



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

Análisis territorial

Escala Subzona

2. La Boca - Barracas

Este

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

La Boca y Barracas son dos barrios cuya historia está marcada por las migraciones y su relación con el río. Con la Av. Patricios como frontera, mientras uno se encuentra en recuperación urbanística y ambiental, el otro muestra progresos que alientan a los inversores.

En la zona este de Barracas predomina el uso residencial de clase media y media-alta y (a diferencia de la zona oeste) muestra una zona comercial e inmobiliaria en expansión. Debido a la relocalización de edificios de gobierno la inversión pública fue fuerte en Barracas. Al sur del barrio, junto al Riachuelo, se reconvirtió el viejo Mercado del Pescado en el Centro Metropolitano de diseño y los alrededores de Parque Lezama se transformaron con la mudanza de diferentes ministerios al renovado Palacio Lezama, otrora fábrica de bizcochos Canale.

En La Boca la apuesta es que el arte revalorice al barrio, de la mano del histórico Caminito -sitio turístico imperdible-, la Usina y el Paseo de las Artes que está ubicado en el bajo autopista y la recuperada avenida Pedro de Mendoza y busca conectar el barrio con Puerto Madero.

> LA BOCA BARRACAS ESTE SUBZONA 2

Escala Subzona

2- La Boca / Barracas Este

Análisis específico de la subzona.



En torno a la década de 1860, Buenos Aires abandonó su carácter de aldea para convertirse en una ciudad moderna. Era la sede del poder económico debido al dominio del puerto y de la aduana. Mostraba su transformación principalmente en el crecimiento poblacional, gracias al constante flujo inmigratorio europeo, que se aceleró tras la promulgación de la Ley de Inmigración en 1876, conocida como Ley Avellaneda.

A partir de 1890 el desarrollo industrial tomó fuerza y se sumó como factor clave de la economía urbana. En cuanto a los tipos de actividades y a su localización, industrias frigoríficas y plantas metalúrgicas se concentraron en la zona de Barracas y Avellaneda, aprovechando las ventajas de la presencia del Riachuelo y el ferrocarril Roca, en una zona próxima al centro de la Ciudad.

> CONTEXTO HISTÓRICO



Otras industrias con menor necesidad de agua se instalaron en la zona norte del barrio de Barracas, confiriéndole la fisonomía industrial que conserva hasta la actualidad, siendo la industria alimentaria la que presenta mayor concentración de establecimientos. La planta urbana tradicional se transformó rápidamente, se consolidó el Área Central y los barrios fueron adquiriendo diferentes funciones y jerarquías.

La población de mayores recursos fue abandonando su tradicional emplazamiento en la zona sur de la Ciudad para construir sus nuevas residencias en la zona norte, en los barrios de Retiro y Recoleta y, más allá, hacia Palermo. Esto se debió a las deficientes condiciones de salubridad que presentaba la zona sur (evidenciadas en la epidemia de cólera de 1869 y en la de fiebre amarilla de 1871) y a las modas de la época, que privilegiaban los palacetes individuales.

En el área céntrica tradicional comenzaron a definirse sectores comerciales y bancarios. En 1869 se creó el primer tendido de red de agua corriente, de extensión aún muy limitada. También hacia el sur, se dio impulso a la expansión de la Ciudad, siguiendo las calles de Barracas hasta el Riachuelo. A orillas de este río se fueron instalando depósitos de acopio y otros establecimientos vinculados con el comercio portuario, lo que hoy se conoce como la Vuelta de Rocha. Se trataba del ensanche del río, próximo a la desembocadura, que se utilizaba para el atraque de barcos y en torno del cual se fue conformando el barrio de La Boca.*

*La Ciudad producida en Modelo Territorial Buenos Aires 2010 2060 GCBA



INDICADORES URBANÍSTICOS

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Huella edificada

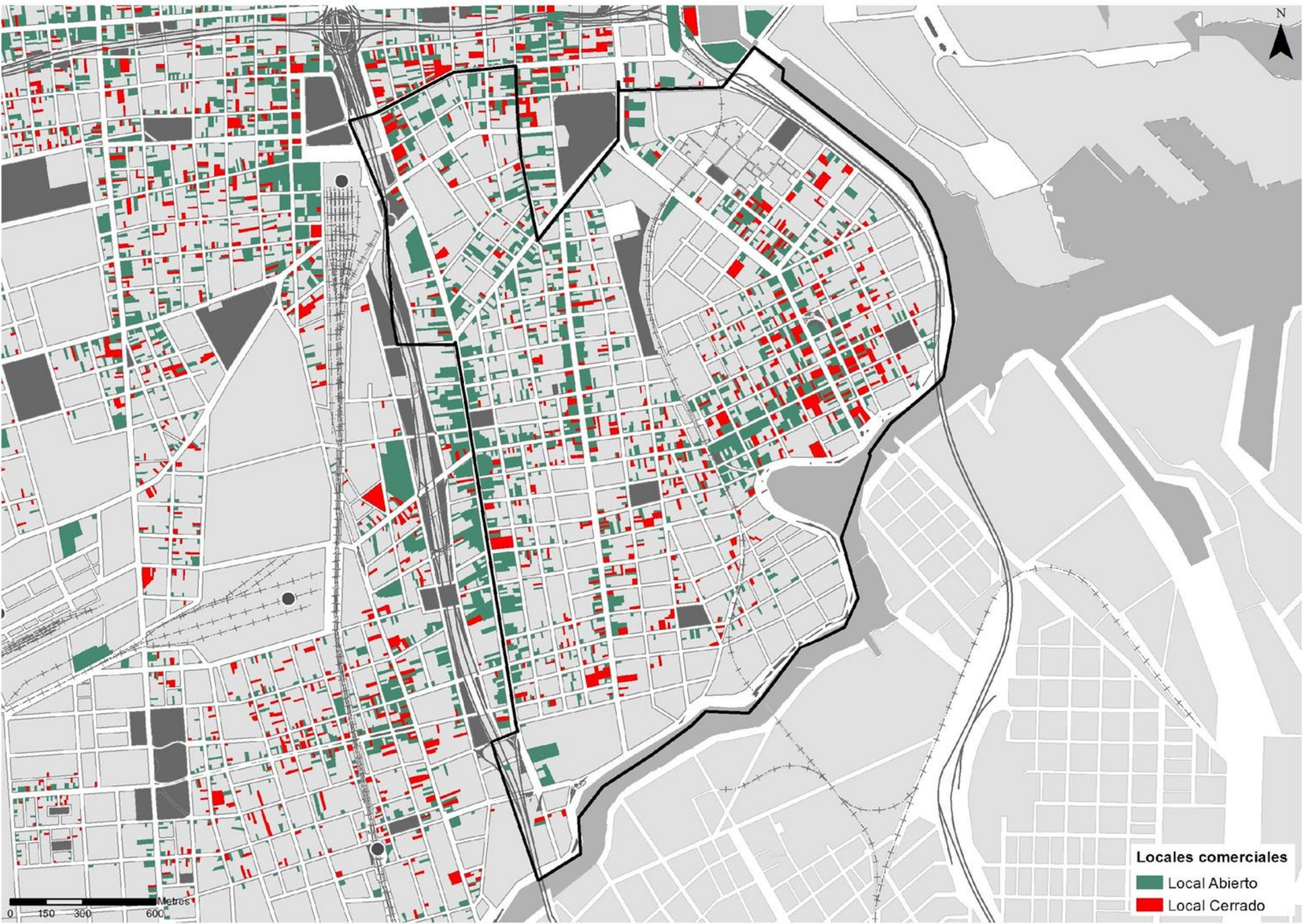
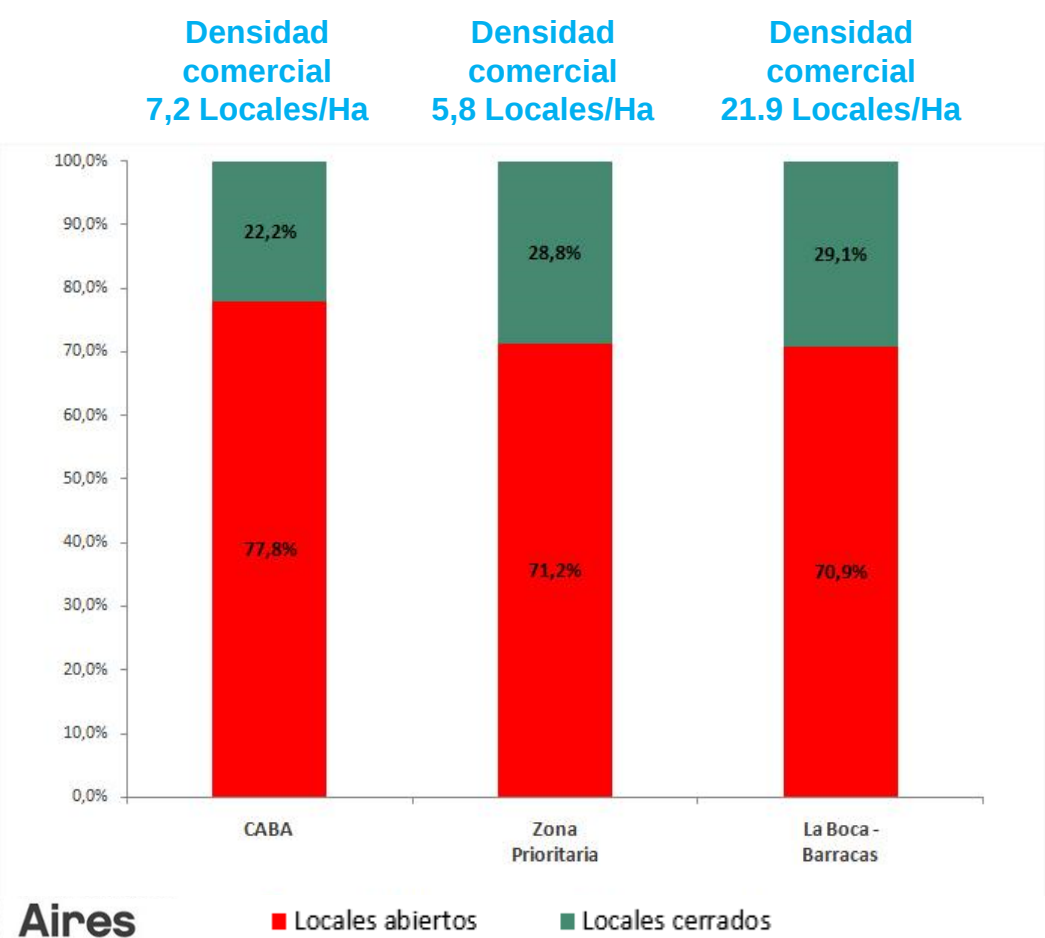
El mapa Nolli es una cartografía que permite apreciar lo construido y lo no construido a través de una distinción de colores de blanco y negro. En este sentido, el color negro remite a espacio construido, mientras el blanco a lo no construido. En el área correspondiente a La Boca – Barracas Este, las manzanas manifiestan un tejido compacto, que en algunos casos materializan el espacio libre de manzana, salvo aquellas que se ubican en la ribera del Riachuelo que ocupan toda la manzana. A su vez, se reconoce algunas particularidades del tejido, como el Estadio de Boca Juniors y el conjunto habitacional Catalinas Sur. En cuanto a áreas libres, mencionamos el parque de la Flora Nativa, Casa Amarilla y el camino de sirga del Riachuelo.



Locales comerciales

Este mapa muestra la proporción de locales abiertos y cerrados. En La Boca – Barracas Este, existen en total 2.655 locales de los cuales el 29.1% se encuentran cerrados, una proporción similar a la vacancia comercial de la Zona Prioritaria, mayores al nivel de la vacancia en la Ciudad.

