



Dirección General de Antropología Urbana
Secretaría de Desarrollo Urbano
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

CONVOCATORIA A CONVENIOS URBANOS **ZONA PRIORITARIA SUR**

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Escalas de intervención

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Escala Ciudad

La estructura urbana radio-concéntrica de la Ciudad De Buenos Aires cumple la función de núcleo - central debido a la concentración del poder político y económico tanto Nacional como Municipal, además de contener los equipamientos y funciones que se relacionan con estas actividades.

En esta escala el enfoque del análisis está dirigido a los distintos usos del suelo a través del Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) realizado en el año 2016, la red de transporte y el registro de viajes originados en colectivo y, por último, la dinámica urbana.

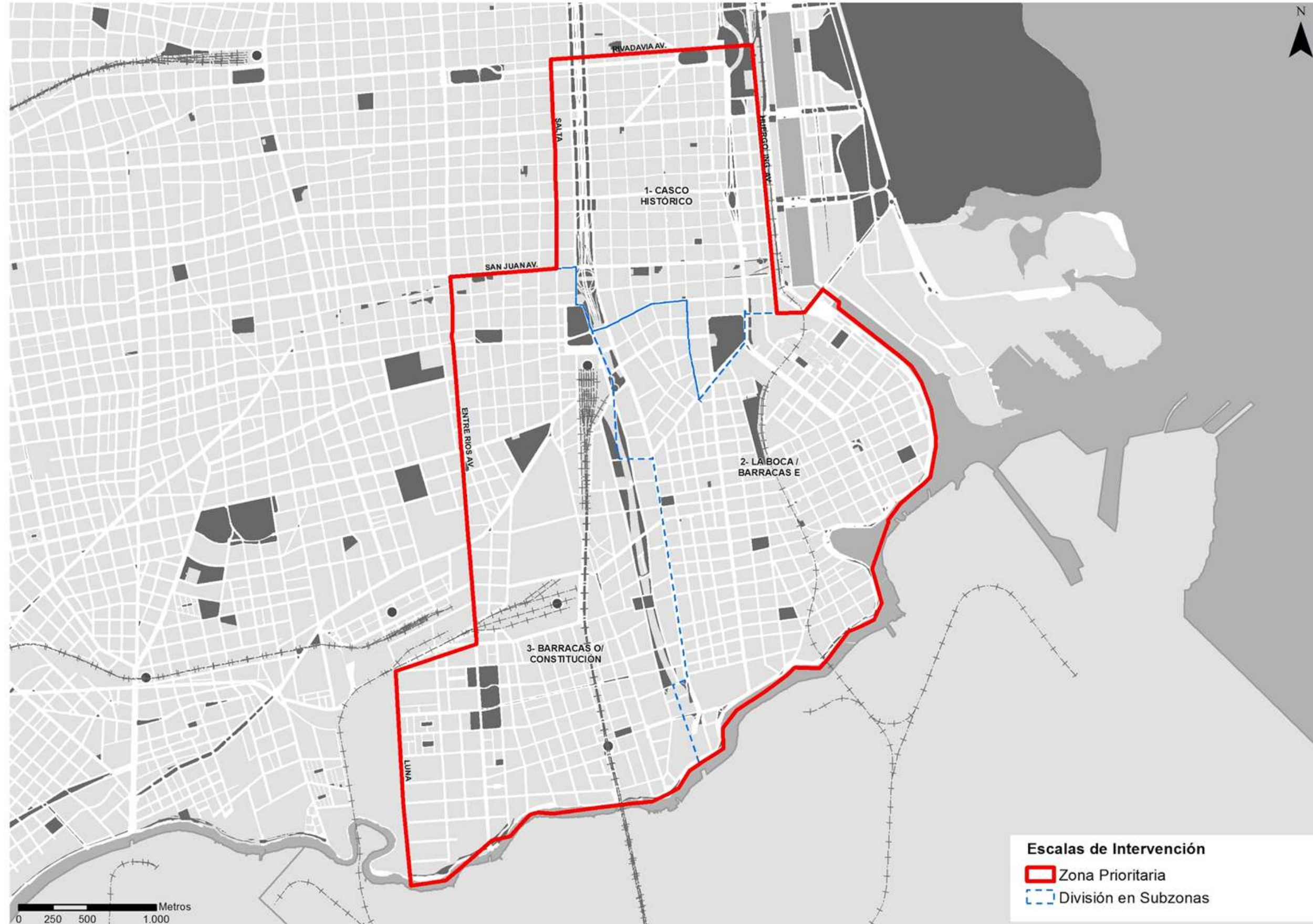


Escala Zona Prioritaria

El área de análisis se extiende desde el Casco Histórico hacia el Riachuelo y fue dividida, a su vez, en 3 subzonas: Casco histórico, La Boca/Barracas Este y Barracas Oeste/Constitución.

Si bien la morfología urbana de las distintas subzonas difiere entre sí y se producen determinados espacios fragmentados como producto de las barreras urbanas -las vías del ferrocarril, la estación de Constitución y algunos grandes predios-, en los hechos las 3 subzonas actúan como un sistema con dinámicas propias características del Sur de la Ciudad.

A fin de describir estas dinámicas se analizan a continuación indicadores urbanísticos y ambientales, como así también la dinámica propia del mercado inmobiliario.



Escala Subzona

1- Casco Histórico

Análisis específico de la subzona.

La subzona Casco histórico tiene sus límites en la Avenida Rivadavia, Salta, Avenida Ingeniero Huergo y al sur el barrio de Barracas. Contiene parte del barrio de San Telmo, que es el área más antigua de la Ciudad. Es una zona residencial, de oficinas y con un fuerte perfil comercial.



Escala Subzona

2- La Boca / Barracas Este

Análisis específico de la subzona.

