



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

Análisis territorial

Escala Subzona

1. Casco Histórico

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

El Casco Histórico, ubicado al sur de la Ciudad de Buenos Aires, está conformado por los barrios San Telmo y Montserrat y parte de los barrios Constitución y Barracas.

Constituye un territorio de gran vitalidad urbana que reúne la historia y la memoria de la Ciudad. Contiene la mayor parte de sus edificios más antiguos además de otros de importante valor patrimonial de épocas posteriores.

Las calles empedradas, las farolas, los balcones, las iglesias, los museos, las ferias, los cafés notables y el tango hacen del Casco Histórico un extraordinario testigo del tiempo y uno de los referentes fundamentales de la identidad porteña.

>CASCO HISTÓRICO SUBZONA 1

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.



Casco histórico

Desde la fundación de Buenos Aires hasta nuestros días la zona del Casco Histórico fue testigo de diversos cambios: en un principio fue habitada por la aristocracia porteña para pasar luego a ser un barrio de obreros, en su mayoría inmigrantes europeos.

A través de los años, conservó su fachada colonial de forma descuidada; situación que empeoró tras la dictadura de 1976.

Tras la vuelta de la democracia, con la intervención estatal y la ayuda de medidas como la instalación del Mercado de Antigüedades, se transformó en un área de interés turístico.

Hoy en día el Casco Histórico se caracteriza por la fusión entre su destacado carácter institucional y turístico y su zona residencial.

> CONTEXTO HISTÓRICO



>TIMELINE

Segunda fundación de Buenos Aires alrededor de la plaza principal: "Plaza Mayor" (actual Plaza de Mayo)

1748

Termina de Construirse el edificio original del actual Museo Histórico Nacional del Cabildo y de la Revolución de Mayo.

1821

Durante esta década inmigrantes europeos se instalan en las casonas abandonadas por las familias más pudientes tras la epidemia de fiebre amarilla

1884

Comienza la construcción de la actual Casa Rosada

1892

Inauguración Avenida de Mayo

1894

1580

Fundación Iglesia "Nuestra Señora de Belén", luego renombrada como "San Pedro Telmo"

1751

La "Manzana de Las Luces" recibe su nombre debido a las instituciones intelectuales que allí se encontraban instaladas.

1880

La Plaza de Mayo queda configurada como la conocemos hoy en día

1887

La quinta perteneciente a Gregorio Lezama es comprada por la municipalidad: nace el Parque Lezama

1897

Inauguración "Mercado de San Telmo"

Frente al desarrollo de las funciones de comando económico y político en el centro de la ciudad, comienza a darse un amplio despliegue de edificios utilitarios e institucionales en lo que hoy pertenece al sector Montserrat del casco histórico.



>TIMELINE

1930

Hasta mediados del siglo XX los barrios residenciales del casco histórico estuvieron “estacionados” en una vida barrial de obreros devenidos clase media como también inmigrantes de las provincias del norte del país.

"Feria callejera de San Telmo": fue fundada por el Arq. Peña junto con un grupo de anticuarios y atrajo atención turística.

1976

Se ensanchan las Av. Independencia, San Juan y Juan de Garay perdiéndose gran parte del patrimonio histórico de la ciudad.

Se inaugura la Autopista “25 de Mayo” que representará una barrera urbana en el entorno patrimonial

1980

Se establece el Área de Protección Histórica 1 (APH 1), catalogándose edificios y espacios urbanos más significativos.

1992

Se crea la Dirección de Casco Histórico la zona pasa a ser considerada un bien cultural

2000

Se da impulso al Proyecto Prioridad Peatón, el cual implicó la transformación de la calle Defensa en peatonal permanente, aunque no prosperó

2008

Comienza el Plan de Renovación de San Telmo que incluye la mejora de 50 calles y la puesta en valor del Parque Lezama.

2015

Se lleva a cabo el desalojo definitivo del edificio del Ex Padelai

2017



> RENOVACIÓN, MERCADO INMOBILIARIO, TURISMO Y POBLACIÓN RESIDENTE

A partir de la década del 2000 se genera un **boom turístico** extranjero e **inmobiliario** en San Telmo.

Estos cambios en la dinámica barrial se habilitaron a partir de: **intervenciones estatales** de valorización de la zona principalmente para su promoción turística (cambio del Código de Planeamiento Urbano, Programa de Rehabilitación y Promoción San Telmo y Montserrat y la creación de la Corporación del Sur); por el abaratamiento de la zona para el **turismo extranjero** después de la crisis del 2001; y por la instalación de **universidades** cercanas.

Estos procesos incidieron en el **aumento de la demanda del suelo** y de alquiler de los inmuebles para turistas y estudiantes frente a los residentes de menores recursos y comercios tradicionales que debían hacerle frente a la crisis.

De esta manera en San Telmo, como en otras ciudades latinoamericanas, la **gentrificación** tuvo lugar a partir de los procesos de “recuperación” y “revalorización” del centro histórico y su patrimonio urbano para su desarrollo turístico, en detrimento de la población residente de clase baja y media baja que se vio expulsada de estas zonas.

Bibliografía: Herzer H. (2008) *“Con el corazón mirando al sur”* Buenos Aires, Espacio.



Buenos

D.G. Antropología Urbana
Secretaría de Desarrollo Urbano - GCBA



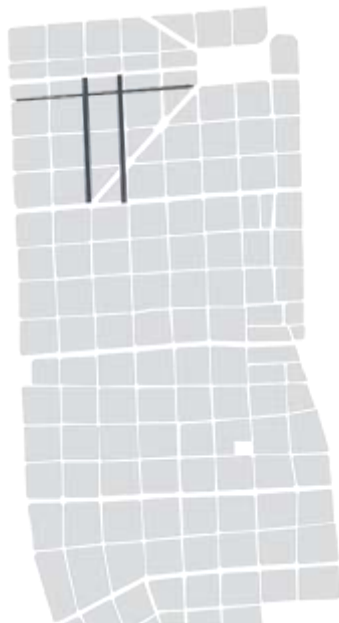
ANÁLISIS DE LAS DINÁMICAS RESIDENCIALES COTIDIANAS



Realizado en base a observaciones en días de semana y fin de semana en todas las franjas horarias durante diciembre de 2019 y enero de 2020.

>SECTOR 1

Montserrat



Las dinámicas residenciales cotidianas se ven marcadas por actividades productivas de empleo y turismo.



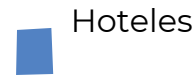
REFERENCIAS

Calidad del espacio público

1. Edificio tapiado (Yrigoyen 734)
2. Edificio tapiado (Chacabuco 142) y edificio abandonado de obra (Chacabuco 154)
3. Estacionamiento privado como elemento de degradación urbana
4. Encuentro de seis calles: cruces peatonales complicados.
5. Encuentro de cinco calles: cruces peatonales complicados.

Patrimonio e identidad

6. Iglesia San Juan Bautista
7. En la ubicación de la actual plaza Anchorena antes funcionaba un Establecimiento gráfico denominado - Taller D. Gibson
8. Allí funcionaba el Mercado Coronel Dorrego



1 USOS

Concentración de edificios administrativos: estatales, sindicales y de empresas privadas. Estacionamientos y predios grandes que se ponen a venta como terrenos para la construcción. Se distinguen paredones y frentes pocos permeables que generan calles con poca vitalidad durante la noche.

4 VIVIENDA

Déficit habitacional, con viviendas sin mantenimiento y con tenencia precaria. La turistificación y la extensión del alquiler temporario presiona sobre la dinámica residencial. Se observa gran cantidad de personas en situación de calle.

2 FLUJOS

Durante la semana la afluencia de personas en horario laboral satura el espacio público, principalmente las calles Av. de Mayo, Av. J. Roca, Av. 9 Julio y Av. Belgrano. A lo largo del fin de semana, especialmente el domingo, el flujo peatonal hegemoniza la calle Defensa.

5 ESPACIO VERDE PÚBLICO

El Sector 1 posee únicamente dos espacios verdes públicos: Plaza de Mayo y Plaza Anchorena. Muestra los niveles más bajos de cobertura vegetal por habitante ocupando el lugar 44 sobre los 48 barrios porteños.

3 PATRIMONIO E IDENTIDAD

Conviven edificios antiguos de distintos estilos con edificios modernos, recientes de mayor altura. Presentan heterogeneidad en cuanto al mantenimiento de las fachadas

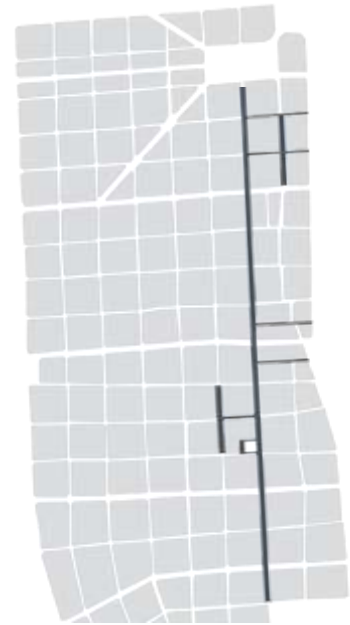
6 CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

La zona cuenta con déficit en el mantenimiento e higiene pública. La morfología de las veredas, su uso intensivo y el flujo vehicular generan situaciones de discomfort en la peatonalidad.



>SECTOR 2

Eje Defensa



1 USOS

En el eje se distinguen 4 dinámicas: **Av. de Mayo a Av. Belgrano** donde predomina la actividad productiva con uso intensivo los días de semana en horario laboral; **Av. Belgrano a Av. Independencia** donde coexisten las actividades productivas con la actividad turística. Ambas compiten sin complementarse; **Av. Independencia hasta Av. San Juan** donde predominan las actividades turísticas del casco histórico. Sus actividades se intensifican en el fin de semana. Los usos gastronómicos son mayores en esta zona especialmente en el Mercado y calle Chile; **Av. San Juan a Av. Brasil** donde predomina la actividad residencial. La extensión de la actividad turística ocurre pero en menor medida.