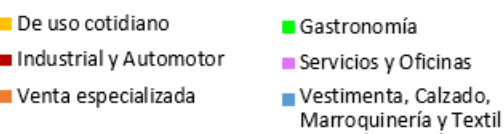
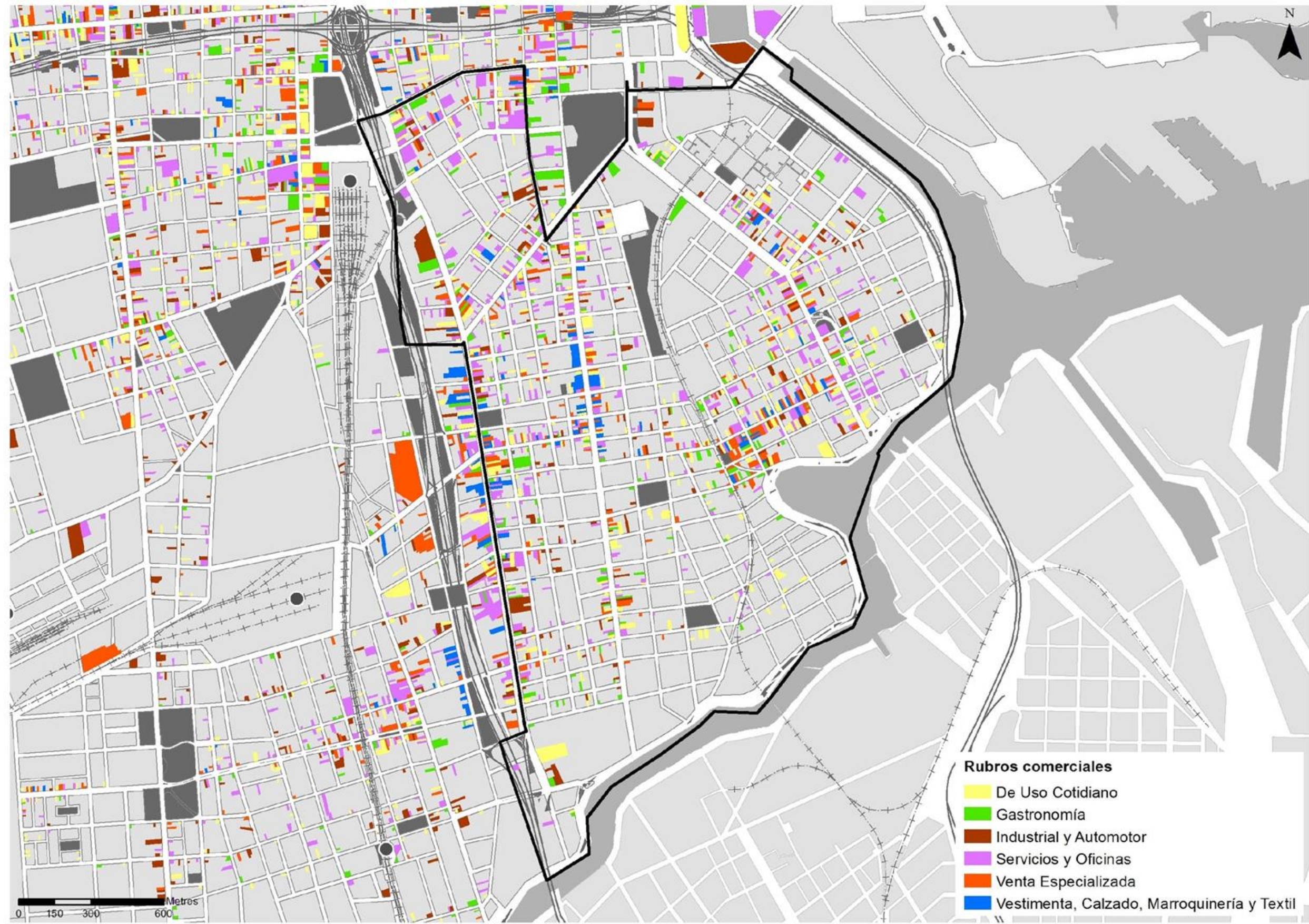
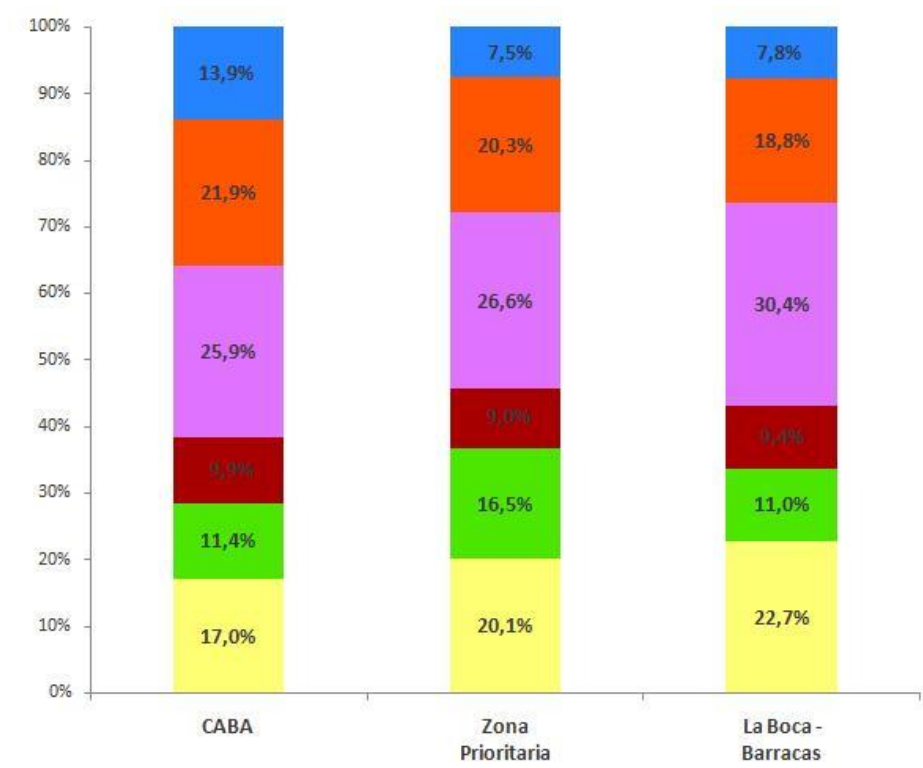
En locales cerrados, se observa dispersión en cuanto a la ubicación, salvo en el entorno de la Av. Almirante Brown. En cambio, los locales abiertos se sitúan en los principales ejes comerciales.



Rubros comerciales

En la sub-zona La Boca – Barracas Este, de los 1.883 locales abiertos, predominan los rubros los dedicados al Servicio y Oficinas (30,4%) y Uso Cotidiano (22,7%), mientras que el de menor porcentaje es el Textil (7,8%). En comparación a la distribución de rubros en la Zona Prioritaria, solo se diferencia en el porcentaje de comercios dedicados a la Gastronomía.

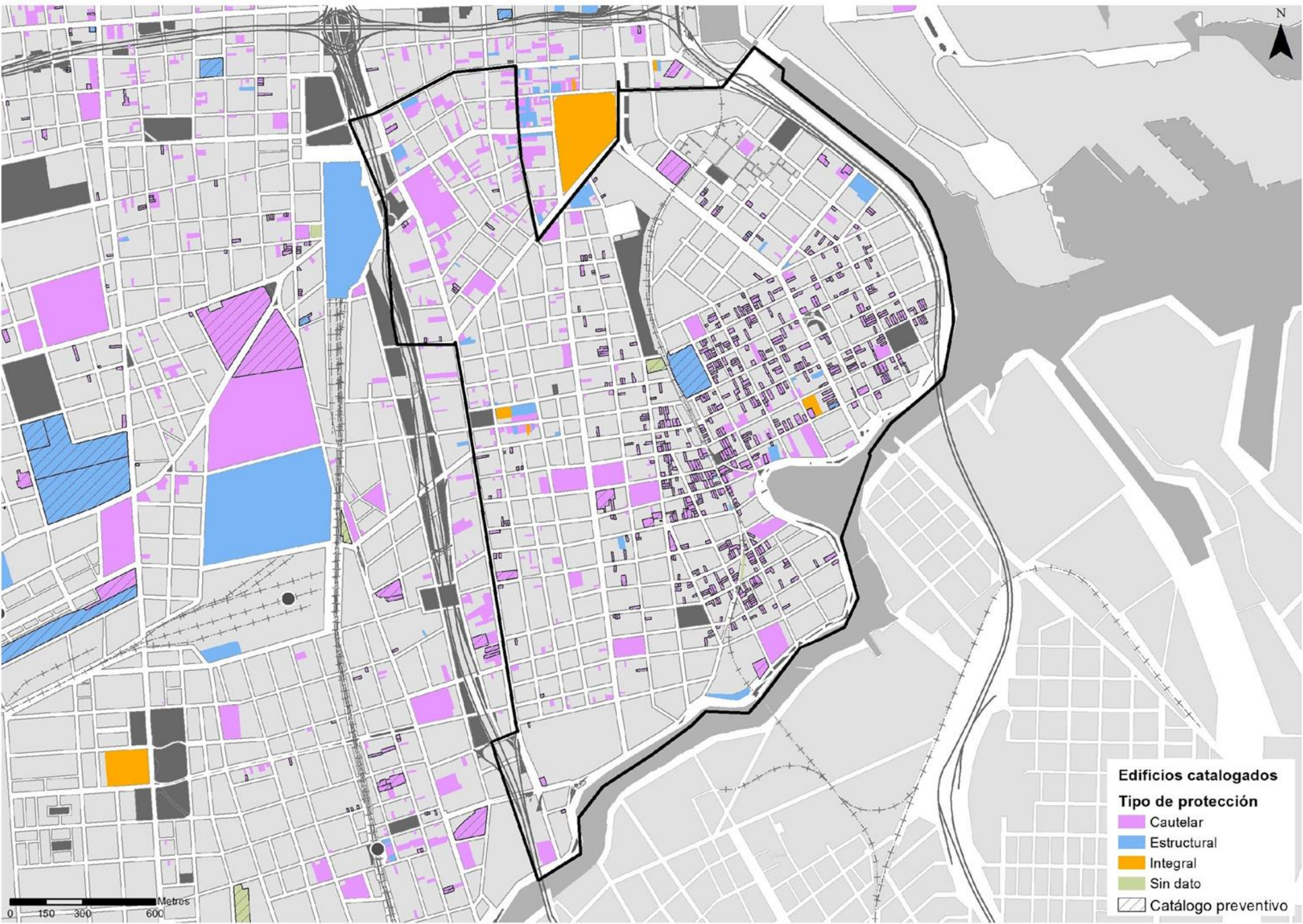
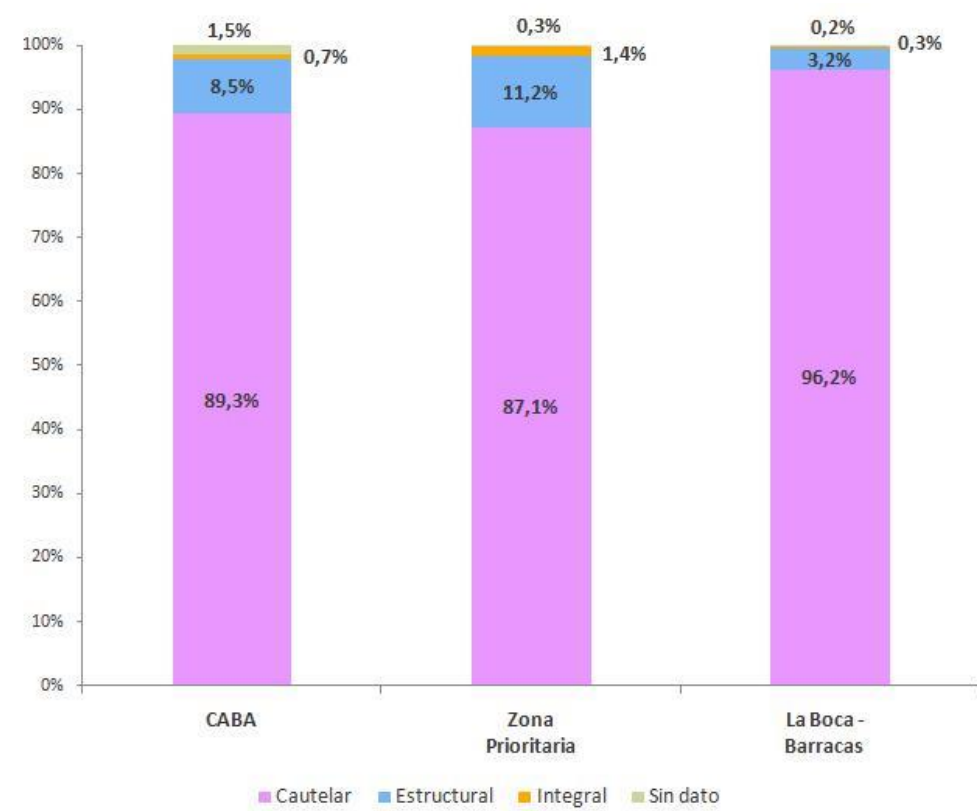
Los datos revelan que los ejes principales son los que absorben la mayoría de los comercios con diversidad de rubros.



Edificios catalogados

Los edificios catalogados con protección cautelar predominan, tanto en el total de la Ciudad como en la Zona Prioritaria y La Boca - Barracas Este. Sin embargo la proporción de edificios con protección estructural en la sub-zona es inferior a las de referencia.