Esta subzona se encuentra en el extremo sur del área prioritaria y comprende al barrio de La Boca y el este de Barracas. Se relaciona con el Riachuelo y el sur del AMBA por medio del puente Nicolás Avellaneda que une La Boca con el municipio de Avellaneda y la autopista Buenos Aires-La Plata. El sur de la subzona se caracteriza por una gran cantidad de edificios productivos y galpones lo que consolida su perfil industrial.

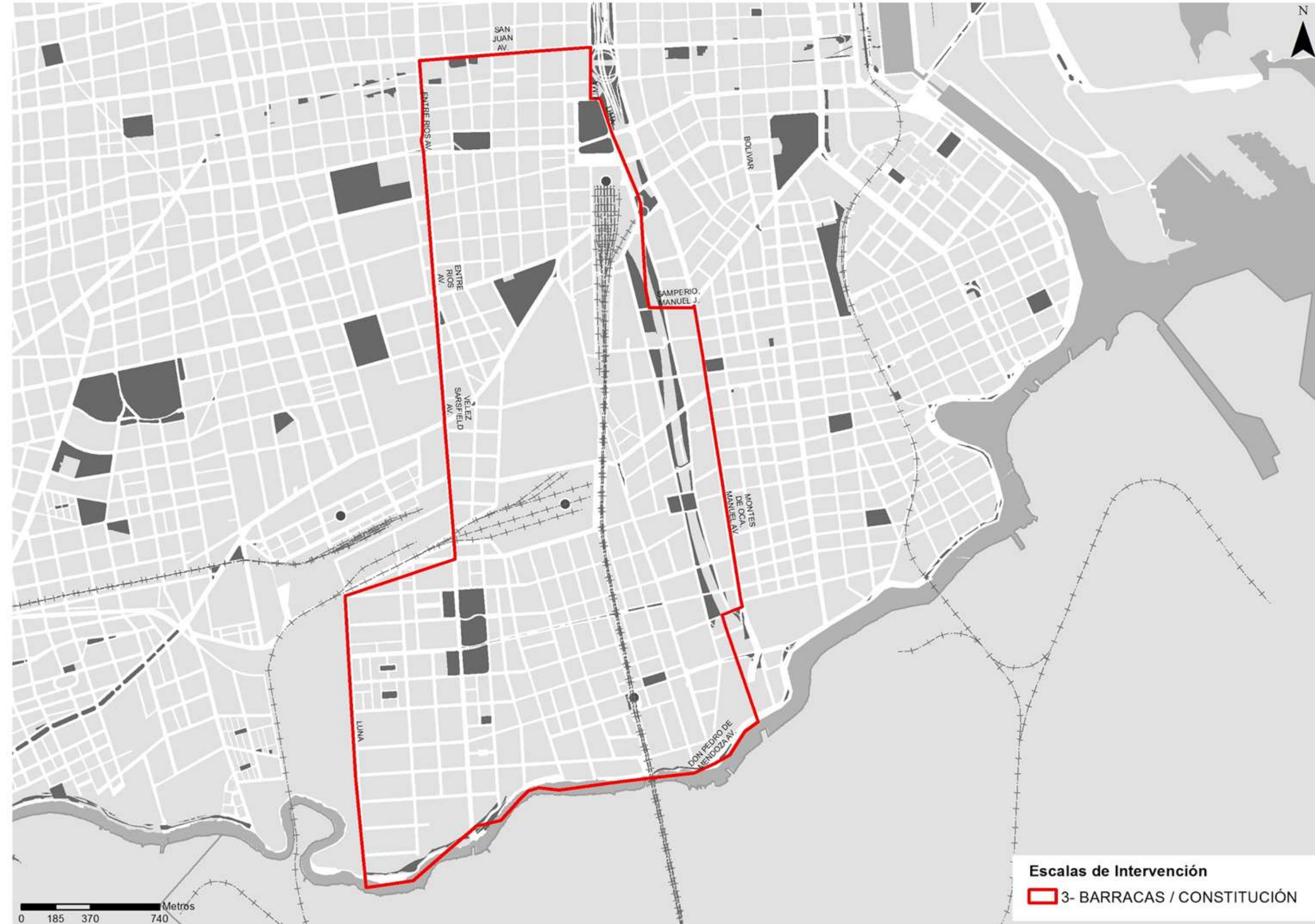


Escala Subzona

3- Barracas Oeste / Constitución

Análisis específico de la subzona.

La subzona Barracas Oeste / Constitución se extiende desde el sur de la Avenida San Juan hasta el Riachuelo. El área se caracteriza por la presencia de grandes predios como los ferroviarios y los hospitales en Barracas. También se destaca la estación Constitución del ferrocarril Roca, que es el centro de trasbordo con mayor cantidad de pasajeros. Al igual que en la subzona anterior en el límite con el Riachuelo predomina el uso industrial.