3 PATRIMONIO E IDENTIDAD

El eje Defensa concentra numerosas edificaciones y espacios públicos de carácter patrimonial por su arquitectura o por su historia. La turistificación de los comercios (por ejemplo los Gift shop y cadenas internacionales) están tensionando negativamente por sobre los elementos que hacen a la identidad del sector. No hay una presencia uniforme de información y señalética en la zona

5 ESPACIO VERDE PÚBLICO

En el eje Defensa hay tres espacios verdes públicos de carácter histórico muy marcado: Plaza de Mayo y Parque Lezama como remates y Plaza Dorrego. La Plaza de la Defensa y Plaza San Francisco se encuentran entre medianeras y enrejadas perdiendo el carácter de públicas. El sector presenta un déficit de cobertura vegetal notable.

2 FLUJOS

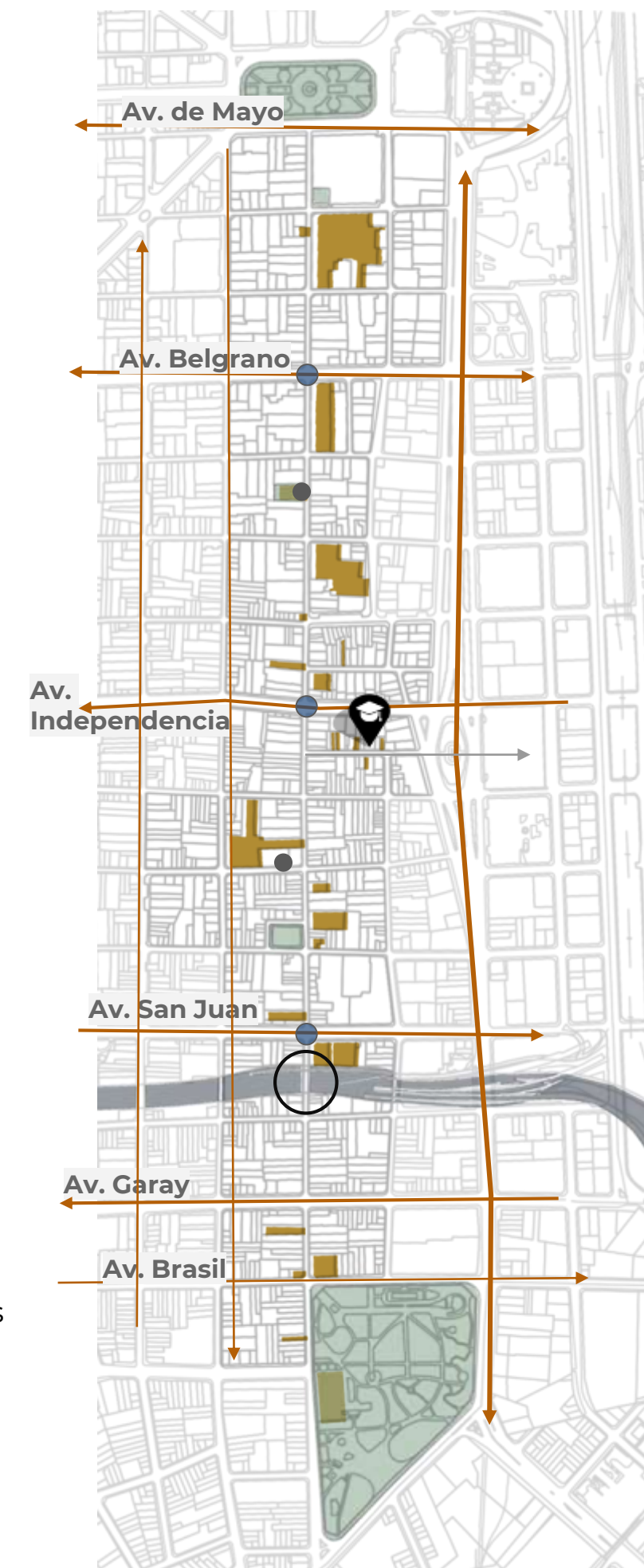
Flujo lineal de carácter peatonal con bajo impacto en las calles aledañas. Los días que tiene lugar la feria se presenta una saturación del espacio público. Durante la semana presenta un importante flujo vehicular ya que es la primer calle que presenta continuidad entre los barrios de San Nicolás y Constitución. El transporte público prima en las avenidas y las calles Perú y Bolívar.

4 VIVIENDA

El eje defensa presenta la mayor presión de las plataformas digitales de alquileres a turistas. Existe un desplazamiento de la población residente por sobre actividades de mayor rentabilidad. Las plantas bajas funcionan como comercios modificando el uso original de las mismas.

6 CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

Las calles adoquinadas, las veredas angostas y rotas generan dificultades en la accesibilidad. Existe una deficiencia de calidad en rampas accesibles a las esquinas. Se observan estacionamientos privados a cielo abierto con paredones expuestos degradan la relación con el espacio público



REFERENCIAS

■ Patrimonio y espacios culturales

↕ Circulación vehicular

🎓 Universidad del cine

● Cruces de avenidas como barreras

○ El paso bajo autopista entre dos avenidas funciona como la **principal barrera urbana** que divide al barrio y que genera un límite en el circuito turístico convencional.



Turistas y residentes

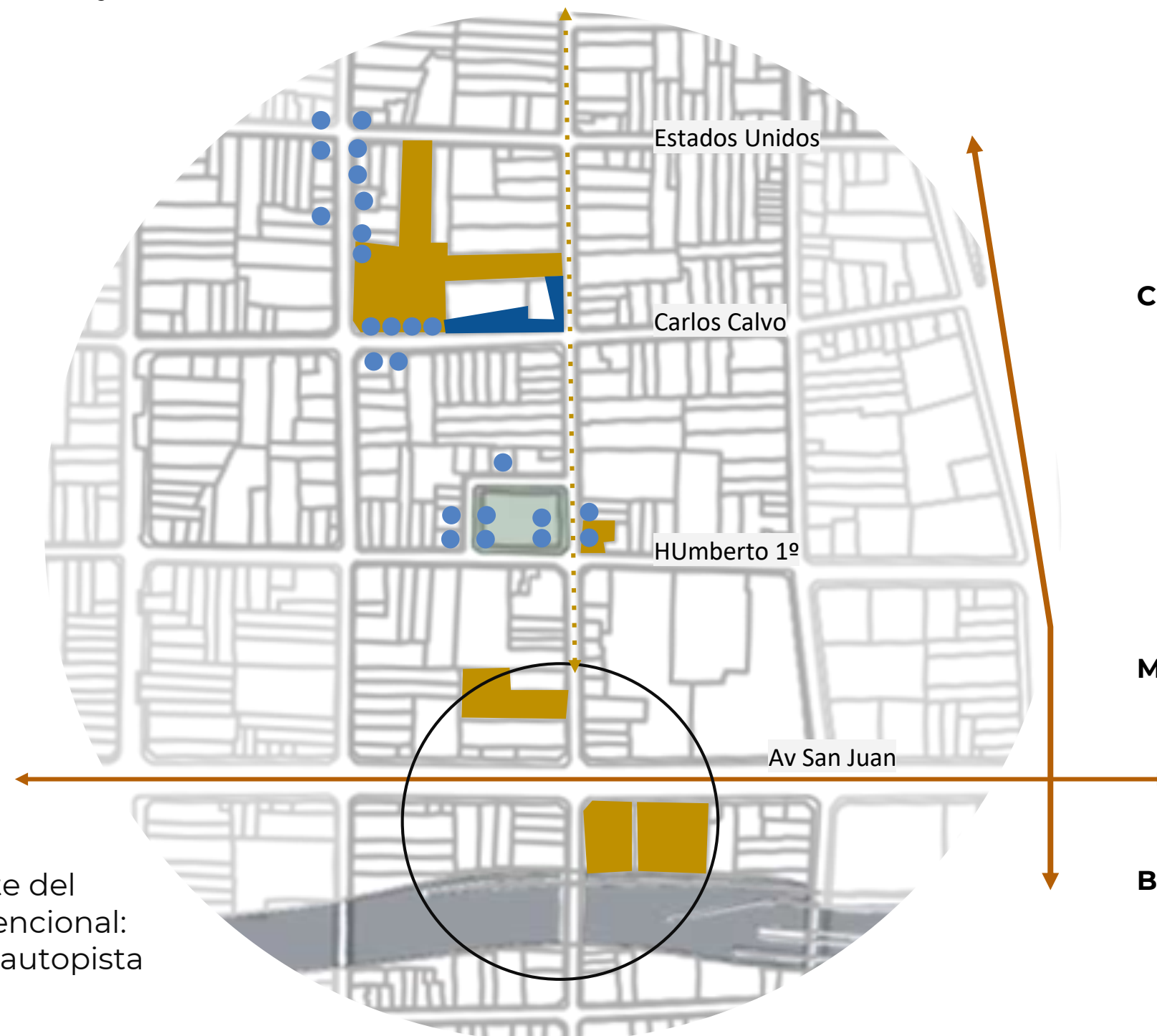
>PARTICULARIDADES POR CALLE

Entorno Plaza Dorrego y Mercado

Este es el sector turístico por excelencia: el mercado y la plaza Dorrego constituyen una centralidad que atrae a turistas y que concentra un gran número de cafés, bares y restaurantes.

Referencias

-  Mercado de San Telmo
-  Casa de los Ezeiza
-  MACBA
-  Bares y cafés
-  Oportunidad: ensanche de vereda
-  Flujo peatonal turista
-  Barrera urbana: Limite del circuito turístico convencional: avenidas y paso bajo autopista



Defensa

- Dinamica dual: Ferias - fines de semana
- Alto flujo peatonal: veredas angostas y muchas veces rotas lo que genera circulación sobre la calle
- Adoquinado en mal estado: pozos
- Dentro del barrio es donde más turismo y consumo hay, sobre todo cercano a la Plaza Dorrego.

Plaza Dorrego

- Los bares hacen uso muy extendido de la plaza: mesas y sillas ocupando el espacio público
- Feria de los Domingos: la plaza se encuentra completamente ocupada por puestos de venta y por turistas y artistas callejeros.
- Gran valor histórico y patrimonial de la plaza por ser allí la zona alta o hueco donde las carretas frenaban en su paso desde el puerto hacia la Plaza de Mayo.