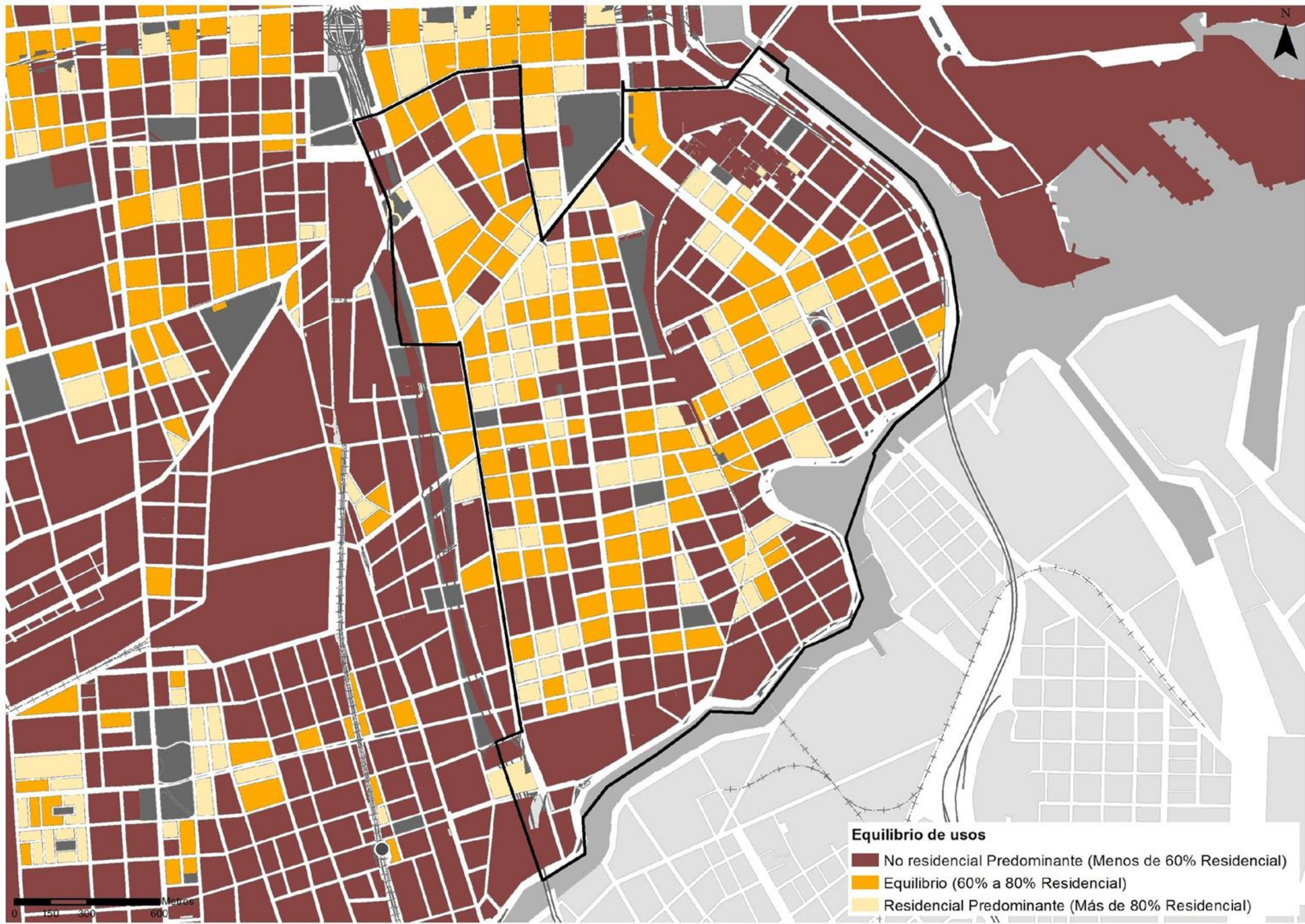
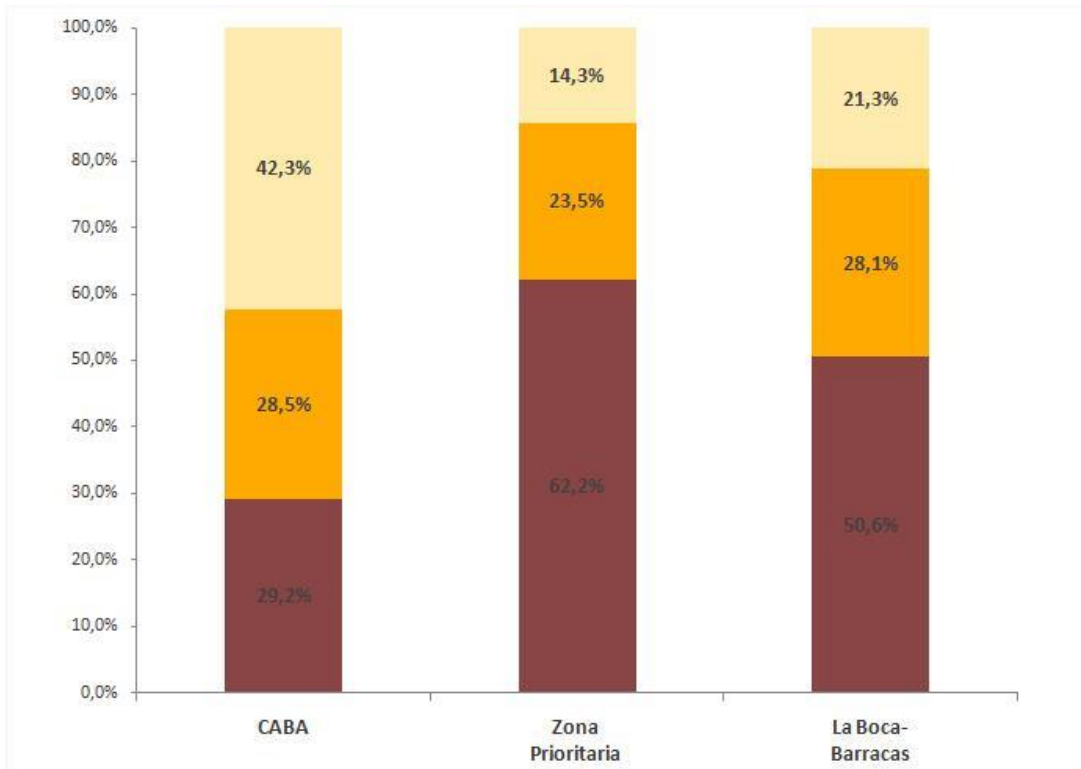
En esta zona prácticamente la totalidad de los edificios catalogados se encuentran con catalogo preventivo.



Proporción de uso residencial

En La Boca-Barracas Este, el 50,6% de las manzanas son no residenciales (menos del 60% residencial), esto se debe la actividad productiva que identifica al sur de la Ciudad.

La mitad restante se divide en manzanas con un equilibrio de usos (28.1%) en áreas cercanas a los ejes principales; mientras que el 21.3 % restante es de uso residencial.



- Residencial Predominante (Más de 80% Residencial)
- Equilibrio (60% a 80% Residencial)
- No residencial Predominante (Menos de 60% Residencial)

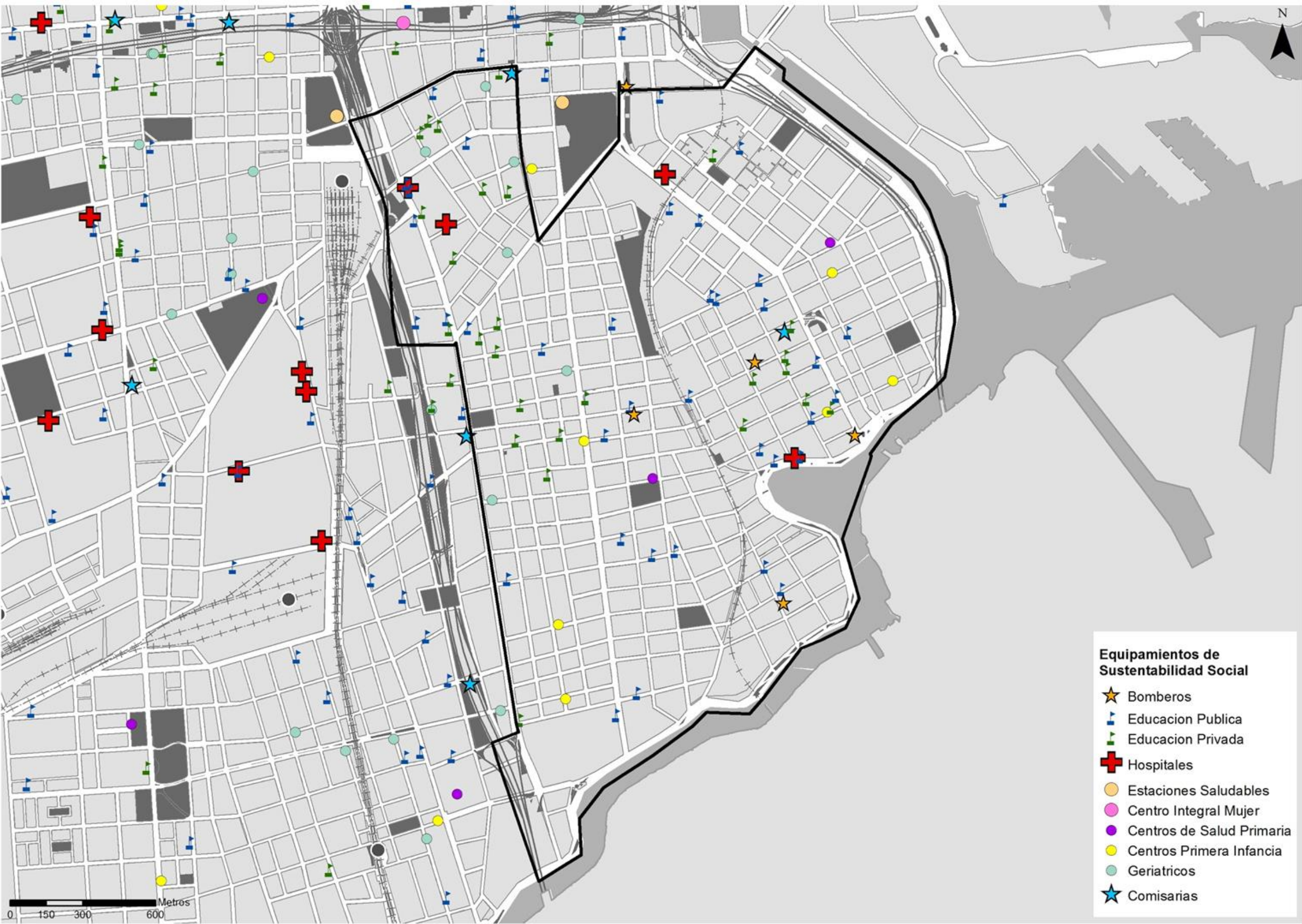


Equipamientos de Sustentabilidad Social

Este mapa indica los equipamientos de salud, educación y seguridad que se encuentran en La Boca - Barracas Este. Respecto a los establecimientos educativos, predominan ampliamente las instituciones públicas.

La subzona cuenta con tres hospitales de distintas especialidades. Se destaca la falta de Centros Integrales de la Mujer y de estaciones saludables.