Análisis territorial

Escala Ciudad

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

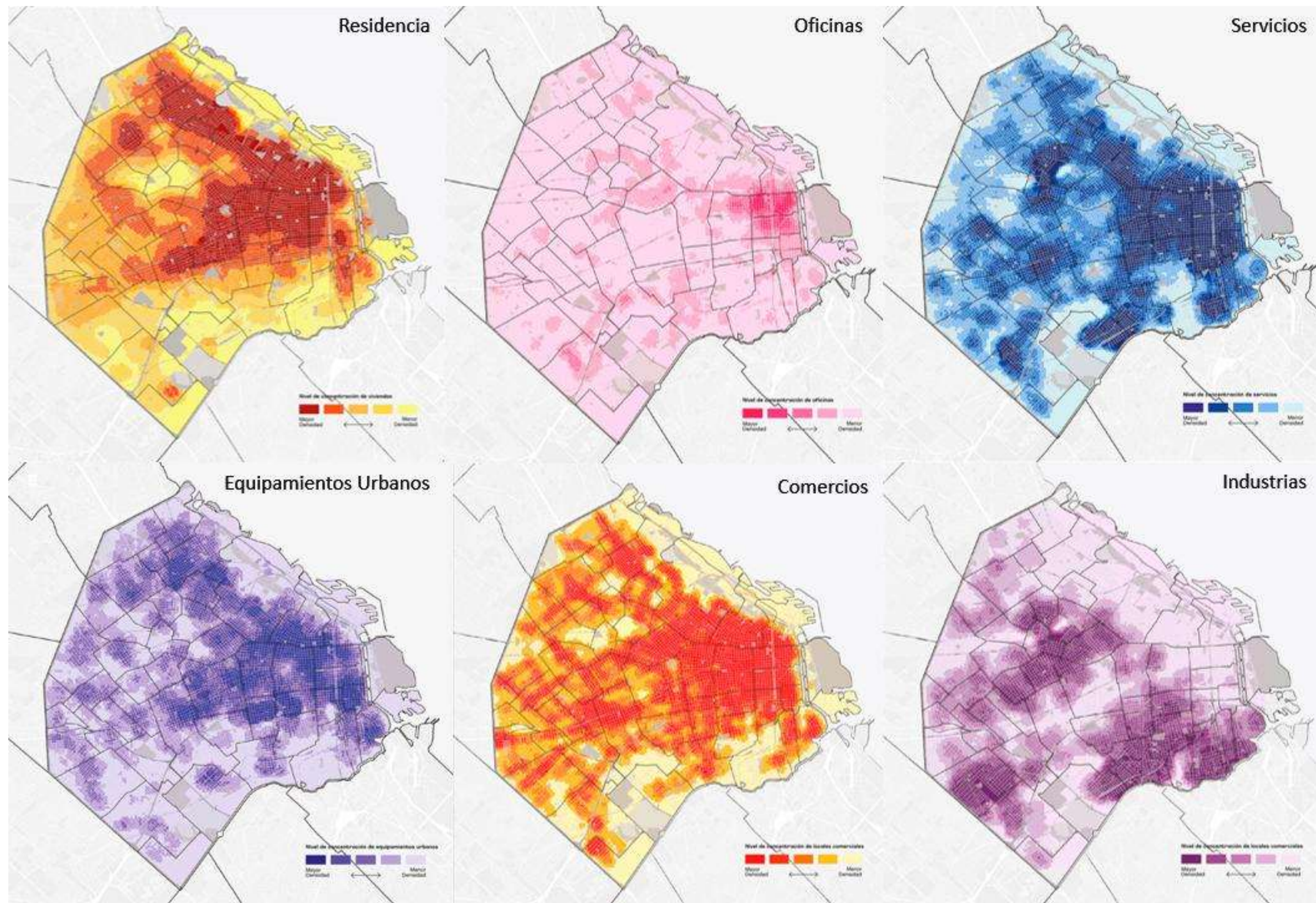
Relevamiento de Usos de Suelo (RUS)

El Área de Oportunidad, se caracteriza por la concentración de diversos usos del suelo. Se reconoce un carácter destinado a los servicios con gran cantidad de oficinas en el área central.

Asimismo, se trata de una zona provista de equipamientos urbanos de salud, seguridad, cultura y educación.

El uso residencial presenta una distribución radial con una mayor concentración en el área norte. El sector de microcentro se caracteriza por una baja cantidad de residencias.

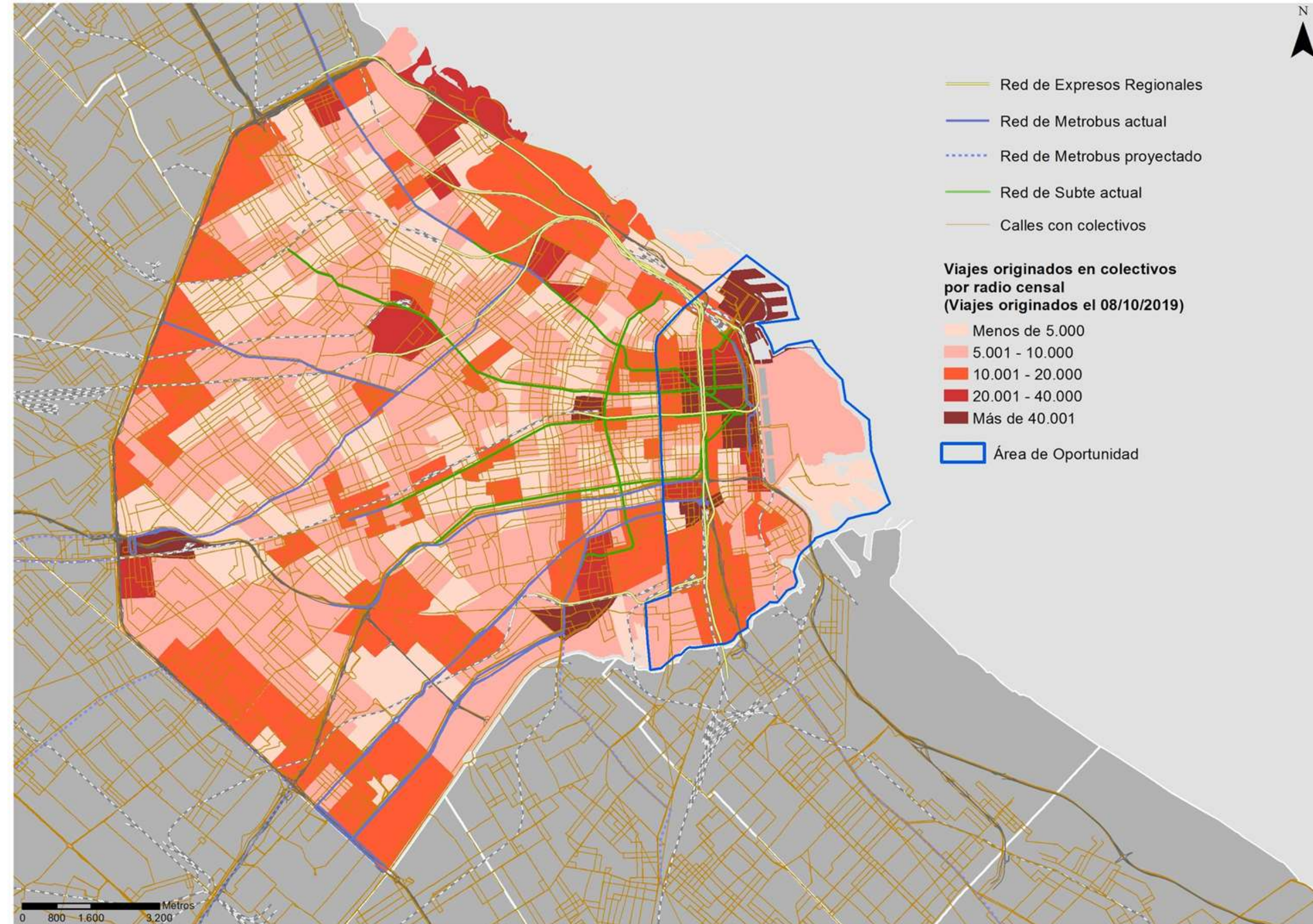
Las industrias se concentran en el sector sur de la Ciudad, especialmente en la Comuna 4.