Carlos Calvo

- En el último tiempo se abrieron nuevos bares y cafés con una dinámica parecidas a la del mercado.
- Es una calle que tiene mucha pendiente y baja desde Defensa hacia Bolívar.
- Los puestos gastronómicos del mercado hacen uso de las veredas angostas con sus mesas y sillas limitando el espacio para los transeúntes. Por otro lado aportan vitalidad a la calle.
- En la esquina de Defensa y Carlos Clavo hay una torre que presenta su línea municipal retirada generando una oportunidad de espacio público.

Mercado

- Está ahora mucho más cosmopolita que antes pero a la vez más visitado y consumido, hay más locales gastronómicos de comida típica de distintos países y menos cosas típicas de acá. los principales consumidores son los turistas sobre todo extranjeros.

Bolívar

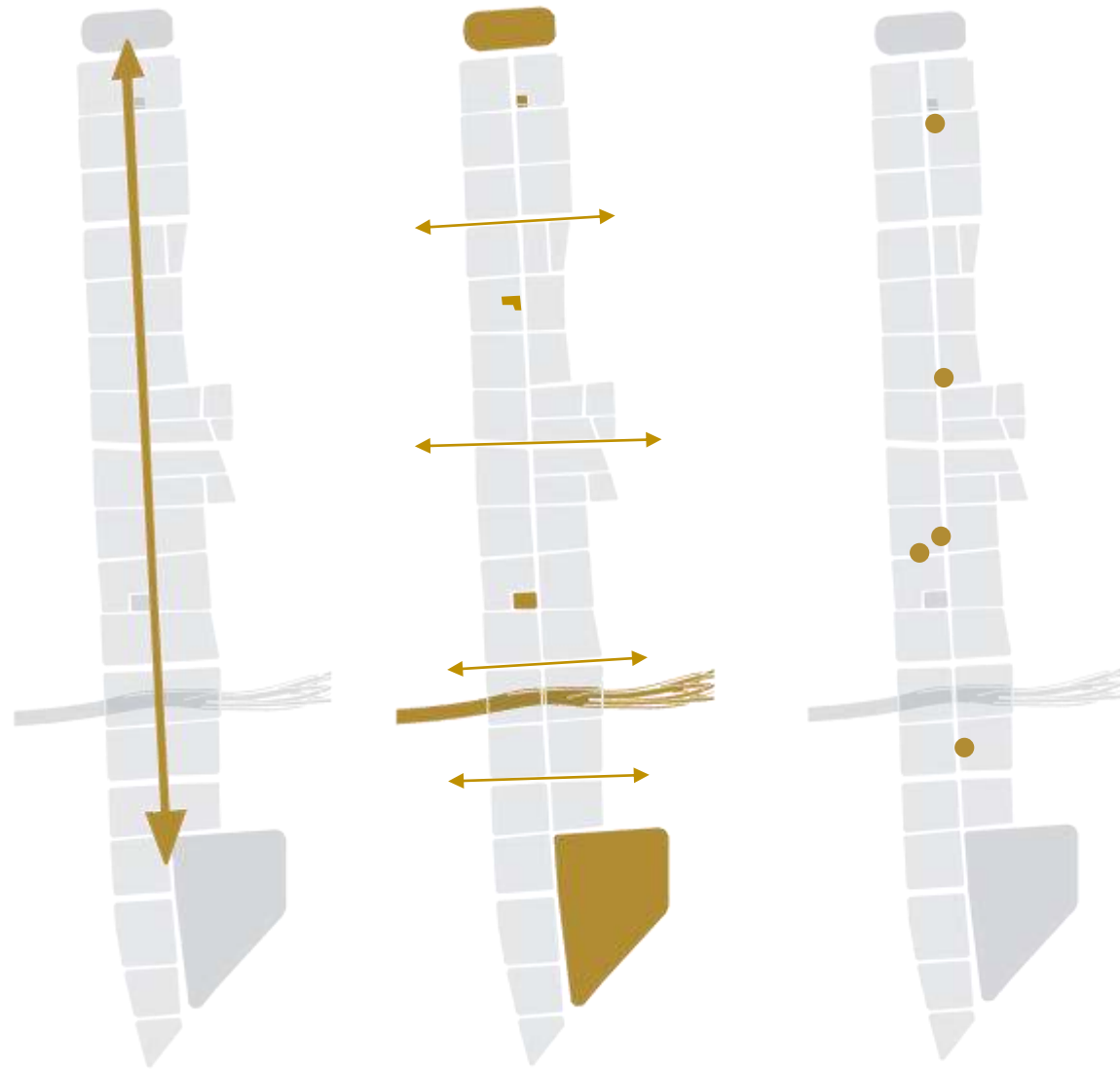
- Al igual que en Carlos Calvo, En el último tiempo se abrieron nuevos bares y cafés con una dinámica parecidas a la del mercado.
- Es una calle ancha por la que circulan varios colectivos.

>MORFOLOGÍA GENERAL DEL CASCO HISTÓRICO

1

2

4



Visual
lineal

Autopista y
espacios abiertos
que rompen con la
linealidad

Ensanches
de vereda

1. Linealidad
visual
general



2. Elementos
que rompen
con la
linealidad



3. Contraste
de alturas y
tipos
arquitectónicos



4. Ensanches
de vereda



> LA FERIA DE DEFENSA COMO PAISAJE EFÍMERO

La calle Defensa tiene temporalidades muy marcadas, paisajes efímeros cada uno con una fuerte identidad asociada. Para cada temporalidad se corresponden flujos vehiculares y peatonales con diferentes intensidades.

Los **Días de semana** prima el flujo vehicular en la calzada y peatonal en las veredas angostas, de carácter más residencial.

En cambio, los Domingos el flujo principal es peatonal por la calzada de adoquines, principalmente turístico atraído por **la Feria**.

RESIDENTES

Defensa y San Lorenzo los **días de semana**

TURISTAS

Defensa y San Lorenzo los **Domingos**

> PLAZA DORREGO

La plaza Dorrego se presenta como el único espacio público (plaza) al centro del Eje Defensa.

Tanto los **días de semana como los fines de semana** prima la ocupación de la misma por equipamiento de **locales gastronómicos** ubicados en el borde de la misma.

Los **fines de semana** una porción mayor de espacio se ve ocupado por la **feria de antigüedades**, mientras que en la semana se ve presencia de vendedores ambulantes.

El uso de descanso por fuera del mobiliario gastronómico se expande en el remanente de la plaza, **siendo sus muros bajos el principal asiento no formal.**



> PRACTICAS DE DESCANSO Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Los usos en veredas, el mercado y Plaza Dorrego (principal espacio verde de la pieza) son iguales. La disposición de asientos formales o informales están vinculados mayormente al consumo y al descanso del paseo peatonal.

Mobiliario urbano público

Bares y cafés

Uso espontáneo de elementos alternativos



>PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DIVERSIDAD

IDENTIDADES

El barrio reproduce la dinámica urbana de la Ciudad donde la mayoría de las personas adscriben identidades hegemónicas. El espacio de disfrute y ocio dentro de barrio y el circuito turístico se encuentra orientado al turismo internacional.

El único punto emblemático dentro de las calles seleccionadas es Pride Café en Pasaje Giuffra y la estatua de Mafalda en Defensa y Chile. Cualquier tipo de intervención pública sobre las temáticas de diversidad deberían tener en cuenta a sus interlocutores/as. Por otro lado, se identificaron aspectos culturales que mencionan la “identidad argentina” como un conjunto establecido de imaginarios comunes en torno a lo gauchesco y productos regionales.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La mayoría de las veredas y el acceso a espacios públicos techados no cuenta con rampas. Muchas de las identificadas no presentan las medidas reglamentarias.

El mal estado y uso intensivo de las veredas impide una movilidad plena utilizando el empedrado. Esta dinámica genera numerosas instancias de inseguridad vial.

Si bien el servicio de transporte público y de instituciones es amplio, no se identificó señalética clara para residentes o turistas de la zona. La localización de hitos, medios de transporte público y orientación para personas con discapacidad funcional o especiales es deficiente.

NOCTURNIDAD

Las actividades en el barrio durante la noche varían dependiendo los días de la semana. Sin embargo, predomina una percepción de vacío luego del horario laboral que coincide con la baja residencia actual.

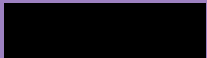
Si bien la mayoría de las calles presenta iluminación suficiente, la combinación entre falta de mantenimiento, desolación y negocios cerrados o frentes poco permeables impacta negativamente en la circulación nocturna especialmente de mujeres e identidades disidentes. Exceptuando algunos puntos como Plaza Dorrego, Chile y Defensa, la gran mayoría de las calles no poseen un uso nocturno marcado.

EDADES

El espacio público de la zona no cuenta con áreas lúdicas o deportivas en donde puedan realizarse actividades complementarias a las productivas.

Si bien estadísticamente existen zonas dentro del Casco Histórico donde hay mayor población infantil, sus marcas en el espacio público están lejos de ser evidentes.

La presencia de instituciones emblemáticas como el Colegio Nacional Buenos Aires tampoco impactan en el diseño del mobiliario o estética urbana.



ENCUESTA DE PERCEPCIÓN



Se realizaron 628 encuestas coincidentales a residentes, transeúntes, trabajadores y turistas. Trabajo en conjunto con la Gerencia de Casco Histórico (MCGC) y la Dirección de Calidad de (MJGGC).