Instituciones educativas públicas de todos los niveles	70
Instituciones educativas privadas de todos los niveles	29
Bomberos	4
Comisarías	2
Centro Integral Mujer	0
Centros de Atención Primaria	2
Centros de Primera Infancia	6
Estaciones Saludables	0
Hospital	3
Geriátricos	6



INDICADORES AMBIENTALES

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

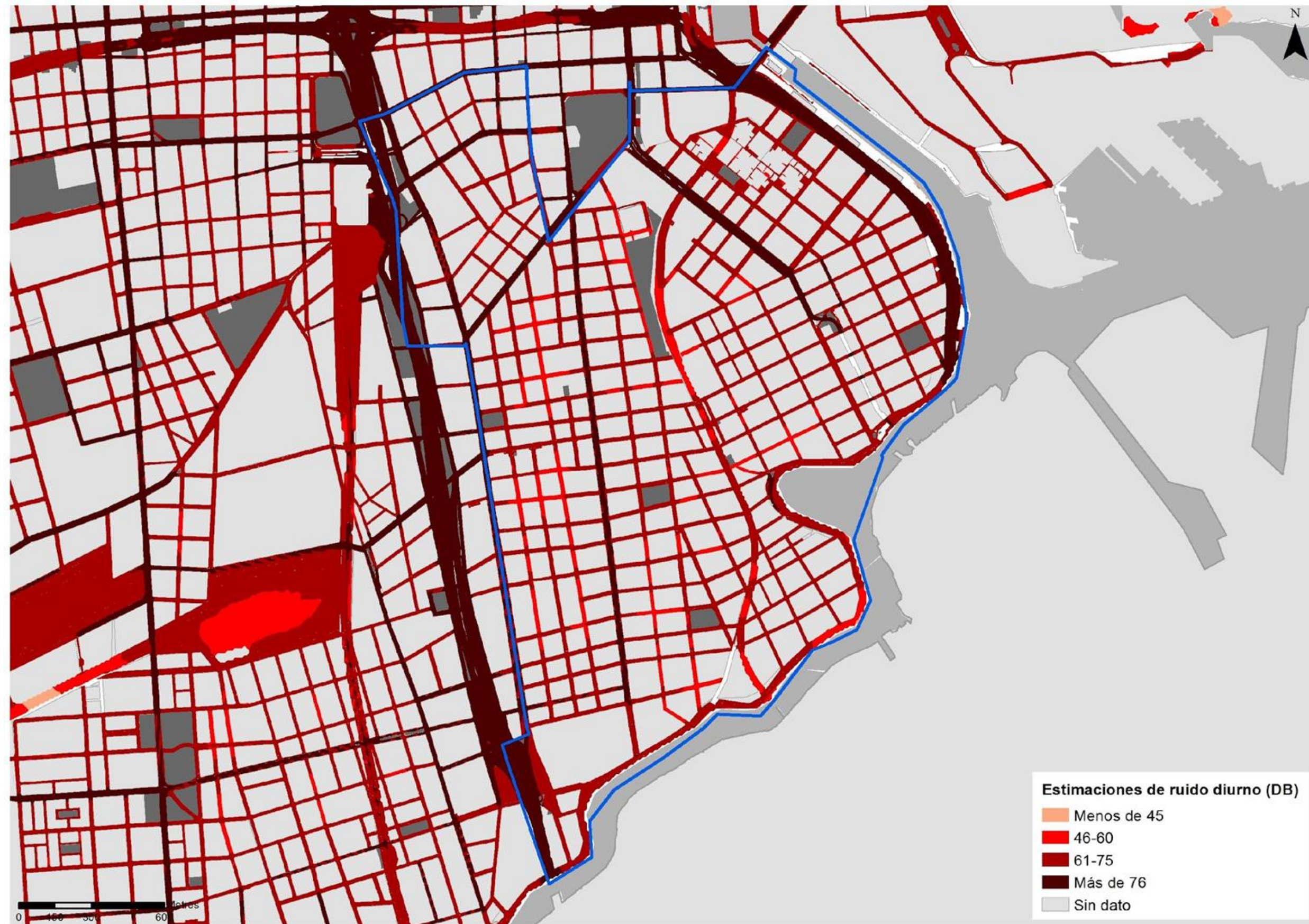
Ruido Diurno

Este indicador mide la estimación del ruido diurno medido en decibeles por eje de calle. Se observa una concentración de emisiones en las principales arterias y las autopistas que atraviesan la subzona. En el resto de las calles la emisión ronda entre media y baja.

La Boca - Bararcas: 65.3 – 70.3 db

Zonas Prioritarias: 66,4 - 71,4 db

Ciudad: 63-68 db



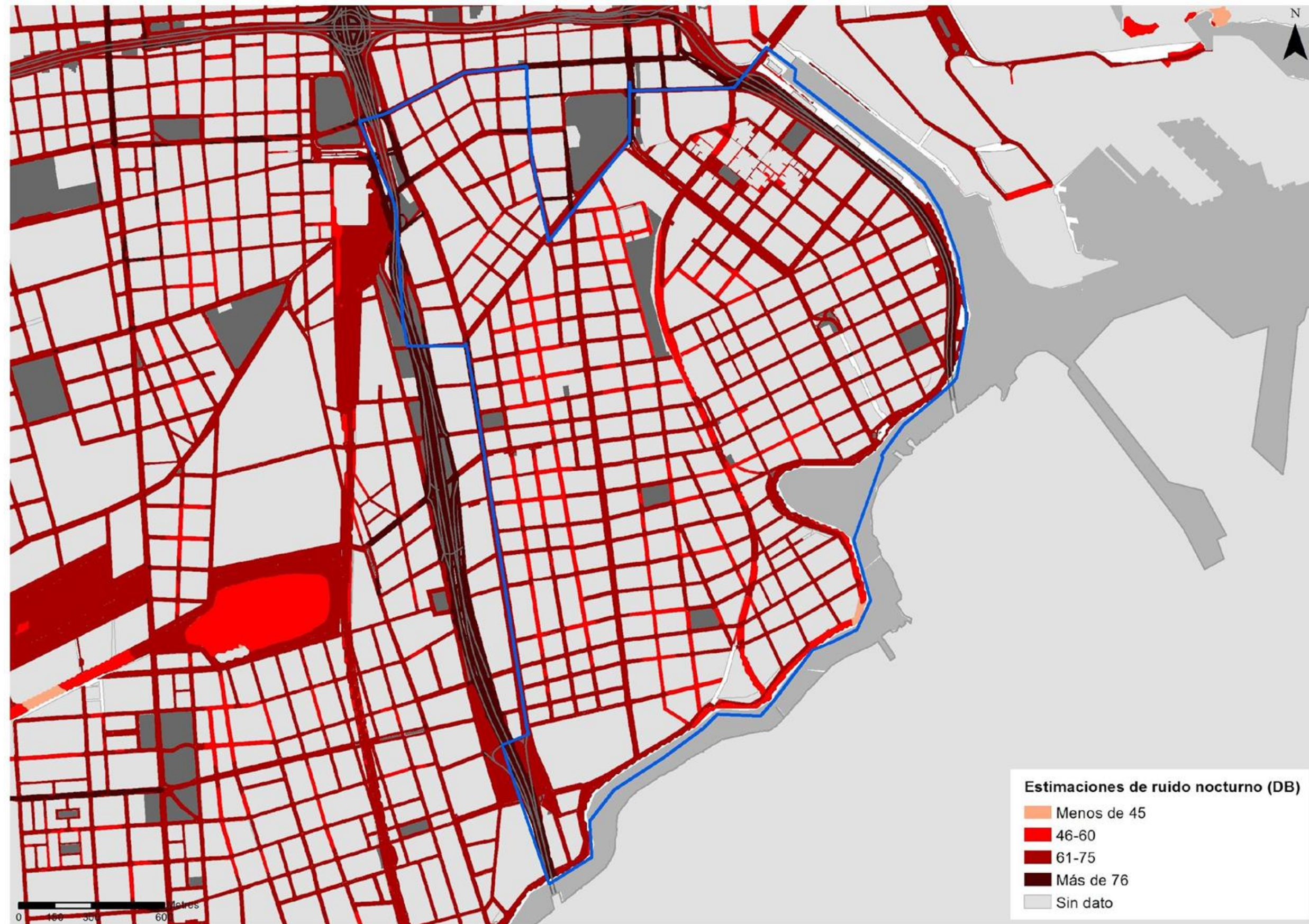
Ruido Nocturno

Este indicador mide la estimación del ruido nocturno medido en decibeles por eje de calle. Si bien, en comparación con el ruido diurno las principales arterias disminuyen considerablemente su niveles de emisión en la noche, esto no sucede con las autopistas donde, debido a la intensidad de tráfico, la disminución de emisiones respecto a mapa diurno es leve.

La Boca - Barracas: 60.3 – 65.3 db

Zonas Prioritarias: 65 - 70 db

Ciudad: 59-64 db

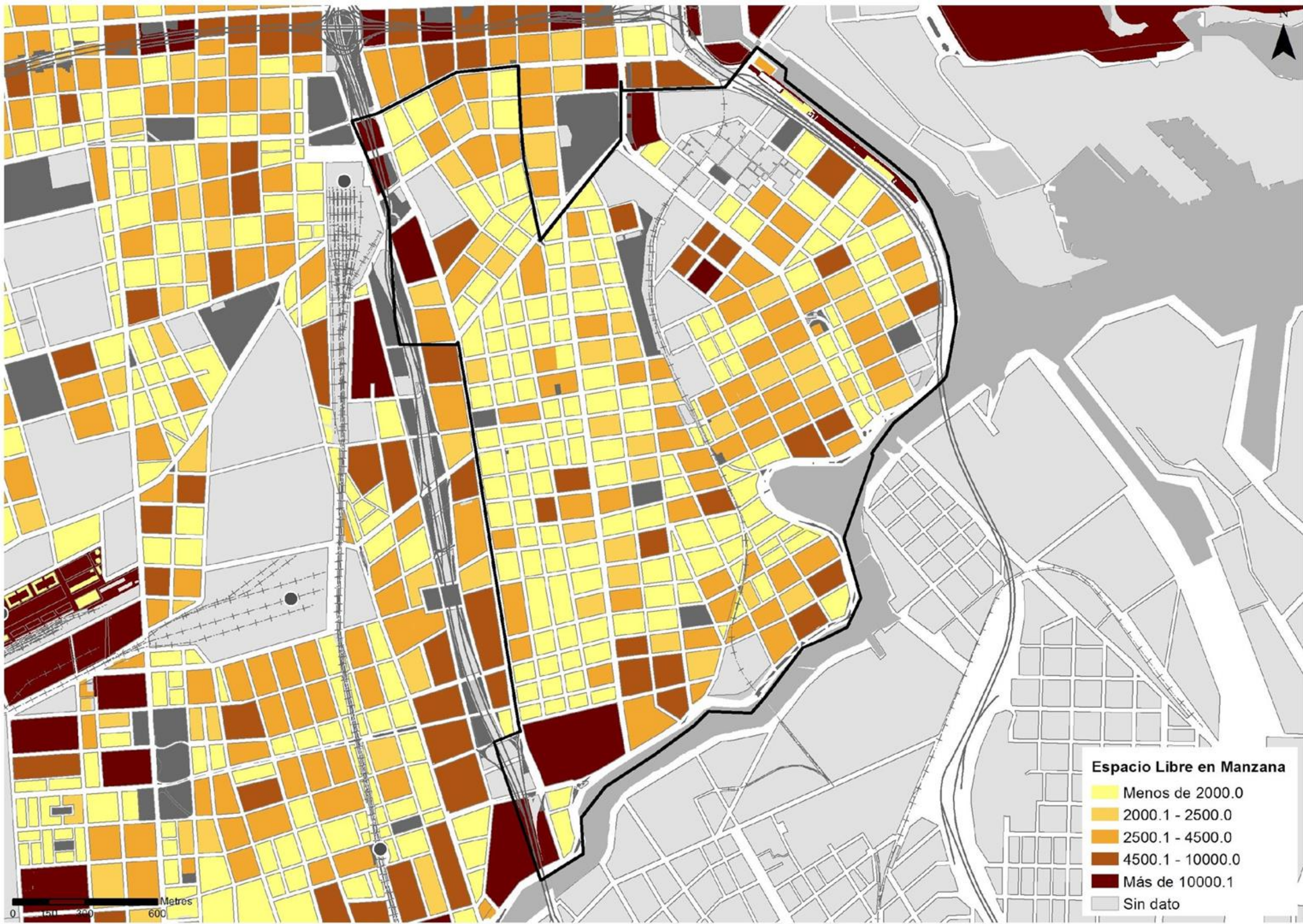


Espacio libre de manzana

Este indicador muestra la totalidad de superficie libre disponible por manzana.

Se observa que las manzanas de la subzona, en su mayoría, tiene poco espacio libre; aunque guarda una relación entre edificado y espacio libre superior a la Ciudad. En la subzona aún quedan 699.830 metros cuadrados libres.