Red de transporte + Viajes originados en colectivos por radio censal

El registro de los viajes originados en colectivo por radio censal da cuenta de aquellos lugares con mayor intensidad de viaje, siendo el área central y los principales centros de trasbordo los que concentran el flujo de movimiento.

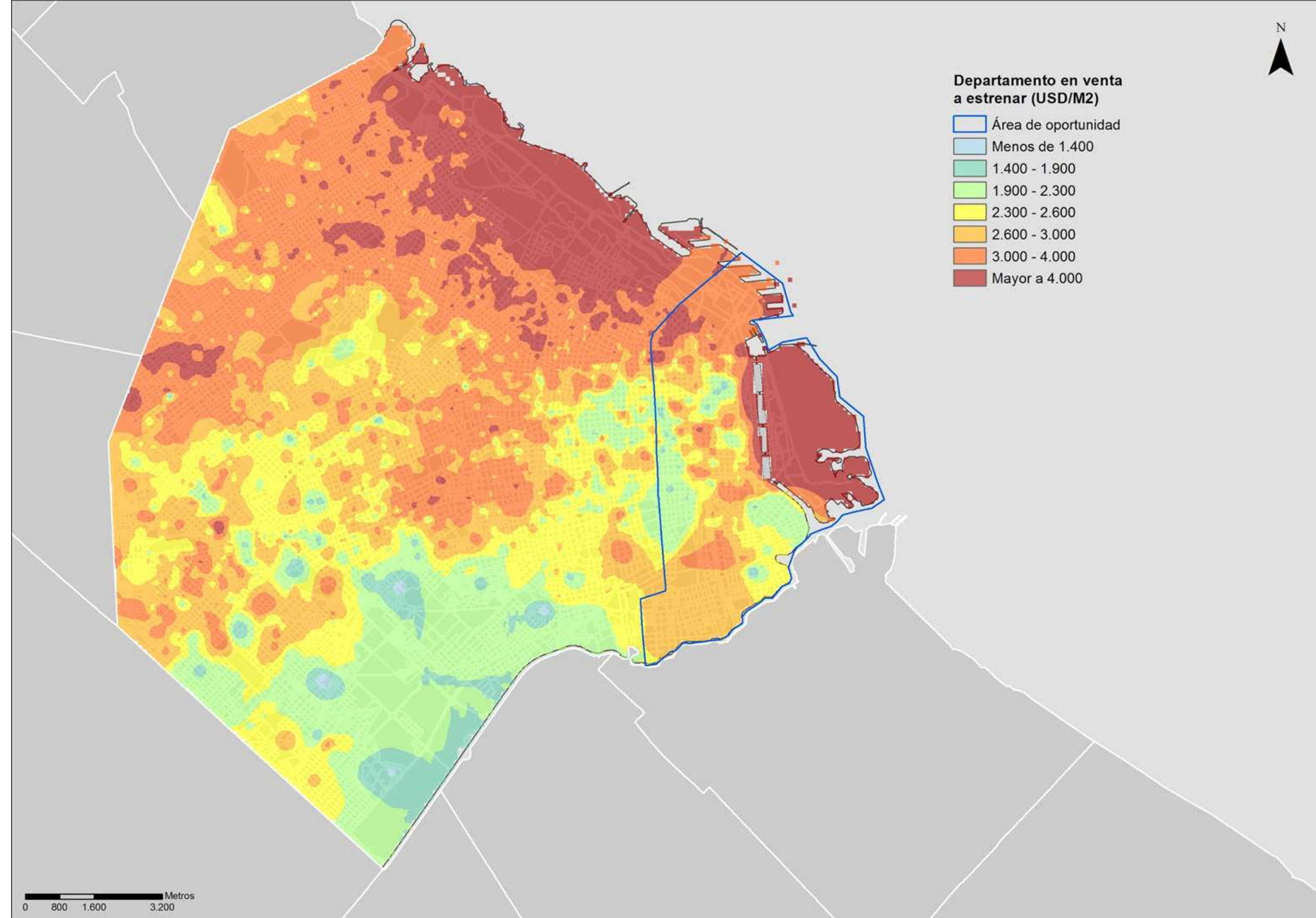
El área central es un atractor de viajes ya sea por la cantidad de servicios que brinda o por ser un punto de conexión con otros puntos de la Ciudad, pues cuenta con los centros de transbordo Constitución y Retiro.