>PRINCIPALES RESULTADOS

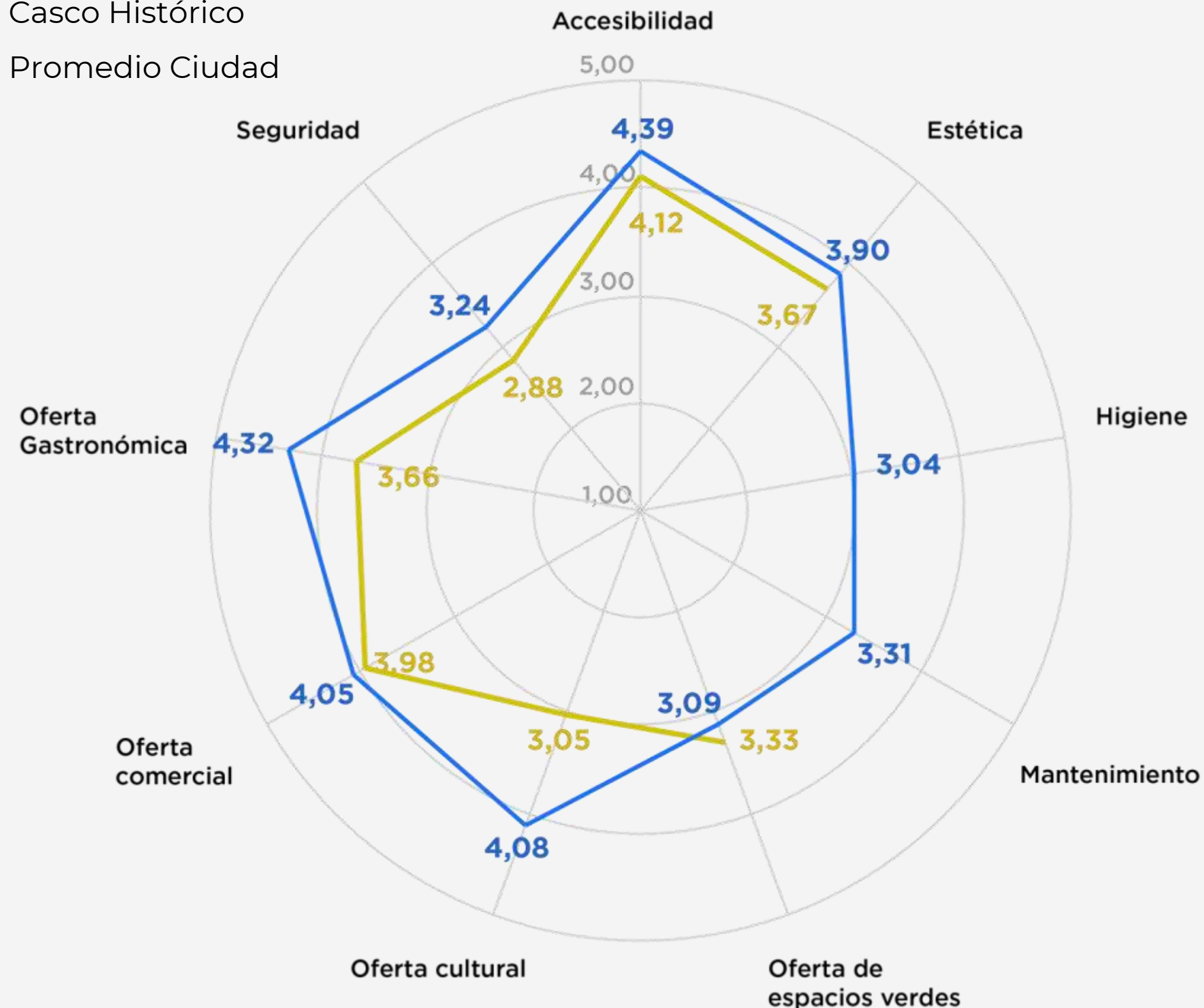
La zona es **muy bien** valorada: la percepción de los indicadores urbanos es considerablemente **mejor** que en el resto de la **ciudad*** (a excepción de la oferta de espacios verdes).

Los indicadores más valorados son la **accesibilidad** y la **oferta gastronómica**, y lo menos valorado son la **higiene** y la **oferta de espacios verdes**.

* Promedio en base a 55 investigaciones realizadas por DGAUR desde 2016.

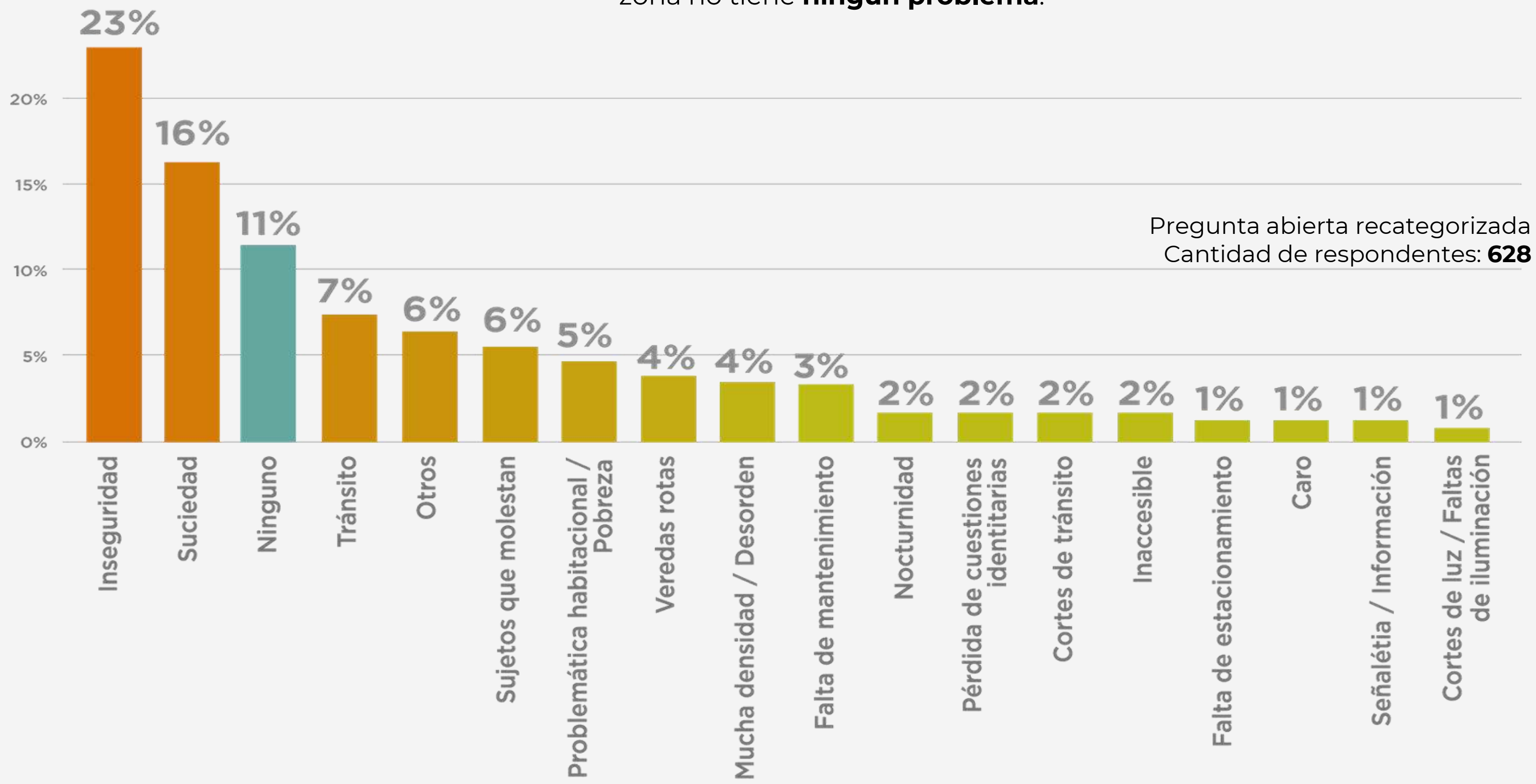
INDICADORES URBANOS

■ Casco Histórico
■ Promedio Ciudad



>PROBLEMÁTICAS

Los principales problemas percibidos en la zona son la **inseguridad** y la **suciedad**. En tercer lugar se posicionan quienes consideran que la zona no tiene **ningún problema**.

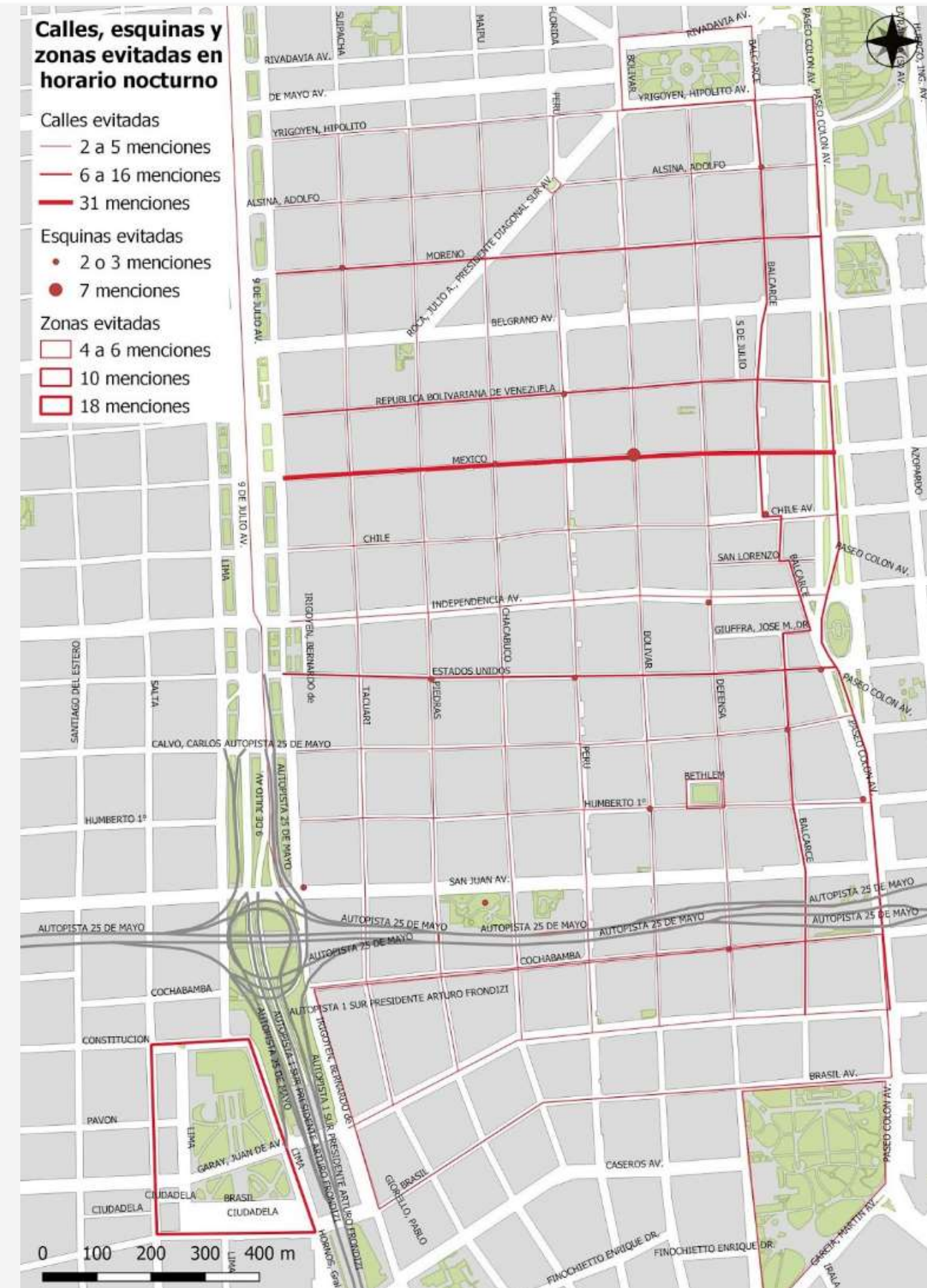


> CALLES, ESQUINAS Y ZONAS EVITADAS DE NOCHE

El **43%** de los/as encuestados/as suele estar de noche en la zona. De ellos/as, **9 de cada 10 evita caminar por alguna parte del barrio**. Esta proporción es mayor en mujeres que en varones (17pp).