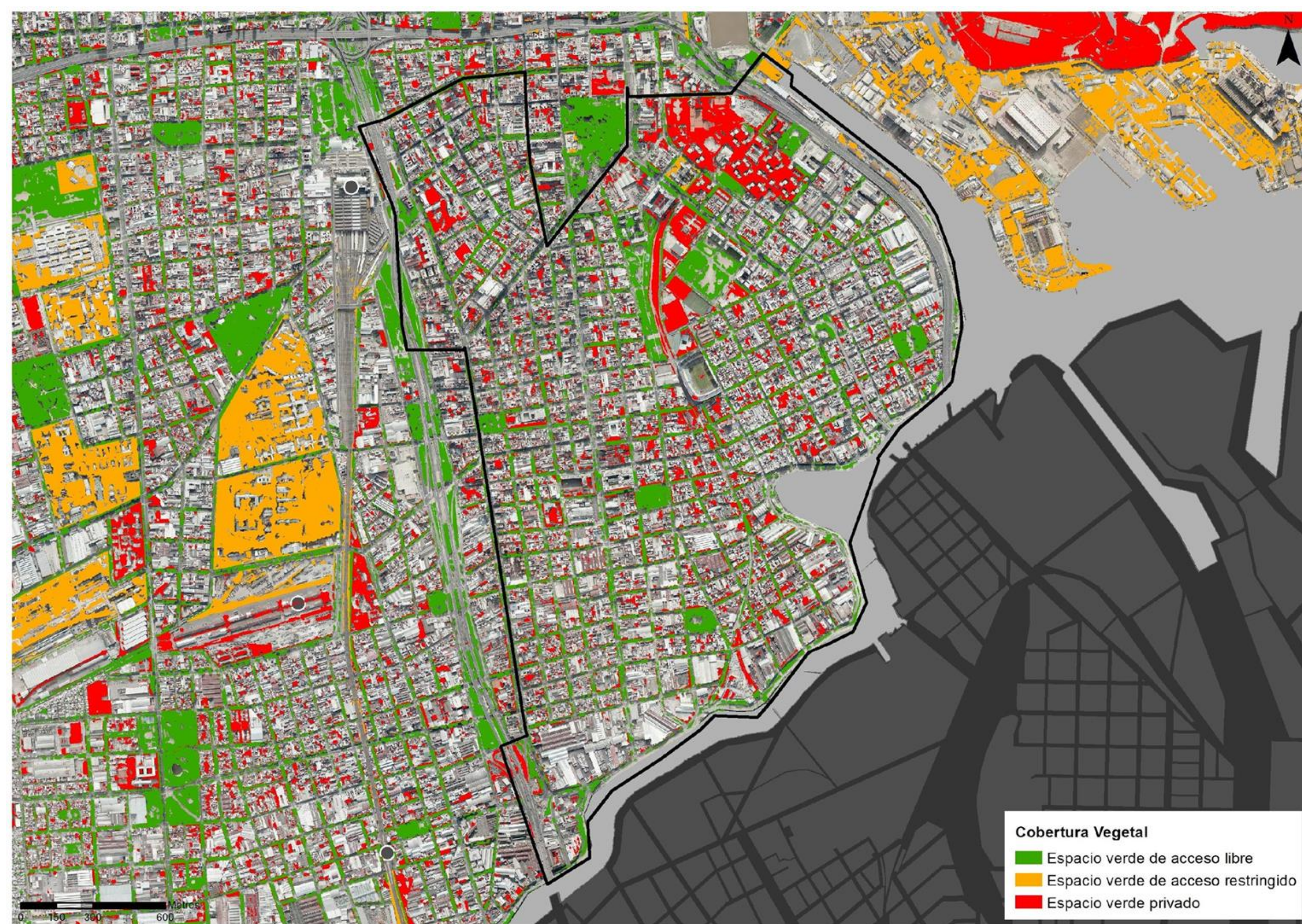
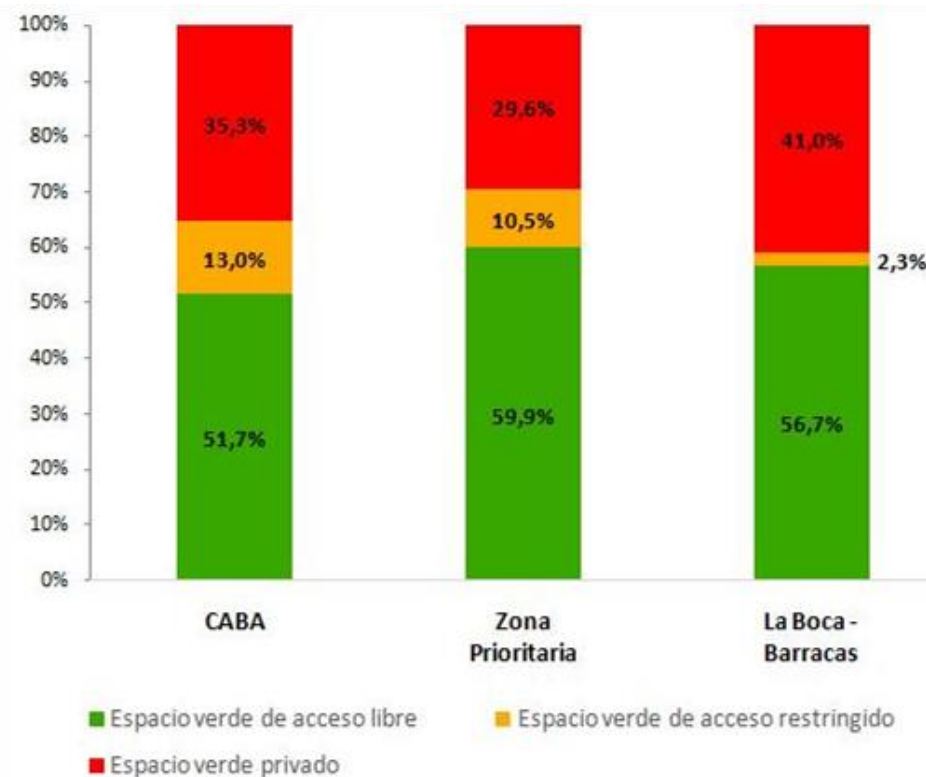
	La Boca – Barracas Este	Zonas Prioritarias	CABA
Edificado (m3)	15.425.655	52.146.691	648.089.627
Espacio libre de manzana (m2)	699.830	2.402.666	65.996.834
Relación	22	22	10



Cobertura Vegetal

A partir del análisis de la fotografía aérea se se observa que en los dos radios las proporciones de las variables son distintas.

En la subzona La Boca – Barracas E las proporciones de cobertura son muy distantes a las de referencia, siendo el espacio verde privado mayor a la media (41%). En cuanto al espacio verde público, se distribuye por distintas plazas y arterias, con una proporción del 56,7% del total del área.



Curvas de Nivel

Este mapa muestra las curvas de nivel (líneas que unen puntos de igual altura sobre el terreno) con una equidistancia entre las mismas es de 1 metro.

Las alturas varían entre los 17 y los 35 metros en la zona más alta. Se distingue el aumento de pendiente abrupto en la zona noroeste del recorte, determinado por la mayor cercanía entre las curvas de mayor valor.



Existencias Arbolado

Se distingue una zona de mayor concentración de arbolado al noreste del recorte, asociado al Parque Lezama y a los predios pertenecientes al Club Atlético Boca Juniors.

También se percibe un aumento de la densidad en las plazas Matheu, Almirante Brown y Solís.



Espacios Verdes y Superficies Absorbentes

En este mapa se divisan los espacios verdes de la suzona, diferenciando las superficies absorbentes de las superficies no absorbentes, entendiendo que las primeras, corresponden a aquellos espacios permeables.



ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

ISU e IDU

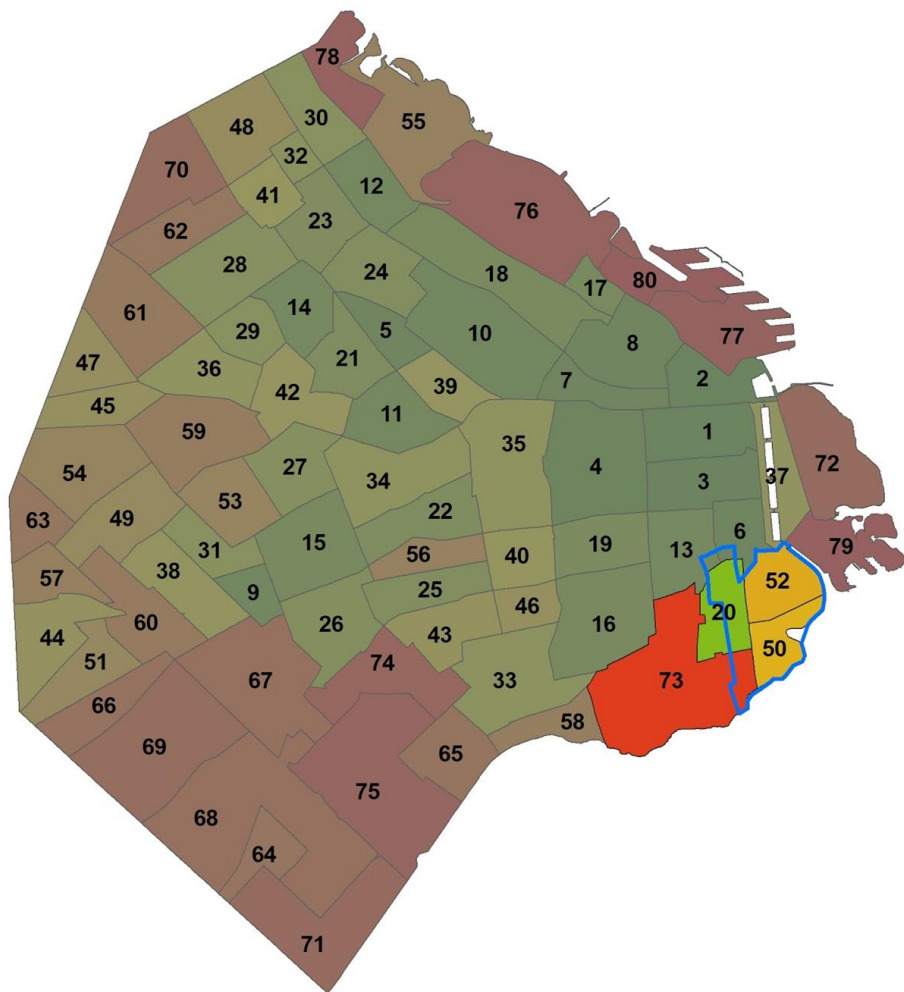
La subzona La Boca-Barracas Este se encuentra en la Comuna 4, entre los Sub-barrios sur y norte, de La Boca y Barracas. Éstos cuatro, se posicionan en puestos muy diferentes en relación al ranking general del índice de Sustentabilidad Urbana y en puestos similares en el índice de Desarrollo Urbano.

El índice de Sustentabilidad Urbana exhibe niveles disímiles entre los sub-barrios, esto se debe a que representan dinámicas que exceden sus límites. En este caso, se reconoce al norte y sur de La Boca y Barracas Sur niveles medios en la mayoría en sus sub-índices. Diferente sucede en Barracas Norte, que se ubica en el puesto 20 del ranking general y con un nivel promedio superior a la media (ISU: 0.67)

En el índice de Desarrollo Urbano, tres sub-barrios manifiestan niveles desfavorables y como consecuencia se ubican en los últimos puestos del ranking general. No obstante, se destaca el sub-barrio Barracas Norte con un nivel promedio que se asemeja a la Comuna 1 (IDU: 0.47).

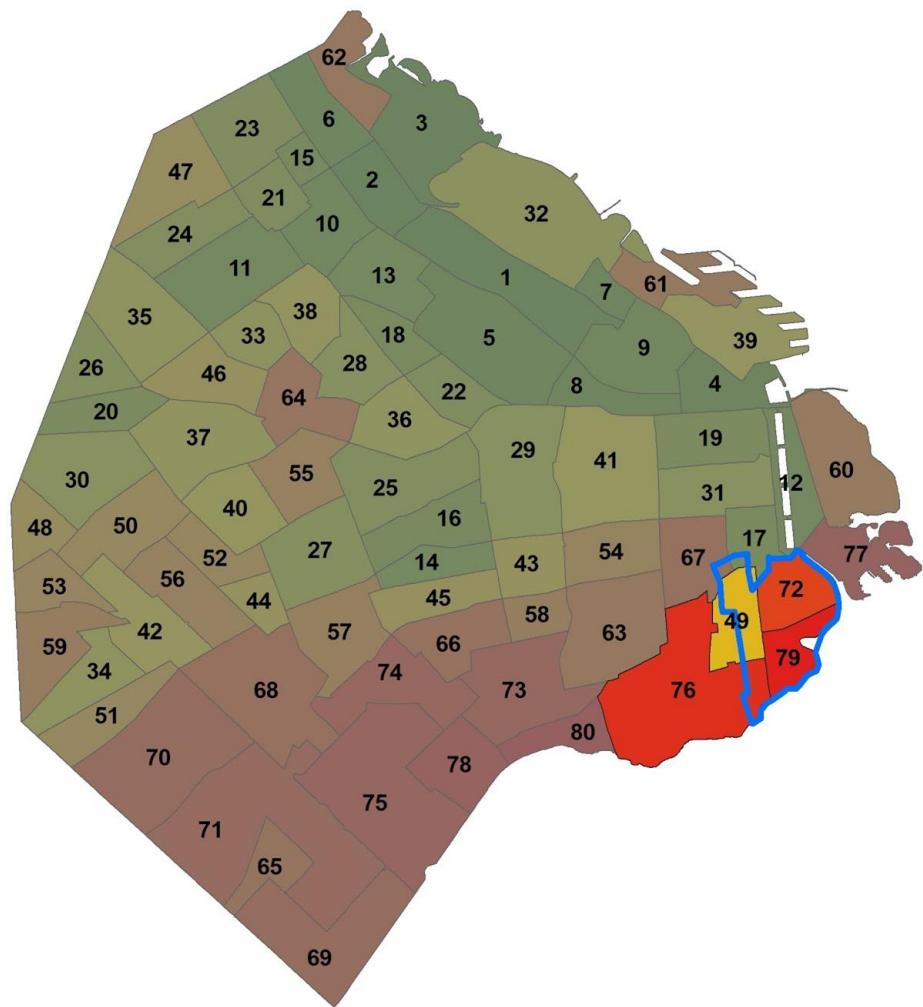
Por último, se resalta las posibilidad de esta área de mejorar los niveles de IDU, pues en el ISU los sub-barrios manifiestan niveles que pueden mejorar las condiciones del desarrollo urbano.

