiterías	41	40,6
Restaurantes	31	30,7
Pizzerías	16	15,8
Comidas para llevar	13	12,9
Total	101	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Importantes locales gastronómicos, con localización típica en esquinas de avenidas

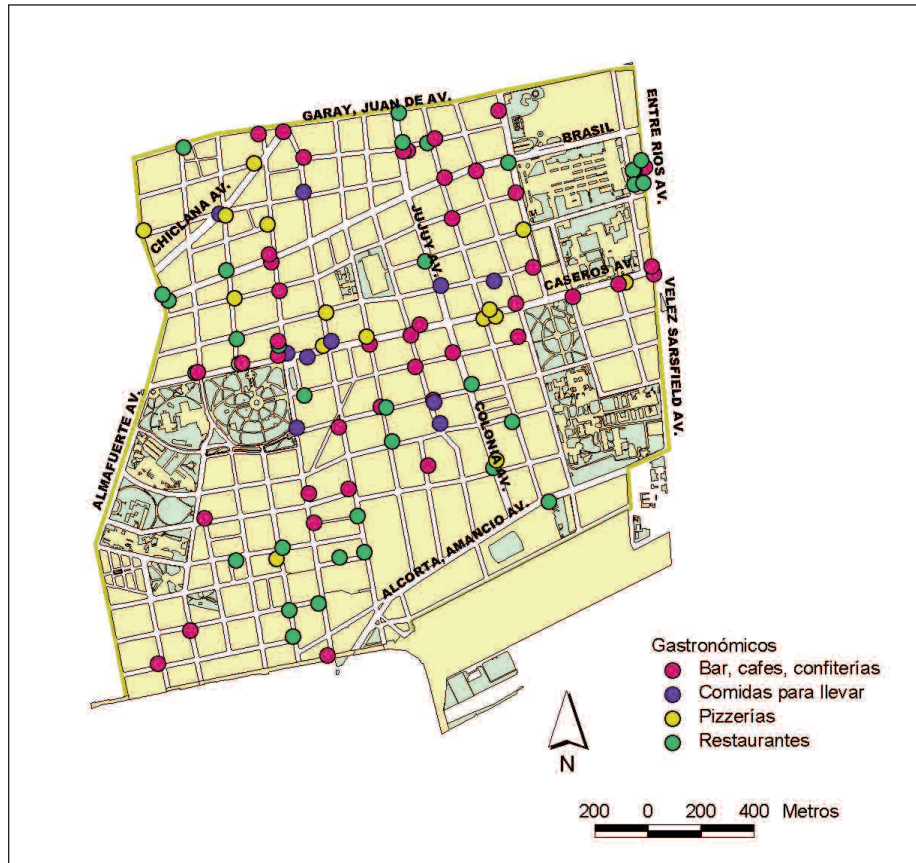


Locales gastronómicos de menor envergadura: Bar y casa de comidas para llevar.

El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos evidencia una importante presencia en el conjunto del barrio, que significa una distribución más homogénea que otras ramas de actividad analizadas. En tanto, en la Avenida Caseros se da la mayor presencia de pizzerías, locales de comidas para llevar y de bares, cafés y confiterías, mientras que los restaurantes, están más dispersos en todo el barrio. A su vez se puede observar una cierta cantidad de restaurantes y bares enfrente al Hospital Garrahan.

Como dato de mayor detalle resulta interesante resaltar la localización preferencial de éstos locales en esquinas. En éste sentido, se puede notar que a lo largo de av. Caseros, ocupan casi todos los cruces de calle.

Mapa 4.11: distribución de locales gastronómicos.



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

LOCALES INDUSTRIALES

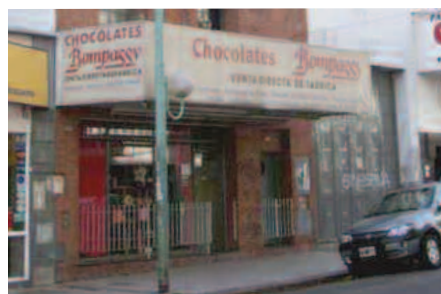
La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. En éste rubro también se encuentra cierta concentración sobre la Avenida Caseros y la calle La Rioja (32,5%), en correspondencia con el sector comercial.

La composición de este sector se divide en cinco rubros, el mayoritario resulta la elaboración de productos alimenticios, con 18 elaboradores de productos de panadería, 5 heladerías, 3 fábricas de pastas y un local que elabora bombones. En segundo lugar se encuentran los locales de fabricación de vidrio y anexos, seguidos por el rubro de fabricación de productos de madera y de fabricación de maquinaria.

Mapa 4.12: distribución de locales industriales.



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



Locales de elaboración de productos de panadería y de bombones.

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas.