La zona más evitada es Plaza Constitución y la calle México.

En su mayoría, las calles laterales y paralelas de la Av. Independencia son consideradas inseguras por los/as encuestados/as.

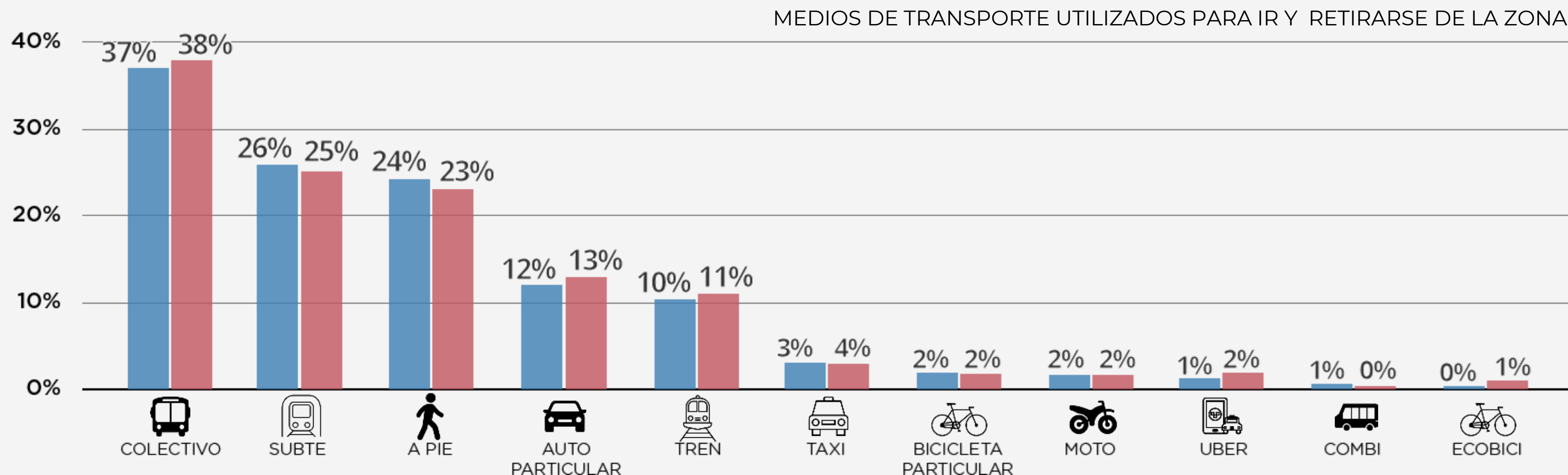


>MOVILIDAD

La accesibilidad fue el indicador mejor valorado de la zona.

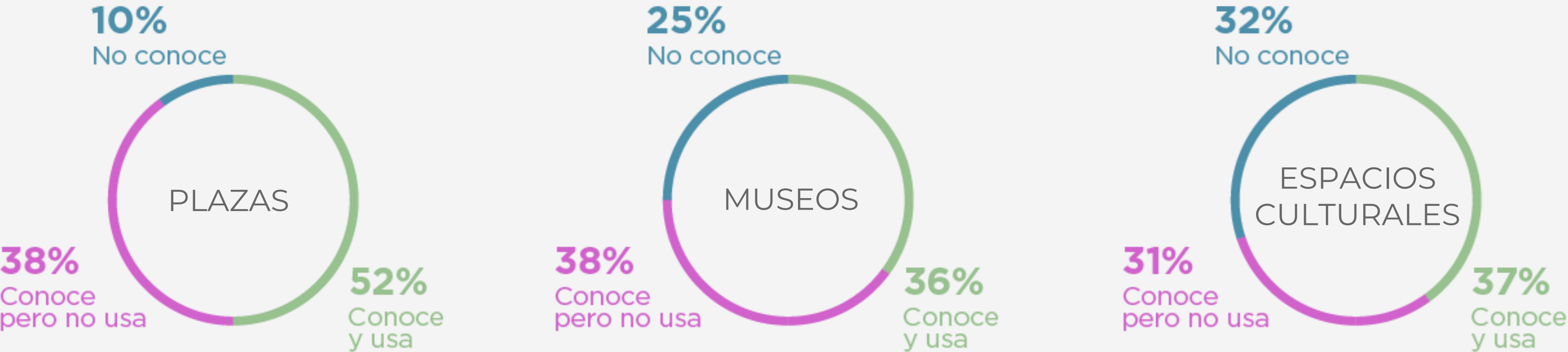
El **tiempo promedio de viaje** de los/as encuestados/as para llegar a la zona el día de encuesta fue de **37 minutos**.

Los medios elegidos y la proporción en que son utilizados coinciden en ambos trayectos. El colectivo es el principal medio tanto de ida como de vuelta.

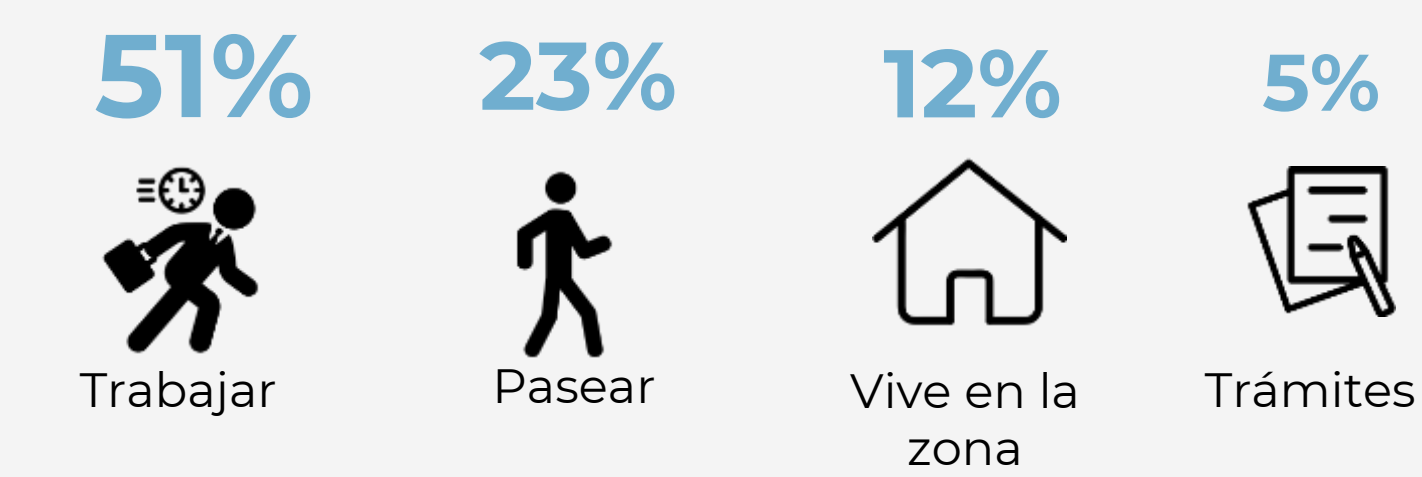


>USOS Y ACTIVIDADES

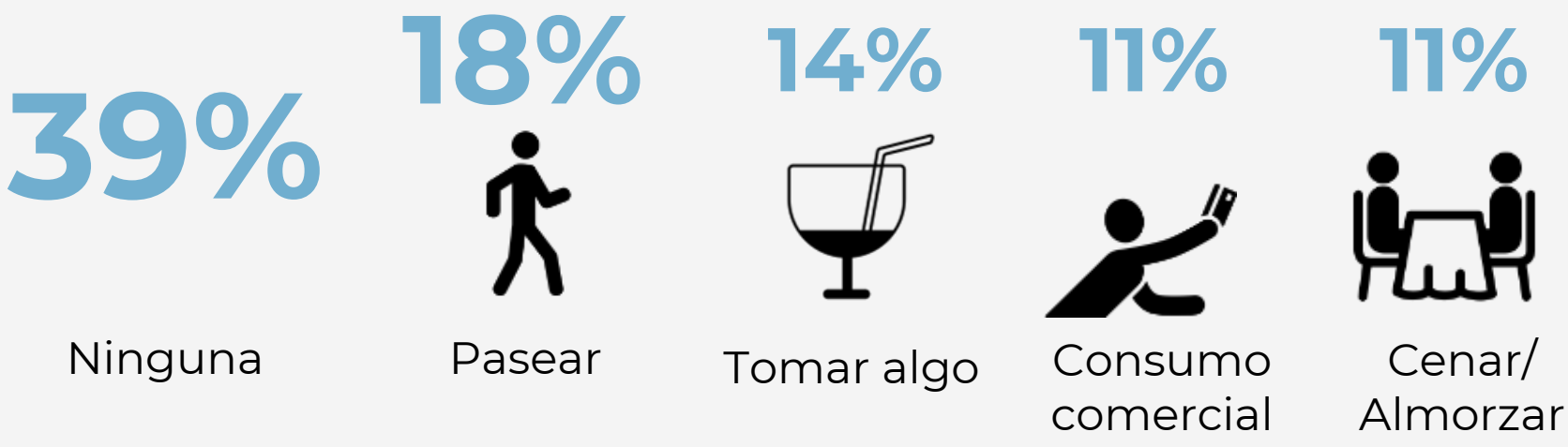
CONOCIMIENTO Y USO DE LUGARES DE LA ZONA