ISU- Ranking



SUBINDICE	BOCA NORTE	BOCA SUR	BARRACAS NORTE	BARRACAS SUR	CABA
ESPACIO PÚBLICO	0,77	0,72	0,76	0,66	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,47	0,58	0,54	0,40	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,57	0,50	0,61	0,45	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,55	0,46	0,56	0,46	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,65	0,66	0,92	0,48	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,53	0,73	0,63	0,55	0,46
ISU	0,60	0,60	0,67	0,51	0,61

IDU- Ranking



SUBINDICE	BOCA NORTE	BOCA SUR	BARRACAS NORTE	BARRACAS SUR	CABA
Incidencia	0,28	0,15	0,54	0,13	0,33
Renovación	0,30	0,12	0,32	0,48	0,50
VFH	0,05	0,02	0,32	0,17	0,50
Consolidación	0,42	0,39	0,61	0,29	0,50
Tejido	0,23	0,12	0,55	0,13	0,74
IDU	0,26	0,16	0,47	0,24	0,52

Índice de Sustentabilidad Urbana - Valores normalizados

En el desglose de los Sub-Índices, en distintos indicadores, se ponen en evidencia las características específicas de los Sub-barrios. En cuanto a Espacio Público, se destacan los buenos niveles de Proximidad a EVU en todos ellos. Sin embargo en el indicador Equipamiento de EVU, La Boca sur y Barracas norte no logran aplicar, y Barracas Sur registra un valor por debajo del de la Ciudad

La subzona fue testigo de acontecimientos históricos urbanos y sociales de la Ciudad y en la actualidad alberga al Distrito de las Artes. Es por eso que en Patrimonio Urbano varios indicadores exponen niveles óptimos de equipamiento cultural y valor histórico; sin embargo se observan niveles bajos en cuanto a edificios catalogados efectivos.

Por último, debido al perfil industrial que caracteriza el sur de la Ciudad, el norte y sur La Boca y Barracas Sur, se registra que muchas viviendas se vean afectadas a una baja calidad, a poca consolidación urbana y no contar cerca con centralidad barriales. No obstante, es allí donde la vivienda es más asequible y es donde hay mayor presencia del Estado en la construcción de vivienda social.

SUBÍNDICE	INDICADOR	CABA	BOCA NORTE	BOCA SUR	BARRACAS NORTE	BARRACAS SUR
Espacio Público	Compacidad corregida	0,66	0,71	0,79	0,64	0,56
	Proximidad a EVU	0,76	0,94	0,92	0,99	0,86
	M2 de EVU/Habitante	0,75	0,72	0,85	0,84	0,59
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	0,79	0,78	0,52	0,90	0,76
	Permeabilidad	0,48	0,58	0,25	0,39	0,57
	Equipamiento en EVU	0,71	1,00	No Aplica	No Aplica	0,46
Patrimonio Urbano	Consolidación Urbana	0,49	0,44	0,39	0,53	0,32
	Consolidación de corredores	0,43	0,40	0,36	0,56	0,37
	Homogeneidad de Alturas	0,82	0,85	0,94	0,71	0,96
	Equipamiento Cultural	0,75	0,95	0,97	0,79	0,50
	Valor Histórico	0,40	0,53	0,95	0,64	0,44
	Catalogados Efectivos	0,29	0,09	0,36	0,50	0,22
	Remodelación en APH	0,24	0,00	0,00	0,05	0,00
Hábitat y Vivienda	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	0,71	0,80	0,75	0,78	0,63
	Compacidad en manzana	0,60	0,49	0,61	0,24	0,61
	Calidad de la vivienda	0,62	0,31	0,13	0,71	0,03
	Asequibilidad a la vivienda	0,04	0,12	0,13	0,00	0,23
	Viviendas accesibles	0,17	1,00	0,69	0,00	1,00
	Proximidad a ESS	0,88	0,99	0,95	0,96	0,88
	Barreras urbanas	0,77	0,69	0,71	0,77	0,56
Transporte y Movilidad	Caminabilidad (confort peatonal)	0,61	0,45	0,45	0,46	0,48
	Prox. a la red de transporte público guiado	0,60	0,00	0,00	0,14	0,31
	Prox. a la red de transporte público no guiado	0,73	0,88	0,75	0,93	0,57
	Proporción espacio publico peatonal / motorizado	0,58	0,56	0,26	0,29	0,51
	Proximidad a Bicisendas	0,79	0,99	0,88	0,97	0,45
	Proximidad a Ecobici	0,65	0,93	0,86	0,93	0,62
	Seguridad Vial	0,75	0,86	0,85	0,72	0,86
Estructura y Centralidad	Proximidad a Centros de Traslado	0,60	0,61	0,50	0,78	0,39
	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas	0,87	0,93	0,93	0,96	0,80
	Proximidad a Centralidades Barriales	0,56	0,18	0,24	0,92	0,19
	Proximidad a Centralidades Político institucionales	0,60	0,79	0,79	0,93	0,61
	Diversidad	0,79	0,84	0,79	0,85	0,79
	Equilibrio de Usos	0,66	0,70	0,72	0,95	0,28
	Superficie productiva	0,46	0,68	1,00	0,79	0,86
Producción y Empleo	Economías de aglomeración	0,27	0,30	1,00	0,30	0,20
	Complejidad	0,48	0,50	0,47	0,63	0,49
	Tasa de Actividad comercial	0,59	0,53	0,41	0,64	0,48
	Densidad de Empleo	0,58	0,66	0,75	0,79	0,74

Índice de Sustentabilidad Urbana

- Valores absolutos

Los valores absolutos y la explicación de la conformación del indicador brindan una lectura específica del territorio. Como ya se mencionó, esta subzona no se aparta del carácter productivo del sur de la Ciudad, siendo el reflejo de esto los porcentajes de superficie destinada a la producción y al uso no residencial, lo que influye en los niveles de caminabilidad (con porcentajes menores al 15%) y en el espacio público peatonal/motorizado.

Estos Sub-barrios cuentan con capital simbólico colectivo que se refleja en el espacio público y su arquitectura, es por esto que cuanta con valores superiores a la media en valor histórico y establecimientos culturales dentro de los 1.000 m. No obstante, son pocos los edificios con catalogación firme y la calidad de la vivienda es pobre.

Por último, si bien el acceso a la viviendas requiere menos años a la media, la baja calidad de las mismas y lejanía a centralidad barriales hacen que sea lugares poco elegidos por los habitantes de la Ciudad.

SUBÍNDICE	INDICADOR	CÁLCULO	UNIDAD	CABA	BOCA NORTE	BOCA SUR	BARRACAS NORTE	BARRACAS SUR
Espacio Público	Compacidad corregida	Sup. Edif sobre Sup. Publica	Relación	16,9	23	25	32	20
	Proximidad a EVU	Promedio de distancias	Metros	432	238	287	178	346
	M2 de EVU/Habitante	Sup espacios verdes por población por manzana	M2/hab	6,2	2,3	2,5	2,9	2,4
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	Superficie Verde en Espacio Público	Porcentaje	79,4%	78%	52%	90%	76%
	Permeabilidad	Superficie Permeable total del área	Porcentaje	22%	17%	7%	12%	17%
	Equipamiento en EVU	Superficie de espacios verdes mayores a 2ha	M2	12.371.284	37.434	No Aplica	No Aplica	168.574
Patrimonio Urbano	Consolidación Urbana	Volumen Remanente	Porcentaje	64%	69%	73%	63%	77%
	Consolidación de corredores	Pisos construidos sobre posibles	Porcentaje	42%	40%	36%	56%	37%
	Homogeneidad de Alturas	Desviación estándar de las alturas en la manzana	Metros	5	5	4	7	3
	Equipamiento Cultural	Establecimientos dentro de los 1000m de distancia	Unidades	12	18	24	11	5
	Valor Histórico	Superficie con valor histórico	Porcentaje	20%	26%	48%	32%	22%
	Catalogados Efectivos	Catalogados Firme sobre total	Porcentaje	40%	9%	36%	50%	22%
	Remodelación en APH	Parcelas con Remodelación o restauración	Porcentaje	2%	0%	0%	0%	0%
Hábitat y Vivienda	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	Ponderación de distancias	Metros	363,0	272	281	241	397
	Compacidad en manzana	Porcentaje de manzanas con índice=1	Porcentaje	49%	31%	43%	11%	41%
	Calidad de la vivienda	Porcentaje de viviendas con calidad A, B, C o D	Porcentaje	28%	16%	6%	35%	2%
	Asequibilidad a la vivienda	Años para adquirir una vivienda	Años	57	45	44	55	40
	Viviendas accesibles	Viviendas con financiación estatal	Porcentaje	3%	26%	14%	0%	23%
	Proximidad a ESS	Porcentaje de esquinas con índice=1	Porcentaje	19%	66%	63%	57%	4%
	Barreras urbanas	Porcentaje de esquinas con índice=1	Porcentaje	68%	47%	57%	56%	38%
Transporte y Movilidad	Caminabilidad (comfort peatonal)	Porcentaje de vereda con índice=1	Porcentaje	27%	10%	5%	11%	14%
	Prox. a la red de transporte público guiado	Promedio de distancias	Metros	822	1.960	2.414	1.336	1.135
	Prox. a la red de transporte público no guiado	Esquinas con índice=1	Porcentaje	52%	70%	57%	88%	29%
	Espacio público peatonal / motorizado	Superficie destinada a la movilidad peatonal	Porcentaje	39%	39%	32%	32%	38%
	Prox. a Bicisendas	Promedio de distancias	Metros	455	167	319	175	844
	Proximidad a Ecobici	Promedio de distancias	Metros	1053	314	392	303	682
	Seguridad Vial	Siniestros Viales	Unidades	8093	37	38	72	139
Estructura y Centralidad	Prox. a Centros de Transbordo	Esquinas con índice=1	Porcentaje	20%	0%	0%	33%	4%
	Prox. a Actividades Comerciales Cotidianas	Promedio de distancias	Metros	339	279	215	248	447
	Prox. a Centralidades Barriales	Promedio de distancias	Metros	1193	1.526	1.665	495	2.030
	Prox. a Centralidades Político institucionales	Promedio de distancias ponderado	Metros	20139	9.074	10.564	6.403	13.461
	Diversidad	Frentes con Diversidad Mayor a 0,5	Porcentaje	78%	84%	79%	85%	78%
Producción y Empleo	Equilibrio de Usos	Superficie No Residencial	Porcentaje	35%	48%	48%	37%	67%
	Superficie productiva	Uso predominante Productivo	Porcentaje	23%	31%	50%	36%	39%
	Economías de aglomeración	Frentes con "Locales de aglomeración"	Unidades	346	3	10	3	2
	Complejidad	Frentes con Complejidad Mayor a 0,5	Porcentaje	59%	60%	66%	84%	62%
	Tasa de Actividad comercial	Local abiertos	Porcentaje	78%	67%	57%	74%	60%
	Densidad de Empleo	Empleo/ha	Emp/ha	150	140	148	210	99