Dinámica Urbana

Este mapa muestra el valor de venta de departamentos a estrenar en toda la Ciudad. Los valores más altos se presentan en corredor norte, disminuyendo hacia el sur de la Ciudad.

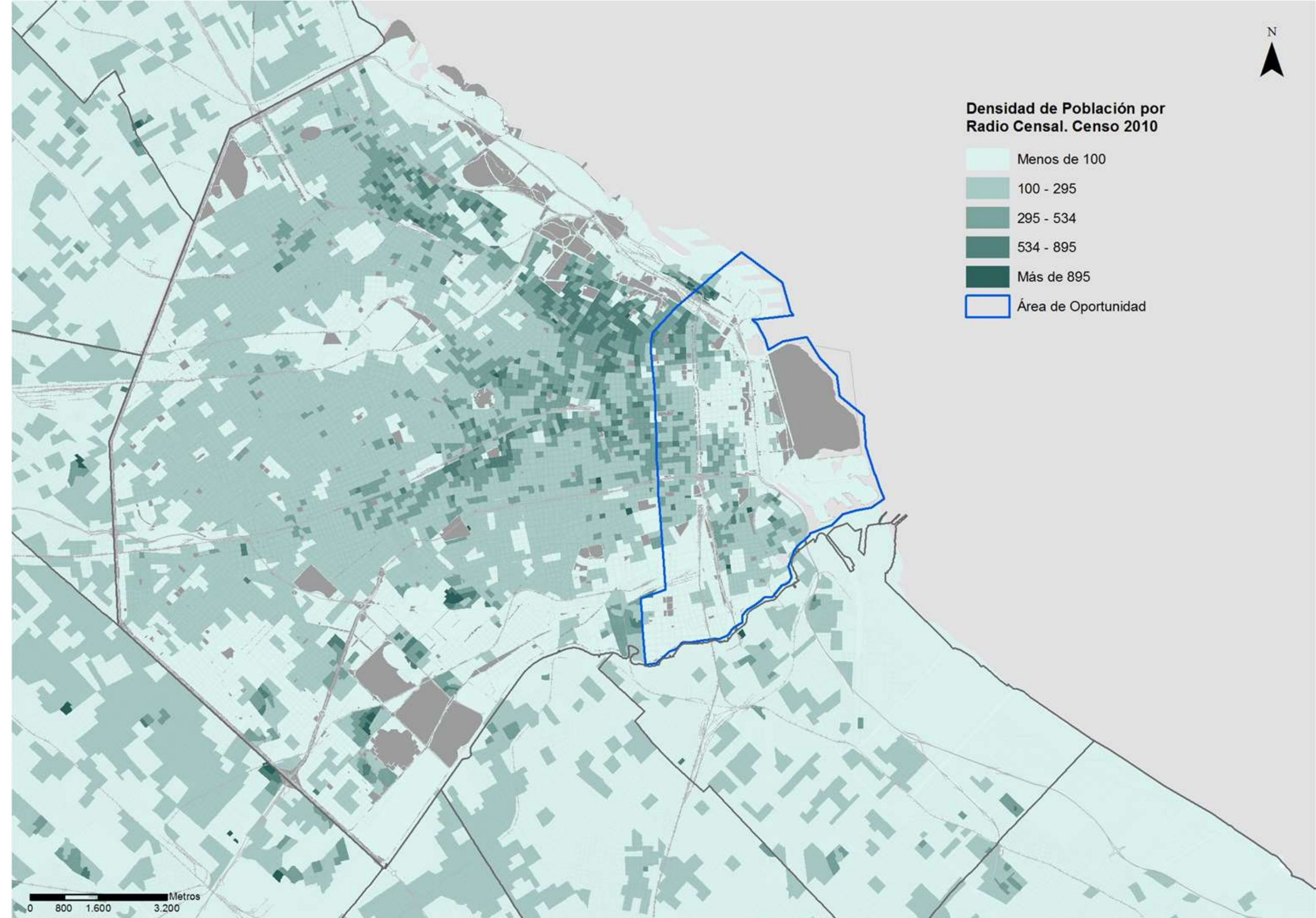
En el sur de la Ciudad, se destacan algunos sectores de la Comuna 4, donde se presentan valores medios, mientras que en el resto del área predominan valores bajos.



Densidad de población

La densidad poblacional es la relación entre la cantidad de habitantes de un área y el tamaño de la misma.