PRINCIPAL ACTIVIDAD QUE VINO A HACER EN LA ZONA

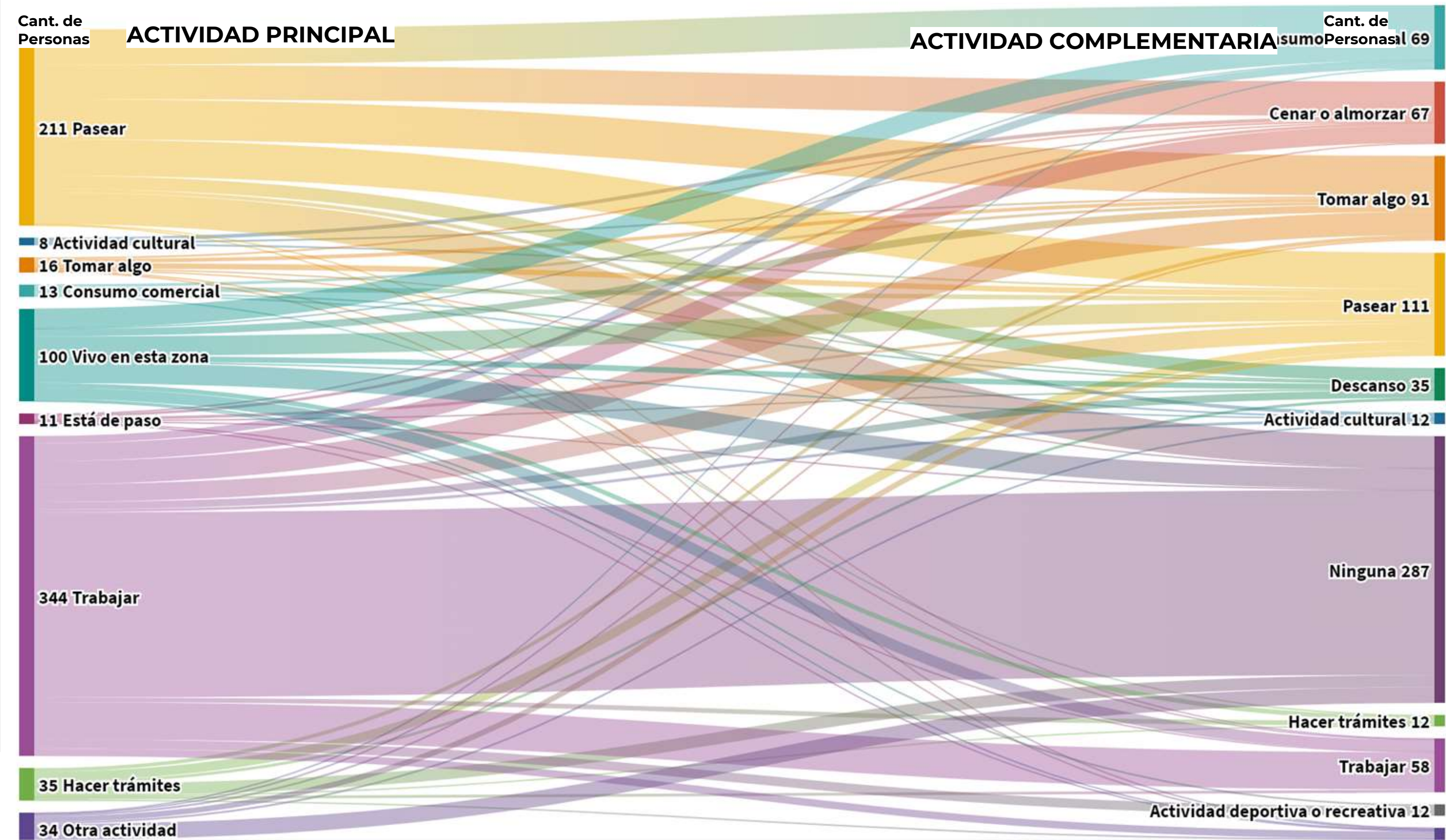


OTRAS ACTIVIDADES ASOCIADAS



Pregunta de opción múltiple 627 respondientes

>ACTIVIDAD PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIA



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 al espacio construido, mientras el blanco a lo no construido.

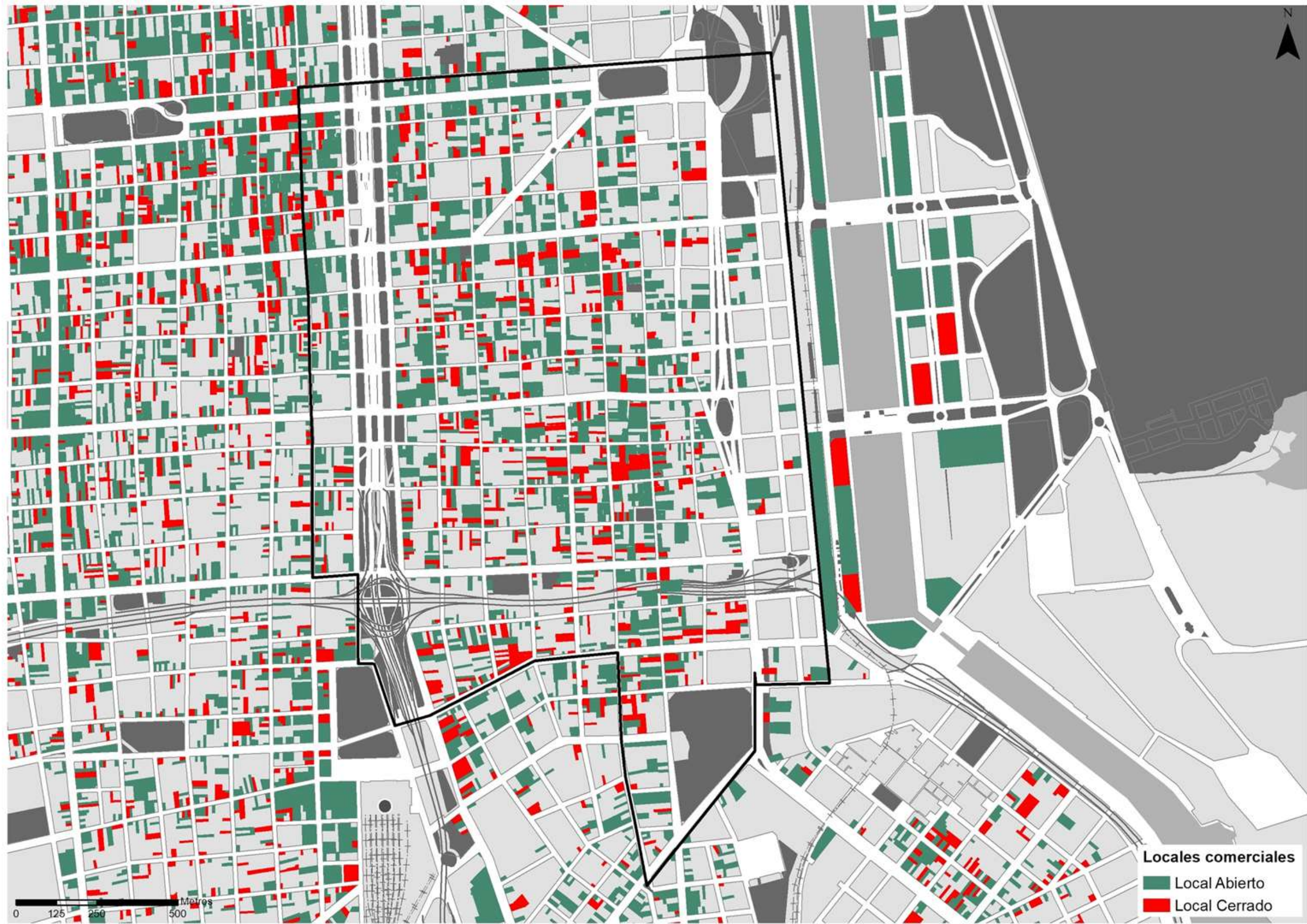
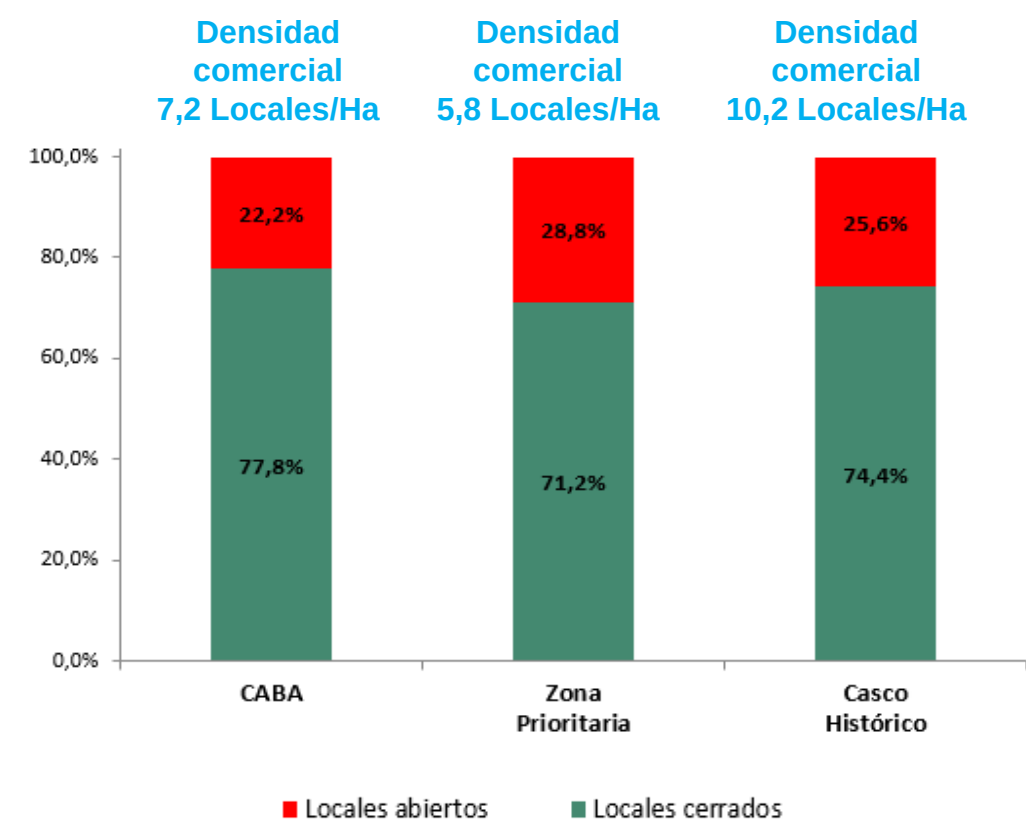
En el área correspondiente a Casco Histórico se puede observar una edificación densa con pocos espacios libres.