Índice de Sustentabilidad Urbana

Tabla síntesis

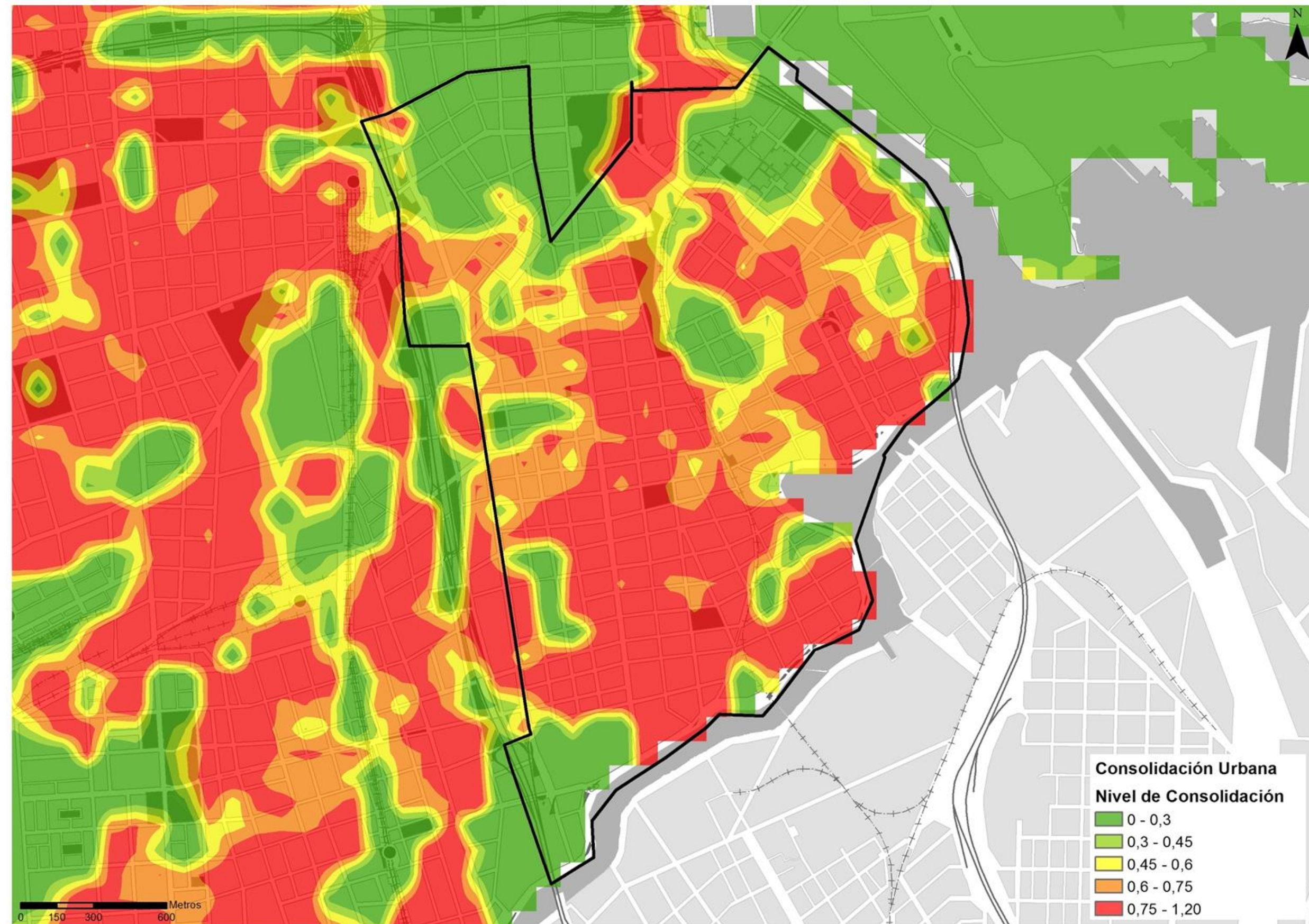
Esta tabla resumen permite identificar a simple vista cuáles son los indicadores con valores más alejados del modelo de ciudad deseada y cuáles los que presentan valores más favorables.

SUBÍNDICE	INDICADOR	CABA	BOCA NORTE	BOCA SUR	BARRACAS NORTE	BARRACAS SUR	CONCLUSIÓN
Espacio Público	Compacidad corregida	0,66	0,71	0,79	0,64	0,56	Los EP tienen niveles medios, sin embargo en Equipamientos en EVU algunos sub-barrios no aplican al indicador
	Proximidad a EVU	0,76	0,94	0,92	0,99	0,86	
	M2 de EVU/Habitante	0,75	0,72	0,85	0,84	0,59	
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	0,79	0,78	0,52	0,90	0,76	
	Permeabilidad	0,48	0,58	0,25	0,39	0,57	
Patrimonio Urbano	Equipamiento en EVU	0,71	1,00	No Aplica	No Aplica	0,46	Alto valor histórico que es acompañado por una amplia cobertura de equipamientos culturales, se opone a la poca cantidad de edificios catalogados firmes
	Consolidación Urbana	0,49	0,44	0,39	0,53	0,32	
	Consolidación de corredores	0,43	0,40	0,36	0,56	0,37	
	Homogeneidad de Alturas	0,82	0,85	0,94	0,71	0,96	
	Equipamiento Cultural	0,75	0,95	0,97	0,79	0,50	
	Valor Histórico	0,40	0,53	0,95	0,64	0,44	
	Catalogados Efectivos	0,29	0,09	0,36	0,50	0,22	
	Remodelación en APH	0,24	0,00	0,00	0,05	0,00	
Hábitat y Vivienda	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	0,71	0,80	0,75	0,78	0,63	La accesibilidad a la viviendas es mayor a la media y cuenta con varias operaciones estatales, pero con niveles negativos de calidad edilicia
	Compacidad en manzana	0,60	0,49	0,61	0,24	0,61	
	Calidad de la vivienda	0,62	0,31	0,13	0,71	0,03	
	Asequibilidad a la vivienda	0,04	0,12	0,13	0,00	0,23	
	Viviendas accesibles	0,17	1,00	0,69	0,00	1,00	
	Proximidad a ESS	0,88	0,99	0,95	0,96	0,88	
Transporte y Movilidad	Barreras urbanas	0,77	0,69	0,71	0,77	0,56	Debido a su ubicación geográfica, los niveles de Proximidad al Transporte varían dependiendo la cercanía al nodo Constitución En cuanto a la relación peatón-automóvil y combinabilidad es bajo en nivel
	Caminabilidad (confort peatonal)	0,61	0,45	0,45	0,46	0,48	
	Prox. a la red de transporte público guiado	0,60	0,00	0,00	0,14	0,31	
	Prox. a la red de transporte público no guiado	0,73	0,88	0,75	0,93	0,57	
	Proporción espacio publico peatonal / motorizado	0,58	0,56	0,26	0,29	0,51	
	Proximidad a Bicisendas	0,79	0,99	0,88	0,97	0,45	
	Proximidad a Ecobici	0,65	0,93	0,86	0,93	0,62	
	Seguridad Vial	0,75	0,86	0,85	0,72	0,86	
Estructura y Centralidad	Proximidad a Centros de Trasbordo	0,60	0,61	0,50	0,78	0,39	En general esta zona se mezcla el uso residencial y el industrial.
	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas	0,87	0,93	0,93	0,96	0,80	
	Proximidad a Centralidades Barriales	0,56	0,18	0,24	0,92	0,19	
	Proximidad a Centralidades Politico institucionales	0,60	0,79	0,79	0,93	0,61	
	Diversidad	0,79	0,84	0,79	0,85	0,79	
	Equilibrio de Usos	0,66	0,70	0,72	0,95	0,28	
Producción y Empleo	Superficie productiva	0,46	0,68	1,00	0,79	0,86	Sector de carácter industrial con grandes superficies productivas
	Economías de aglomeración	0,27	0,30	1,00	0,30	0,20	
	Complejidad	0,48	0,50	0,47	0,63	0,49	
	Tasa de Actividad comercial	0,59	0,53	0,41	0,64	0,48	
	Densidad de Empleo	0,58	0,66	0,75	0,79	0,74	

Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Consolidación Urbana - Patrimonio Urbano

Este indicador calcula la capacidad remanente por parcela y en función de esto se saca el 0-1. En la subzona, gran parte de su superficie registra una baja consolidación urbana, por ende, según normativa vigente que se aplica en el lugar y los edificio construidos, aún no se agota la capacidad constructiva.

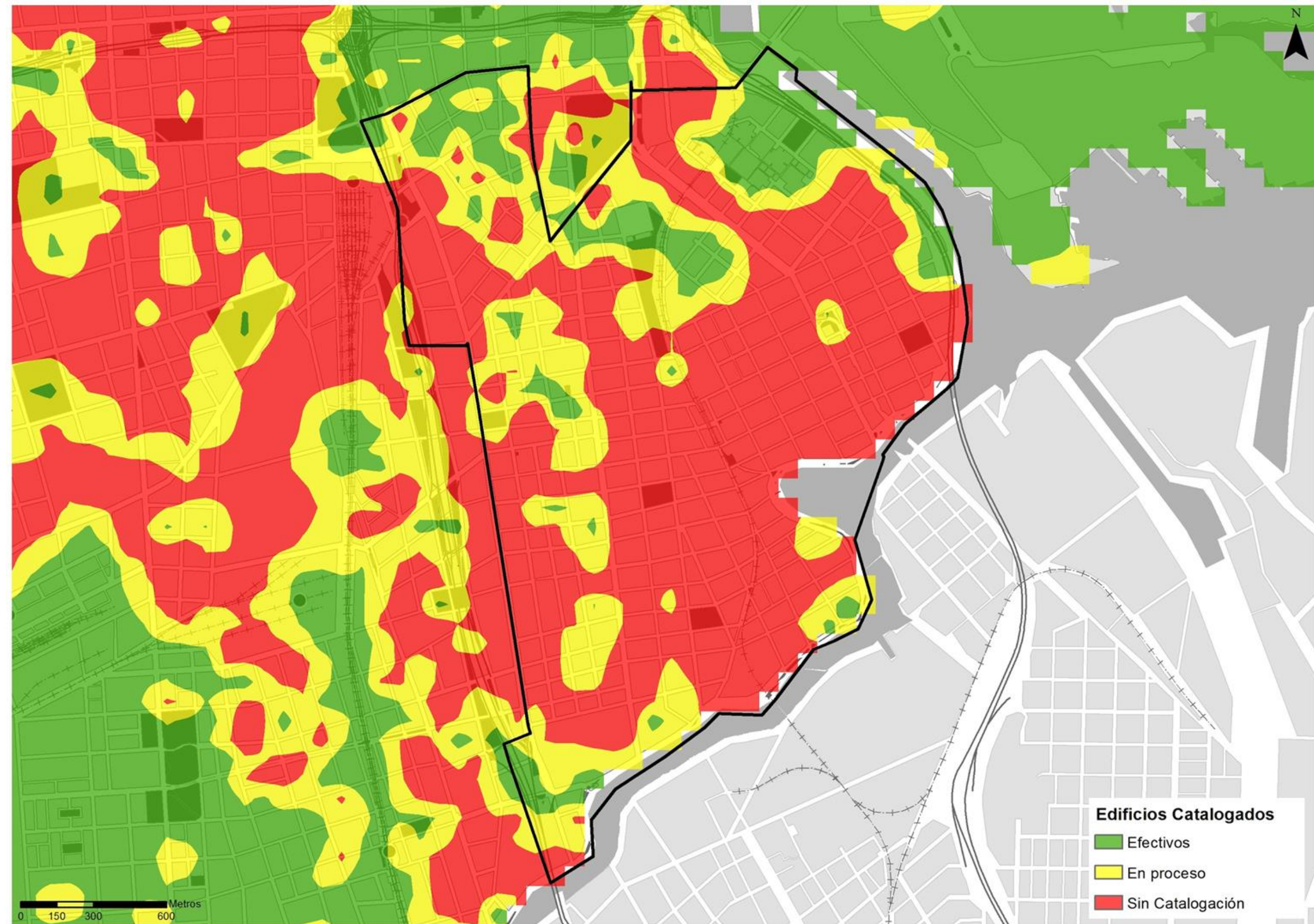


Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Catalogados efectivos - Patrimonio Urbano

Este indicador categoriza a los inmuebles catalogados según el estado legal que se encuentren.

Esta zona posee un valor patrimonial tanto en los espacios públicos como en la arquitectura, sin embargo son muchos de los edificios de la zona no cuentan aún con una catalogación efectiva.