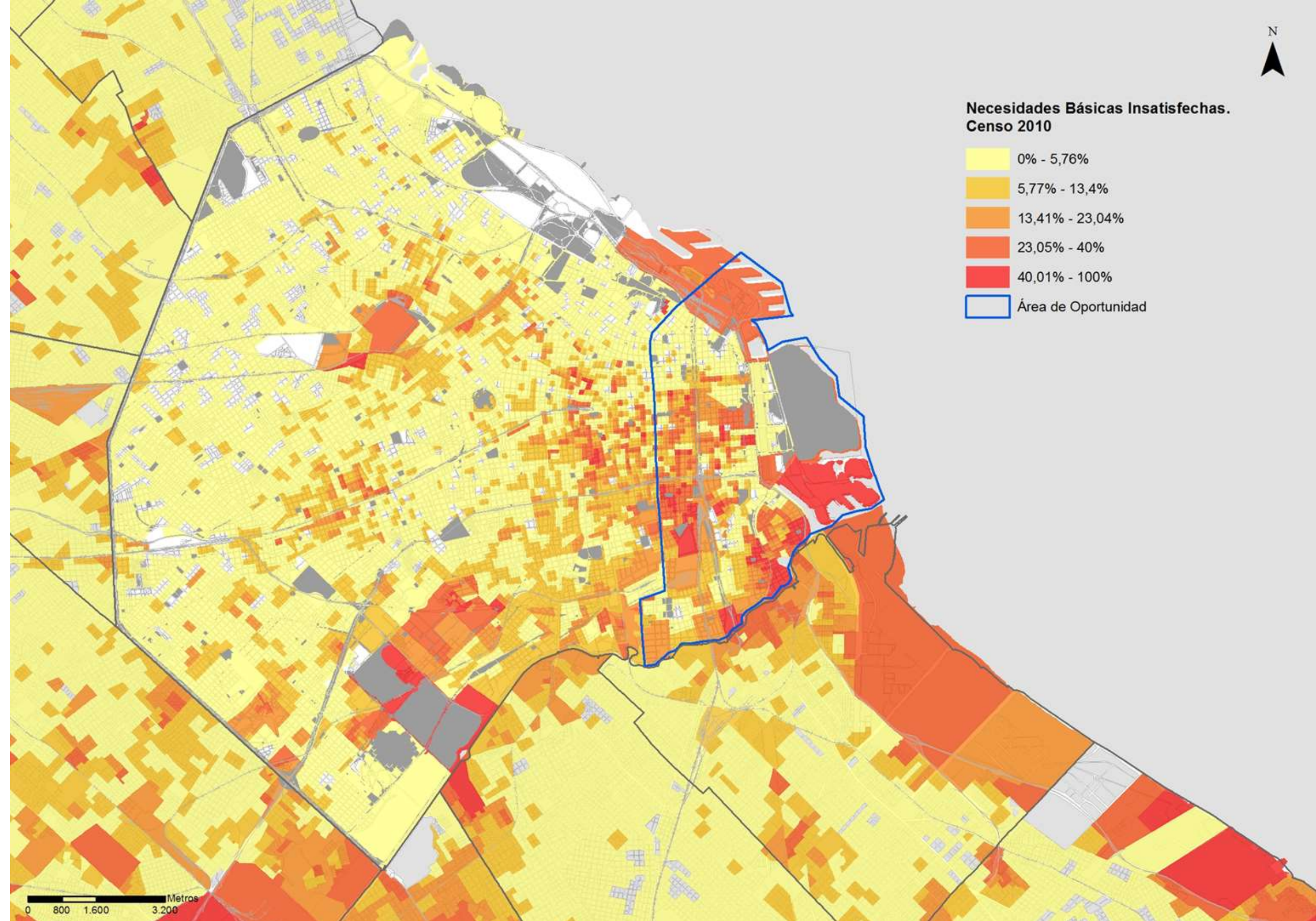
Se observa que este área responde a las características urbanas de Ciudad, siendo los sectores con mayor densidad de población los que continúan los corredores norte y oeste, mientras que el sur se mantiene menos poblado. Sin embargo, también se registra poca población en el microcentro, debido a que este tiene un uso dedicado al servicio y registra pocas residencias.



Necesidades Básicas Insatisfechas

El concepto de NBI nos permite delimitar los grupos de pobreza más allá del nivel de ingresos. Se construye a partir del censo de población y permite contrastar si los hogares encuentran satisfechas o no algunas de sus necesidades principales.

El porcentaje de hogares con NBI es la relación entre cantidad total de hogares y la cantidad de hogares con NBI. Se puede observar que las áreas sur y centro son las que poseen mayor porcentaje de hogares con NBI, mientras que hacia el norte la situación difiere.



ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA + ÍNDICE DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA



Índice de Sustentabilidad Urbana

ISU

El Índice de Sustentabilidad Urbana permite evaluar la ciudad o un sector de ella en términos del modelo de ciudad deseada. Para ello se consideran un conjunto de 38 indicadores organizados según los ejes del Plan Urbano Ambiental. Sirve para identificar tanto las debilidades como las fortalezas, y establecer la base para la aplicación de políticas públicas.

Cada indicador se estudia a nivel de manzana o eje de calle y luego se lo normaliza en una escala que va de 0 a 1, donde 1 corresponde al valor deseado y 0 al valor no deseado. El 1 se establece en función a criterios y estándares nacionales e internacionales.