Las áreas libres corresponden principalmente a las grandes avenidas como 9 de Julio y Paseo Colón.



Locales comerciales

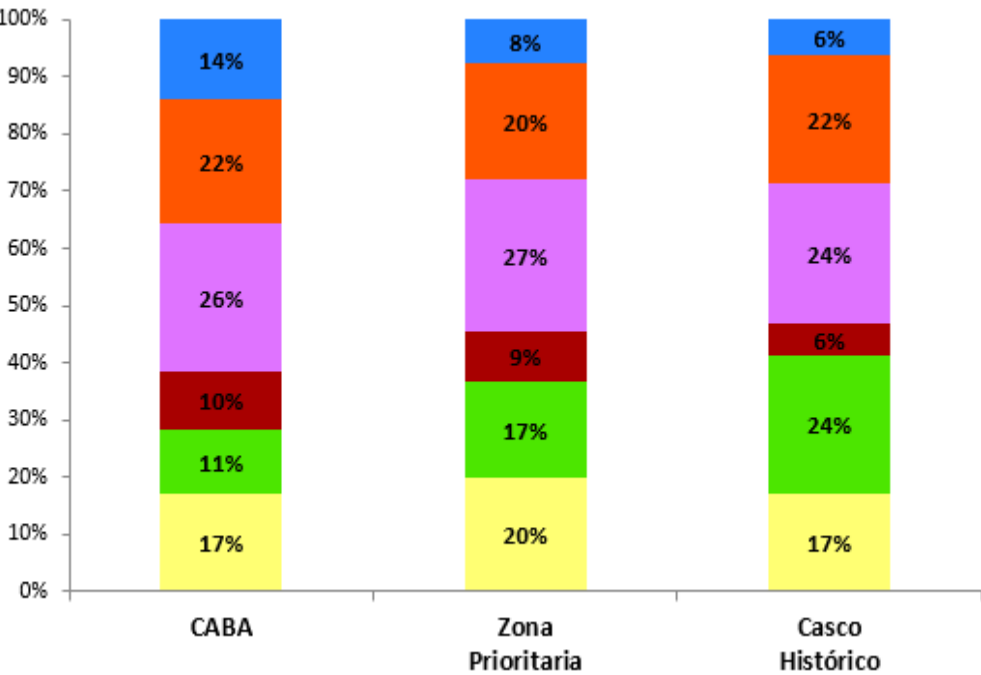
Este mapa muestra la proporción de locales abiertos y cerrados. La vacancia comercial del Casco Histórico es superior al promedio de la Ciudad pero menor al promedio de la Zona Prioritaria. Los locales comerciales se distribuyen a lo largo de todo el Casco Histórico. En el sector sur se destaca la calle Defensa con una alta densidad comercial.



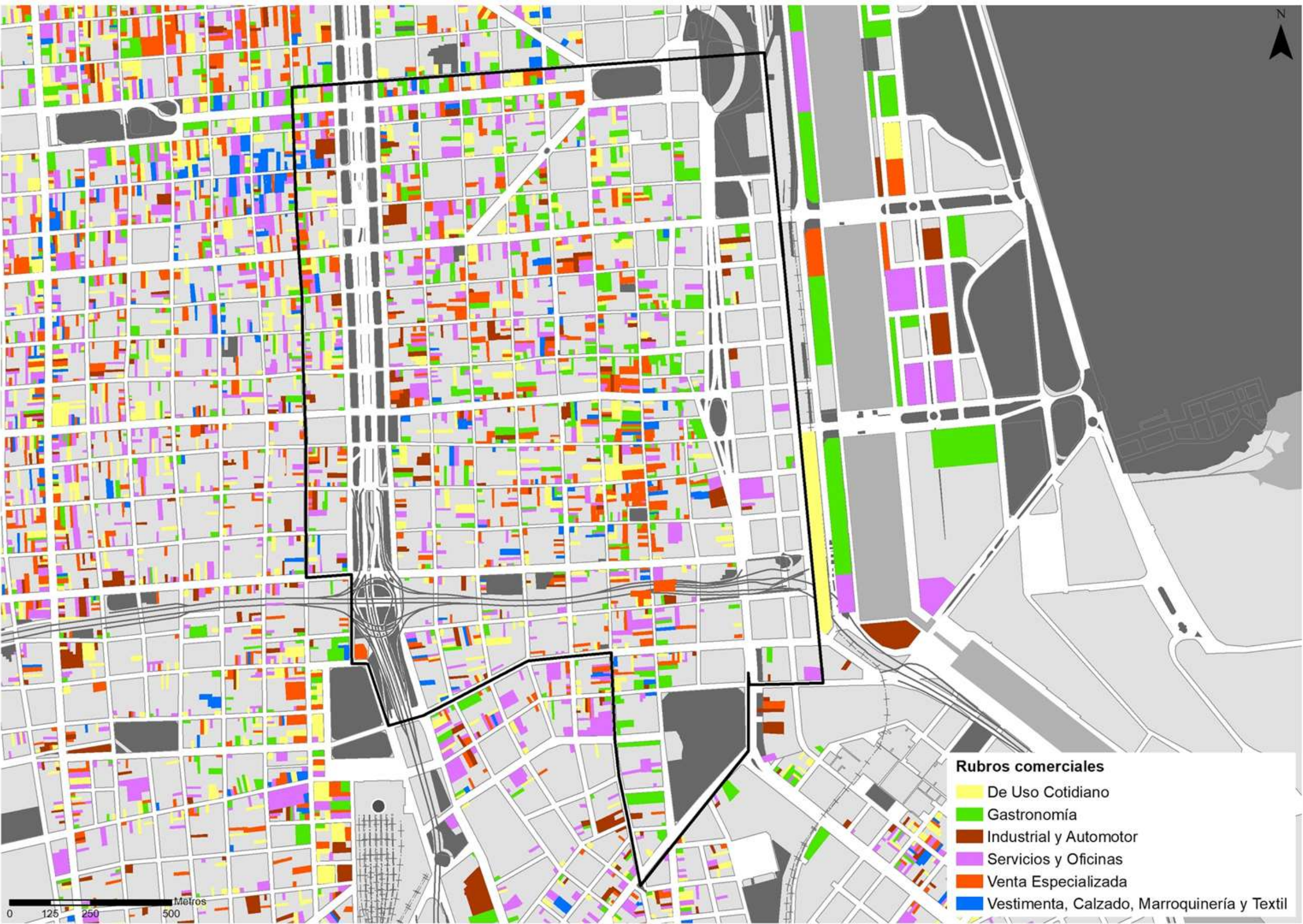
Rubros comerciales

En el Casco Histórico se destaca el rubro comercial de Servicios y Oficinas, con un 24% del total. Sin embargo, este valor es menor al correspondiente a la Ciudad y al valor total de la Zona Prioritaria.

Cobra relevancia el rubro Gastronomía (24%) que presenta una proporción muy superior al promedio de la Ciudad y, también, superior al total de la Zona Prioritaria.

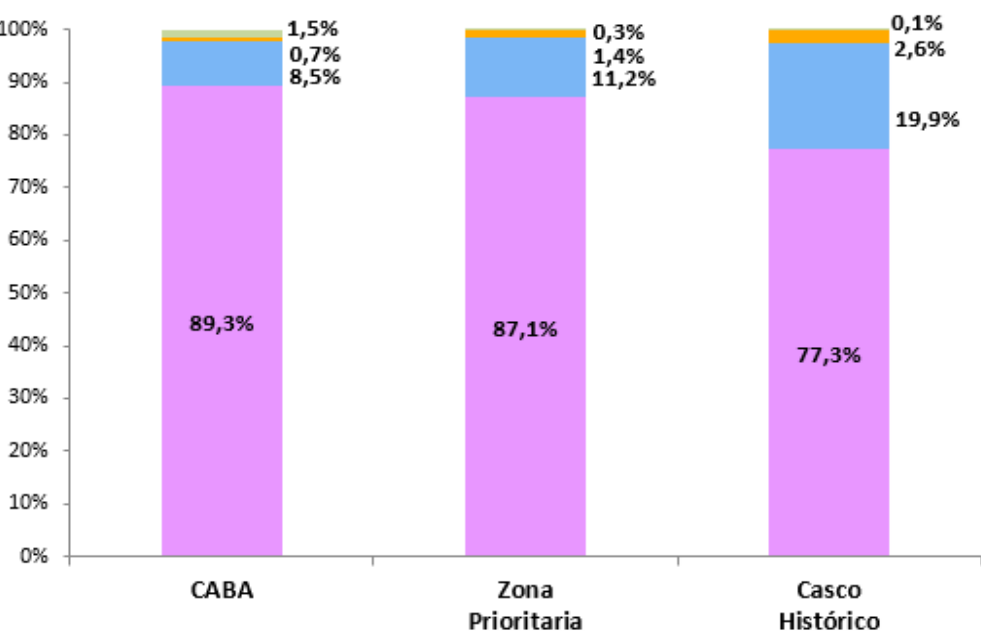


- De uso cotidiano
- Gastronomía
- Industrial y Automotor
- Servicios y Oficinas
- Venta especializada
- Vestimenta, Calzado, Marroquinería y Textil