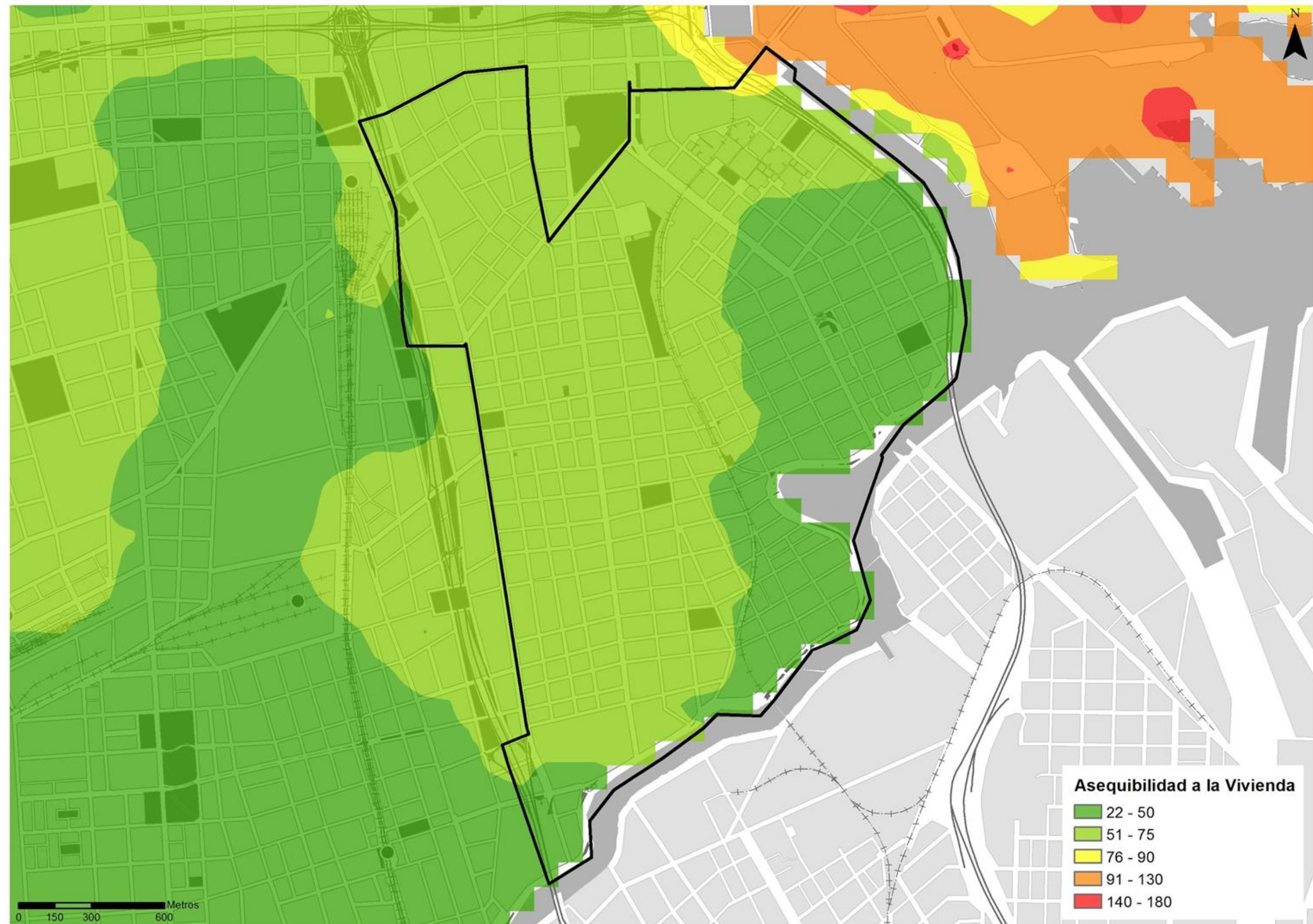


Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Asequibilidad a la vivienda - Hábitat y vivienda

Años que lleva comprar con dos sueldos mínimos al 80% del valor del suelo.

Según el indicador esta zona registra el menor rango de años necesarios para adquirir una vivienda.

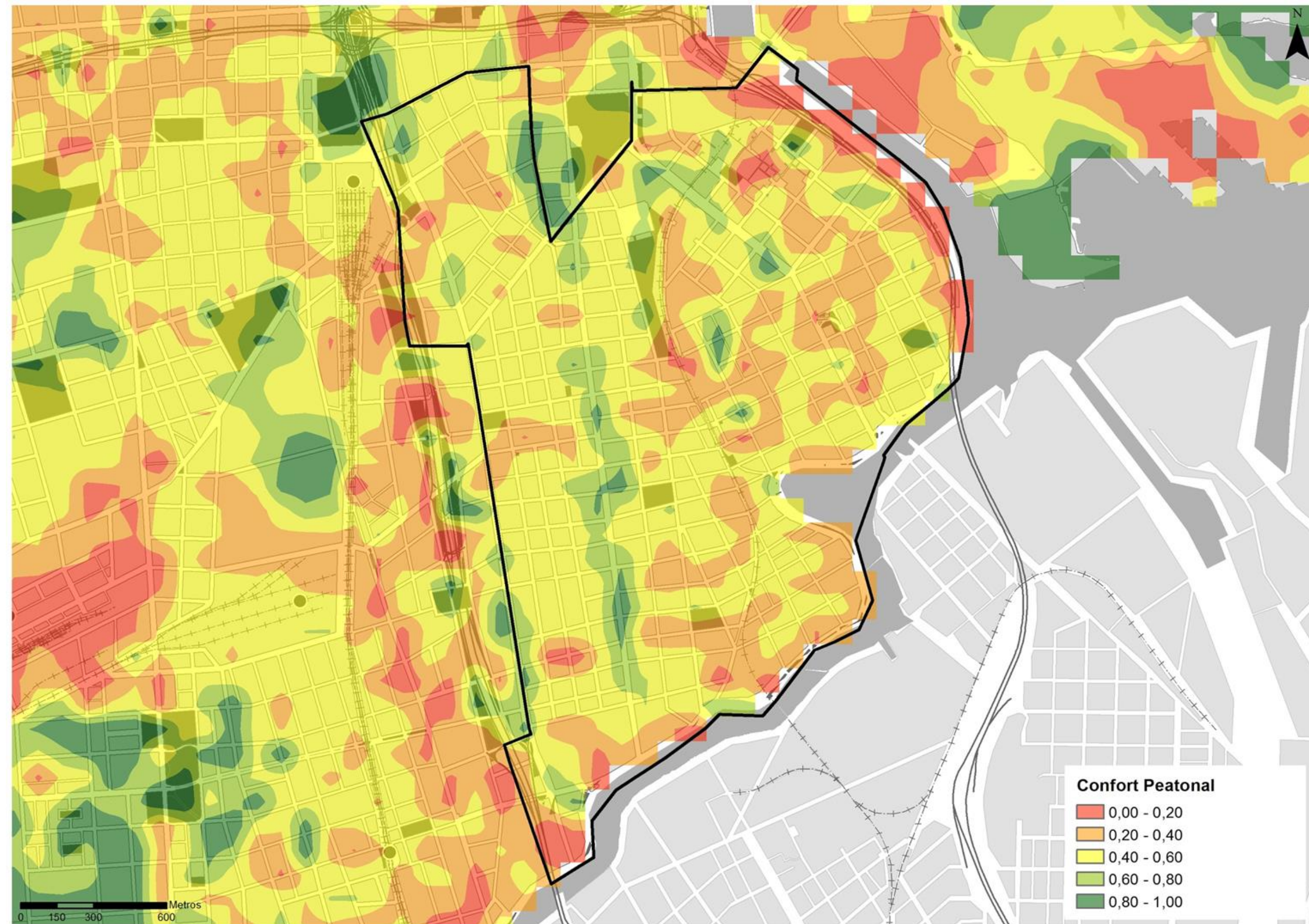


Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Confort Peatonal - Transporte y Movilidad

Este indicador considera las características del espacio de desplazamiento. Pondera la relación entre el ancho de veredas, el flujo por las vías (colectivos, transito pesado, autopistas o tren), la presencia de rampas o intervenciones peatonales.

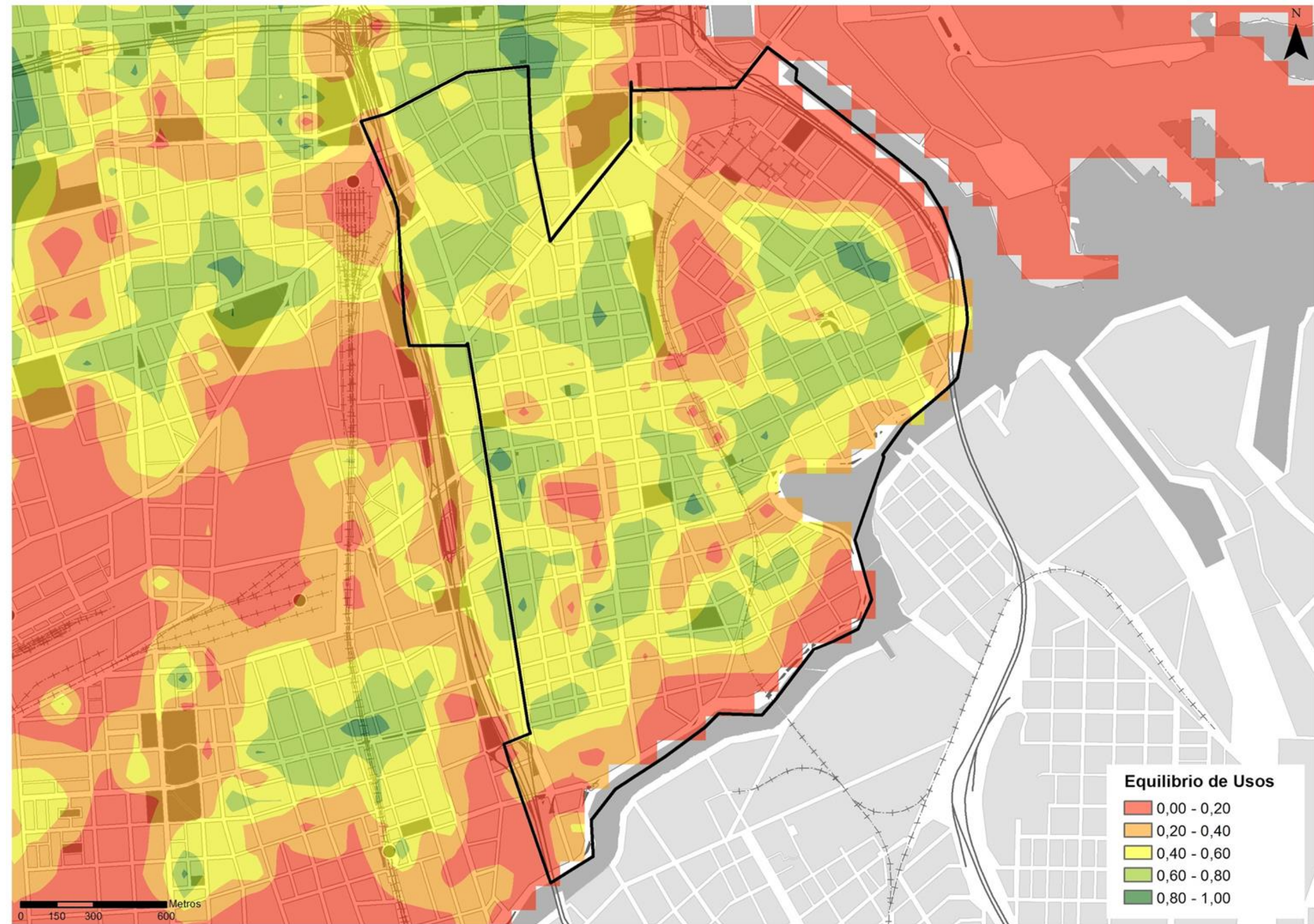
El área cuenta con niveles medios, aquellos más críticos responden a las áreas industriales con veredas angostas, zonas con desniveles y a la vía desabilitada.



Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Equilibrio de Usos - Estructura y centralidad

El indicador considera la relación entre m² destinados a usos residenciales y no residenciales. Se considera como valor óptimo que el 65% de superficie sea destinada al uso residencial.



CONCLUSIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Conclusiones

- 1-** En La Boca - Barracas Este el tejido se caracteriza por ser compacto. En la ribera del riachuelo se reconocen construcciones que ocupan el total de la manzana.
- 2-** La subzona muestra una densidad comercial alta, de 29 locales/Ha, un 67% superior al promedio de la Ciudad.
- 3-** Los rubros comerciales predominantes en el área son Servicios y Oficinas y Uso Cotidiano. En los principales ejes se sitúan la mayoría de los comercios con diversidad de rubros
- 4-** Predominan en el área los edificios catalogados de protección cautelar (96,2%), mientras que la presencia de edificios de protección estructural (3,2%) es inferior a la de la Ciudad.
- 5-** En el 50,6% de las manzanas de La Boca - Barracas Este predomina el uso no residencial.
- 6-** En cuanto a Equipamientos, los establecimientos educativos públicos predominan por sobre los privados y faltan Centros Integrales de la Mujer y estaciones saludables.
- 7-** Los valores de emisión de sonido del área de estudio durante el día superan a los decibeles promedio registrados en la Ciudad. En la noche estos valores disminuyen levemente.
- 8-** En La Boca - Barracas Este la relación entre lo construido y espacio libre es similar a la de la Ciudad.
- 9-** Predomina en el área la cobertura vegetal de acceso público (56,7%) por sobre aquella de acceso privado o restringido.
- 10-** En La Boca - Barracas Este los niveles de ISU e IDU son muy distantes. En el primero, los sub-barrios manifiestan valores diferentes y en respuesta a las dinámicas del entorno. En el segundo índice, la mayoría tiene niveles desfavorables.