En el barrio de Parque Patricios se relevaron 69 calles, 23 en el sentido de la Avenida Caseros (oeste-este), y otras 46 paralelas a Jujuy y su continuación Colonia (norte-sur).

Como ya fue mencionado, la arteria de mayor actividad es av. Caseros con 215 locales (14,6%), seguida de La Rioja con 129 locales (8,7%). Otras calles de actividad importante son Dean Funes (5,8%), Av. Brasil (4,9%), y en menor medida Rondeau (3,9%) y Famatina (3,5%). En el otro extremo, Jujuy, Colonia y Velez Sarsfield son las avenidas con menor presencia de locales.

En cuanto a la tasa de ocupación, salvando los casos de calles que poseen menos de 10 locales, en los cuales fácil-

mente se pueden alcanzar porcentajes elevados, los mayores valores coinciden con los dos ejes antes mencionados y que concentran la mayor cantidad de locales del barrio. Por otro lado, la tasa de vacancia resulta particularmente impor-

tante en las avenidas Brasil, donde alcanza casi a la mitad de sus locales (47,9%) y Garay, con mas de un tercio sin actividad (35,4%).

LOCALES EN GALERIAS

En Parque Patricios sólo se localizan 2 galerías, una ubicada en pleno centro neurálgico del barrio (La Rioja al 2100) compuesta por 16 locales, y la otra en las inmediaciones del Hosp. Garrahan con 11. En ellas, se encontraron 2 locales sin actividad, mientras que los 25 restantes se encuentran funcionando, con clara dominancia del sector comercio (80%), y una minoría dedicados a la prestación de servicios y de elaboración de productos.

Es interesante notar que en la localizada en la zona de mayor dinamismo, se encuentra una mayor proporción de locales de servicios (2 de ellos son peluquerías), mientras que en la ubicada sobre Matheu sólo se encuentran locales

de comercialización, incluyendo uno que además elabora sus productos.



Galería de locales en pleno eje de la calle La Rioja.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este trabajo permite obtener un diagnóstico de la situación del barrio de Parque Patricios, desde las características históricas, sus modificaciones y permanencias. A partir de su poblamiento original, y asociado a grandes equipamientos y usos industriales, se relacionaron con sus transformaciones a partir de la modificación del código de planeamiento, y la situación actual.

Desde la reseña histórica se pudo dar cuenta de la conformación de un barrio de origen obrero, la conformación de la diferencia entre el norte y el sur de av. Caseros, y la fragmentación urbana consecuente de la instalación de grandes equipamientos. Es para destacar que las parcelas de más de 1.000 m² acumulan más de la mitad de la superficie del barrio. Asimismo, las condiciones de accesibilidad y oferta de medios de transporte potencian la hegemonía del colectivo, quedando para seguir de cerca las consecuencias de la instalación completa de la línea H de subterráneos.

La normativa urbanística determina que la mitad del barrio se destina a usos residenciales de baja densidad, en especial hacia el sur de av. Caseros, redefiniendo antiguos distritos industriales, con su posterior deterioro. En éste sentido, el distrito industrial alcanza proporciones ínfimas del barrio, siendo muy poco representativo de los requerimientos de la actividad actual. En cambio, gran parte de la superficie está normada bajo diferentes distritos de equipamiento, cubriendo desde los grandes usos públicos, hasta destinos para el comercio mayorista y actividades auxiliares. En éste sentido, el código de planeamiento en la zona termina favoreciendo las actividades de transporte y logística en detrimento de las productivas, manteniendo la expectativa de una mayor densificación residencial.

Es así que en el análisis de estadísticas de construcción, la participación del barrio en el total de la Ciudad es mínimo, desde hace por lo menos una década. En las pocas superficies permisadas predominan los destinos residenciales por sobre los no-residenciales en mayor grado que en el total de la Ciudad, expresando la poca recepción de inversiones en actividades económicas. Por otro lado, las construcciones residenciales tampoco demuestran índices elevados, como muestra de la escasa valorización inmobiliaria. Los valores de suelo, así como los de departamentos y casas demuestran una diferencia sustancial con respecto a los precios que

se manejan en otros barrios. En especial, esta diferencia se hizo más evidente en el caso de los departamentos, expresando la baja valorización que tiene el barrio para la vivienda en altura. En cambio, la menor diferencia en las casas revela la preferencia habitacional y las perspectivas que existen sobre Parque Patricios. Al interior del barrio se pudo corroborar el descenso norte-sur de los valores en todas las modalidades inmobiliarias, excepto en los galpones. En éste caso, justamente se observó una valorización del extremo sur, en coincidencia con la importancia para la localización de usos de logística y transporte. Los inmuebles industriales en contraposición, tienen un muy baja valorización en todo el barrio.

La tercera parte del trabajo consistió en examinar los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso de todas las parcelas en cuanto a su tamaño, edificación, y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas.