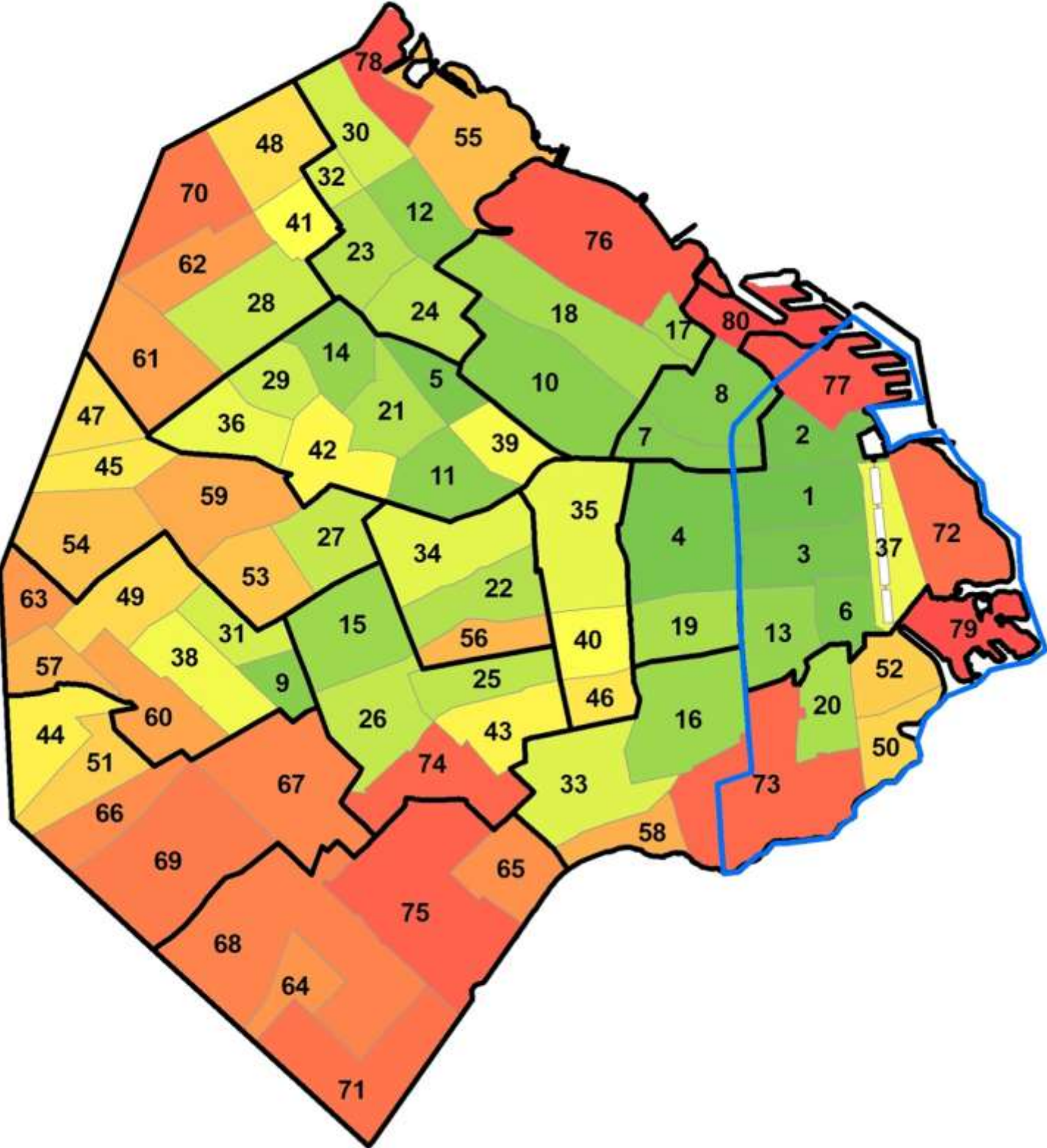
Índice Desarrollo urbano

IDU

El Índice de Desarrollo Urbano permite entender la ciudad en términos de nivel de desarrollo. Combina nivel de renovación edilicia, nivel de consolidación del tejido, valor del suelo y calidad de la edificación. Combinado con el ISU permite detectar áreas de oportunidad.

Cada indicador se estudia a nivel de manzana o eje de calle y luego se lo normaliza en una escala que va de 0 a 1, donde 1 corresponde al valor más alto de desarrollo y 0 con el más bajo.

ISU ranking



El Área de Oportunidad se ubica al este de la Ciudad, está conformado por los sub-barrios que integran la Comuna 1 y parte de la Comuna 4. Es el punto de encuentro entre el norte y sur, por lo que pueden reconocerse en el índice niveles que expresan tendencias generales que corresponden a las dinámicas propias del norte y sur.

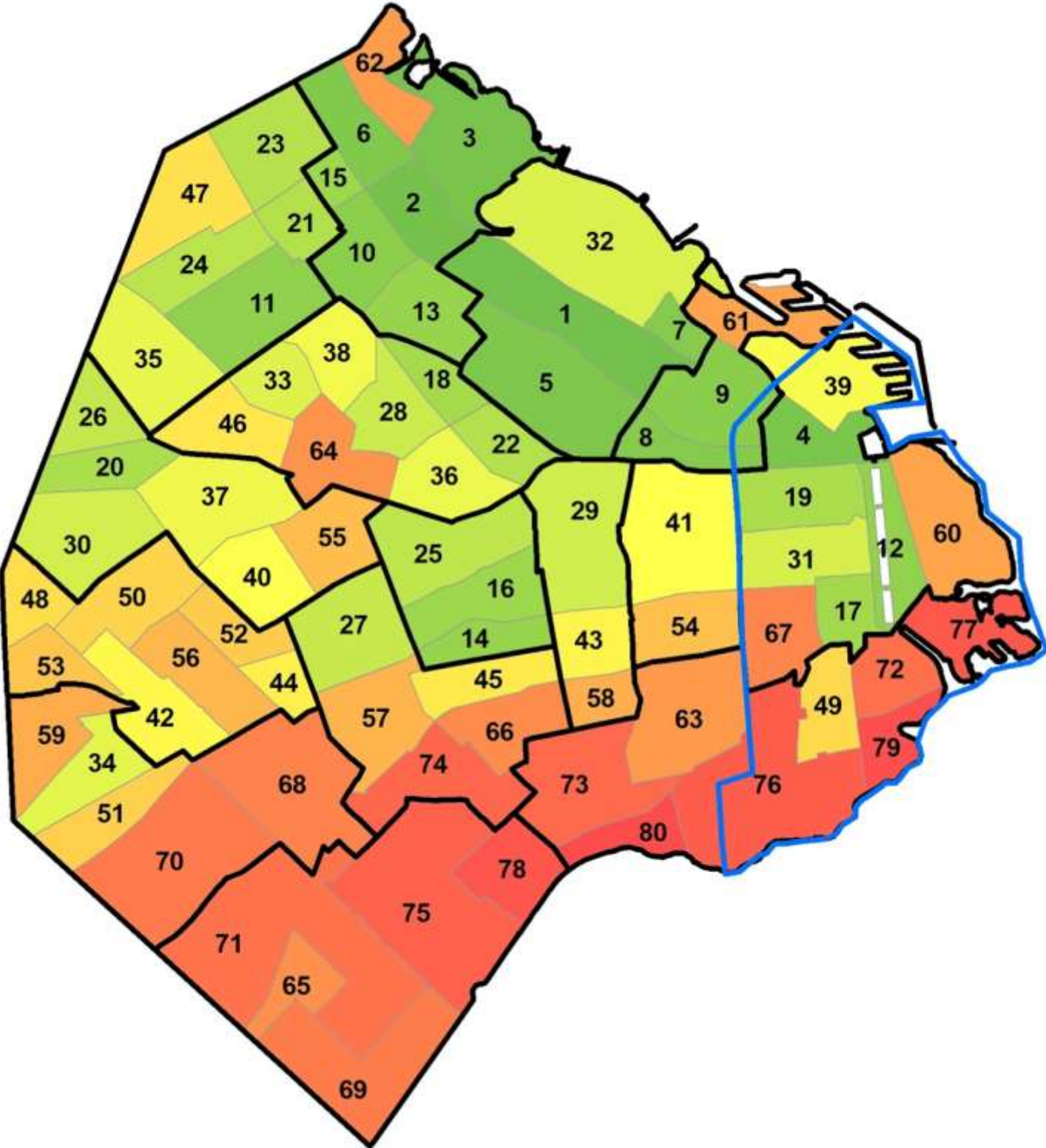
El Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU) exhibe hacia el área norte sub-barrios que se ubican en los primeros puestos del ranking general, con niveles superiores a la media. En cuanto al área sur, los valores que registra son muy distantes del norte y muy diferentes entre sí, esto no hace más que reflejar la diversidad de condiciones que se da en esta área.

A su vez, en ambas zonas, los sub-barrios ubicados en los extremos limitantes con el borde costero manifiestan situaciones similares en cuanto al valor promedio y puestos en el ranking general (Barracas Sur: ISU: 0.51; Puesto: 73. Retiro Norte: ISU: 0.42; Puesto: 77).

Subíndice	Comuna 01								CABA
	CONSTITUCION	MONTSERRAT	PUERTO MADERO - RESERVA	PUERTO MADERO - RESIDENCIAL	RETIRO - NORTE	RETIRO - SUR	SAN NICOLAS	SAN TELMO	
ESPACIO PÚBLICO	0,74	0,62	0,95	0,74	0,47	0,64	0,62	0,68	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,58	0,68	0,44	0,54	0,72	0,81	0,79	0,63	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,57	0,66	0,52	0,57	0,30	0,65	0,68	0,62	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,73	0,79	0,67	0,62	0,54	0,81	0,91	0,67	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,89	0,73	0,32	0,55	0,25	0,82	0,69	0,81	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,58	0,79	-	0,72	0,33	0,69	0,85	0,78	0,46
ISU	0,69	0,71	0,52	0,63	0,42	0,73	0,75	0,70	0,61

Subíndice	Comuna 04					CABA
	BARRACAS - NORTE	BARRACAS - SUR	BOCA - NORTE	BOCA - PUERTO	BOCA - SUR	
ESPACIO PÚBLICO	0,76	0,66	0,77	0,42	0,72	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,54	0,40	0,47	0,35	0,58	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,61	0,45	0,57	0,19	0,50	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,56	0,46	0,55	0,41	0,46	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,92	0,48	0,65	0,11	0,66	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,63	0,55	0,53	0,36	0,73	0,46
ISU	0,67	0,51	0,60	0,31	0,60	0,61

IDU ranking



Una lectura similar a la que se puede realizar en el ISU se aprecia en el Índice de Desarrollo Urbano (IDU). Se reconocen en el Área de Oportunidad niveles que expresan tendencias generales que corresponden a las dinámicas propias del norte y sur; sin embargo, aquí se puede apreciar que el sur está en una situación más crítica, ya que la los sub-barrios que lo conforman se sitúan en los últimos puestos, con valores inferiores a la media.

SUBÍNDICE	Comuna 01								CABA
	CONSTITUCIO N	MONTSERRAT	PUERTO MADERO - RESERVA	PUERTO MADERO - RESIDENCIAL	RETIRO - NORTE	RETIRO - SUR	SAN NICOLAS	SAN TELMO	
Incidencia	0,14	0,41	1,00	1,00	1,00	0,84	0,45	0,53	0,33
Renovación	0,32	0,57	1,00	0,06	-	1,00	0,68	1,00	0,50
VFH	0,19	0,66	1,00	-	0,79	1,00	0,80	0,59	0,50
Consolidación	0,47	0,81	0,44	1,00	0,09	0,79	0,83	0,83	0,50
Tejido	0,60	0,42	0,50	-	0,74	0,85	0,71	0,59	0,74
IDU (Índice General)	0,34	0,57	0,79	0,39	0,52	0,90	0,69	0,71	0,52

SUBÍNDICE	Comuna 04					CABA
	BARRACAS - NORTE	BARRACAS - SUR	BOCA - NORTE	BOCA - PUERTO	BOCA - SUR	
Incidencia	0,54	0,13	0,28	1,00	0,15	0,33
Renovación	0,32	0,48	0,30	-	0,12	0,50
VFH	0,32	0,17	0,05	-	0,02	0,50
Consolidación	0,61	0,29	0,42	-	0,39	0,50
Tejido	0,55	0,13	0,23	-	0,11	0,74
IDU (Índice General)	0,47	0,24	0,26	0,20	0,16	0,52