El análisis de edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos, mostró que la gran mayoría (82%) tienen entre 1 y 2 pisos, dando como resultado un paisaje característico que se acentúa al sur del barrio. Sólo sobre av. Caseros y en algunas manzanas del norte se encontraron edificios que se destacan del entorno por su altura.

Entre los edificios se contaron 3.885 construcciones, entre las cuales se encontró un importante predominio del uso residencial (89,4%), y 8,6% con edificios de uso mixto. Asimismo se registraron 37 edificios en obra y otros 44 que estaban inactivos. En el norte del barrio se observó la dominancia del uso residencial en sus diferentes modalidades (Casas, departamentos)

Entre los 168 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a enseñanza, seguidos de los que corresponden a hotelería, deportes, y de salud. Los EDU de enseñanza se distribuyen acorde a la densidad de población, demostrando que se orientan a los vecinos del barrio. En cambio los de salud en especial los grandes, tienen una escala mayor, por lo que generan una atracción de público importante. Asimismo, los EDU de salud privados y más pequeños que sirven claramente a usuarios locales, tienen presencia sólo en el sector norte.

El relevamiento permitió detectar la presencia de 365 edificios productivos, de los cuales se encontró un alto porcentaje sin actividad (15%). Entre los activos, en su mayor cantidad fue imposible registrar el rubro, mientras que en los que se pudo identificar se destacó la presencia de las actividades de papelería, edición e impresión, metalúrgicas, y de alimentos y bebidas. Estos EP tienen una distribución bastante dispersa en todo el barrio, aunque se destacan los del sur por el gran tamaño de sus parcelas. Los galpones sumaron 208 parcelas, de los cuales se registró una vacancia mucho menor a la modalidad anterior (4%). La mayoría corresponde a los rubros depósito, logística y transporte, teniendo una fuerte concentración en el extremo sur de Parque Patricios.

Las parcelas ocupadas por garajes privados tienen una baja participación, en parte como consecuencia de la baja densidad de población general, y también por la existencia de muchos garajes privados. En efecto, el relevamiento permitió dar cuenta de una relación de 1 garaje privado cada 3 parcelas. La baja edificación presente en los garajes privados (muy pocos casos con más de 1 piso), revela una subutilización importante del suelo existente, y que se mantiene por los bajos valores que tiene el barrio. En el mismo sentido, se registraron 112 lotes, que en su mayor parte (95%) se encuentran sin uso.

En la cuarta parte de este informe se detalló la composición de los 1.503 locales encontrados. Solo en un pequeño porcentaje se trata de locales en galerías. El análisis de locali-

zación de locales permitió establecer un claro patrón territorial, que muestra el epicentro a partir del cual se concentran los establecimientos, alineado sobre av. Caseros y sobre La Rioja. Es en esta zona donde se concentra un tercio de los locales, y donde se observa una tasa de vacancia mucho menor (13%) al resto del barrio (41%).

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto, mientras que la distinción en detalle permite reconocer la escala eminentemente barrial de su alcance.

Entre los locales del sector comercial predominan los kioscos, los de venta de alimentos y bebidas, y de indumentaria y textil. El segundo grupo muestra una distribución bastante homogénea y una cantidad importante de locales debido a la escasa presencia de grandes supermercados en el barrio. En cambio, los locales de indumentaria tienen una fuerte concentración en el alineamiento comercial principal, prácticamente sin tener importancia en el sur. Entre los locales de servicios también quedan bien representados aquellos destinados al público barrial: peluquerías, locutorios, remiserías, tintorerías y lavaderos de ropa. Aquellos destinados a gastronomía mantienen un perfil similar, dando una importante variedad y cobertura territorial en el barrio. Resultan minoritarios los locales dedicados al rubro automotor, en los que adquiere singularidad la mayor presencia en el sur del barrio, así como una cierta concentración de autopartistas sobre av. Chiciana.

ANEXO METODOLÓGICO

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por la USIG. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2007 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

La parte referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos propios, mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Estadísticas y Censos y proporcionados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.⁴

4/ Se tipificó como garages privados a las construcciones destinadas a la guarda/entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público.

Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.

USO RESIDENCIAL			USO NO RESIDENCIAL			CONSTRUCCIONES			USO COMBINADO			USO MIXTO		
CASA	Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	Construcción no subdividida en unidades.	LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	LOCAL EN GALERÍA	EDIFICIO DE OFICINAS	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	EDIFICIO PRODUCTIVO	GALPÓN	GARAGE	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.	
		Construcción subdividida en unidades independientes.		VIVIENDA										
USO RESIDENCIAL			USO NO RESIDENCIAL			CONSTRUCCIONES			USO COMBINADO			USO MIXTO		
Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.			USO NO RESIDENCIAL			SIN CONSTRUCCIONES			USO COMBINADO			USO MIXTO		
LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.													