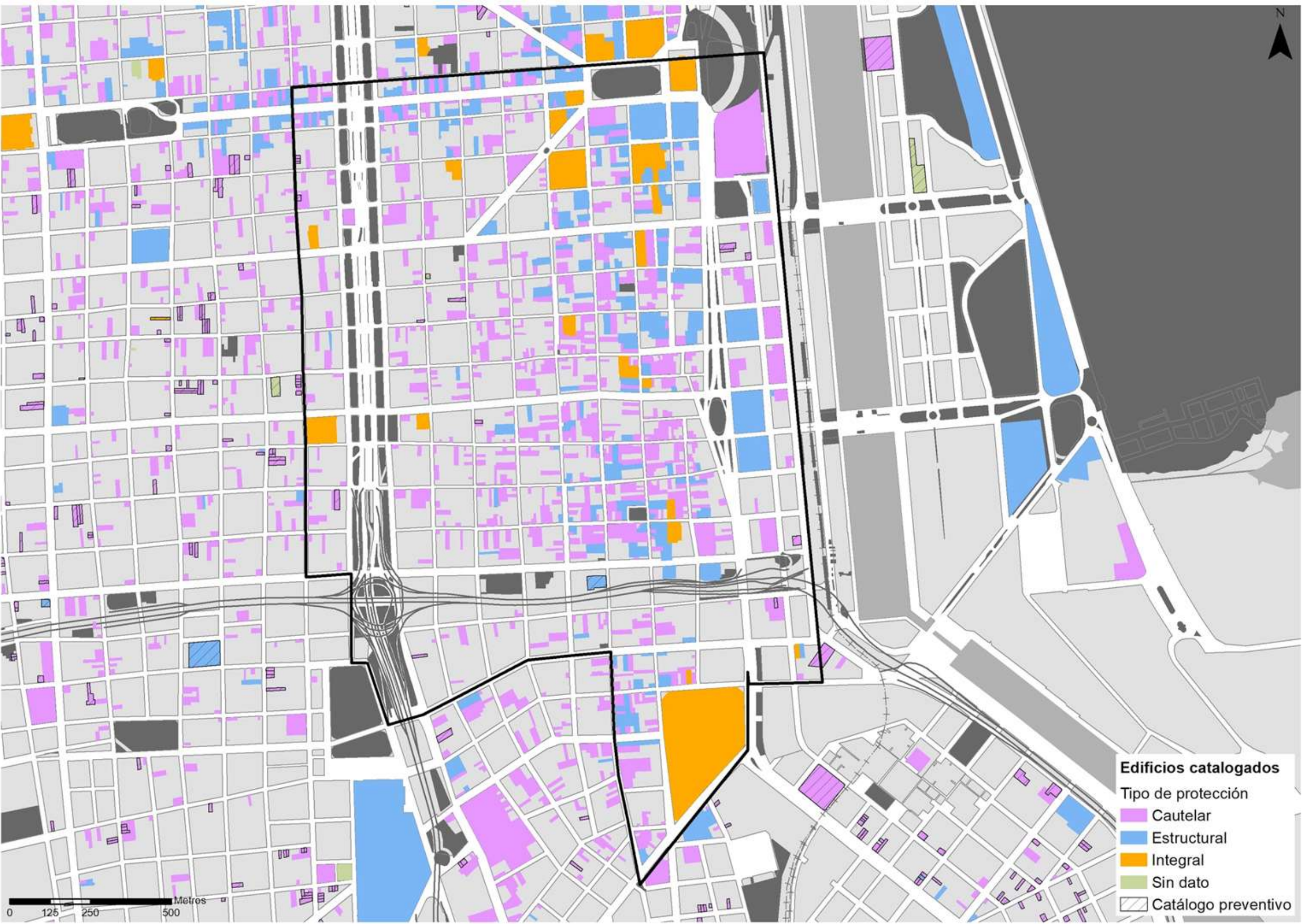


Edificios catalogados

Los edificios catalogados con protección cautelar predominan en la Zona Prioritaria y en la Ciudad. En el Casco Histórico se mantiene esa tendencia, aunque la proporción de edificios con protección estructural supera en más del doble a la de la Ciudad. En esta zona, prácticamente la totalidad de los edificios catalogados cuenta con ley firme, a diferencia de otras áreas de la Ciudad, donde muchos se encuentran en catálogo preventivo.



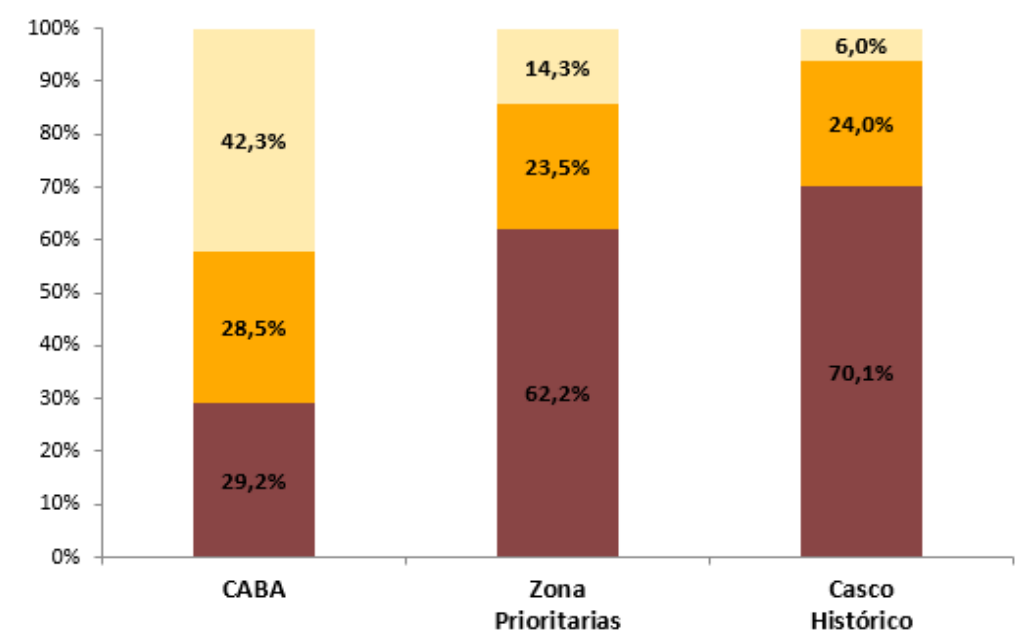
Cautelar Estructural Integral Sin dato



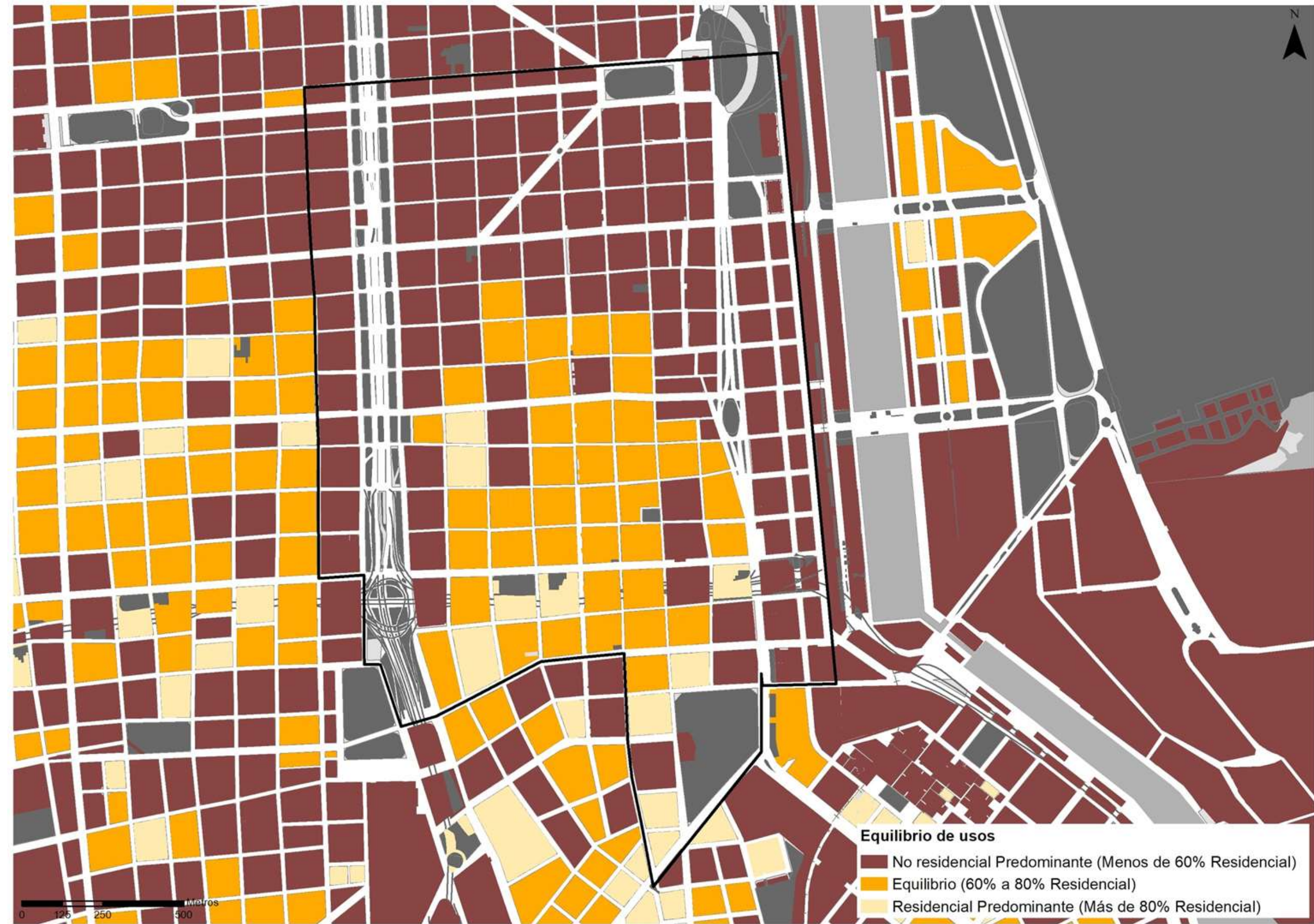
Proporción de uso residencial

En el 70,1% de las manzanas del Casco Histórico predominan los usos no residenciales, ya que se trata de una zona de oficinas y comercios, especialmente hacia el sector norte.

Hacia el sur de la Av. Belgrano se observa un mayor equilibrio entre los usos residenciales y no residenciales en la mayoría de las manzanas, y algunas pocas predominantemente residenciales.



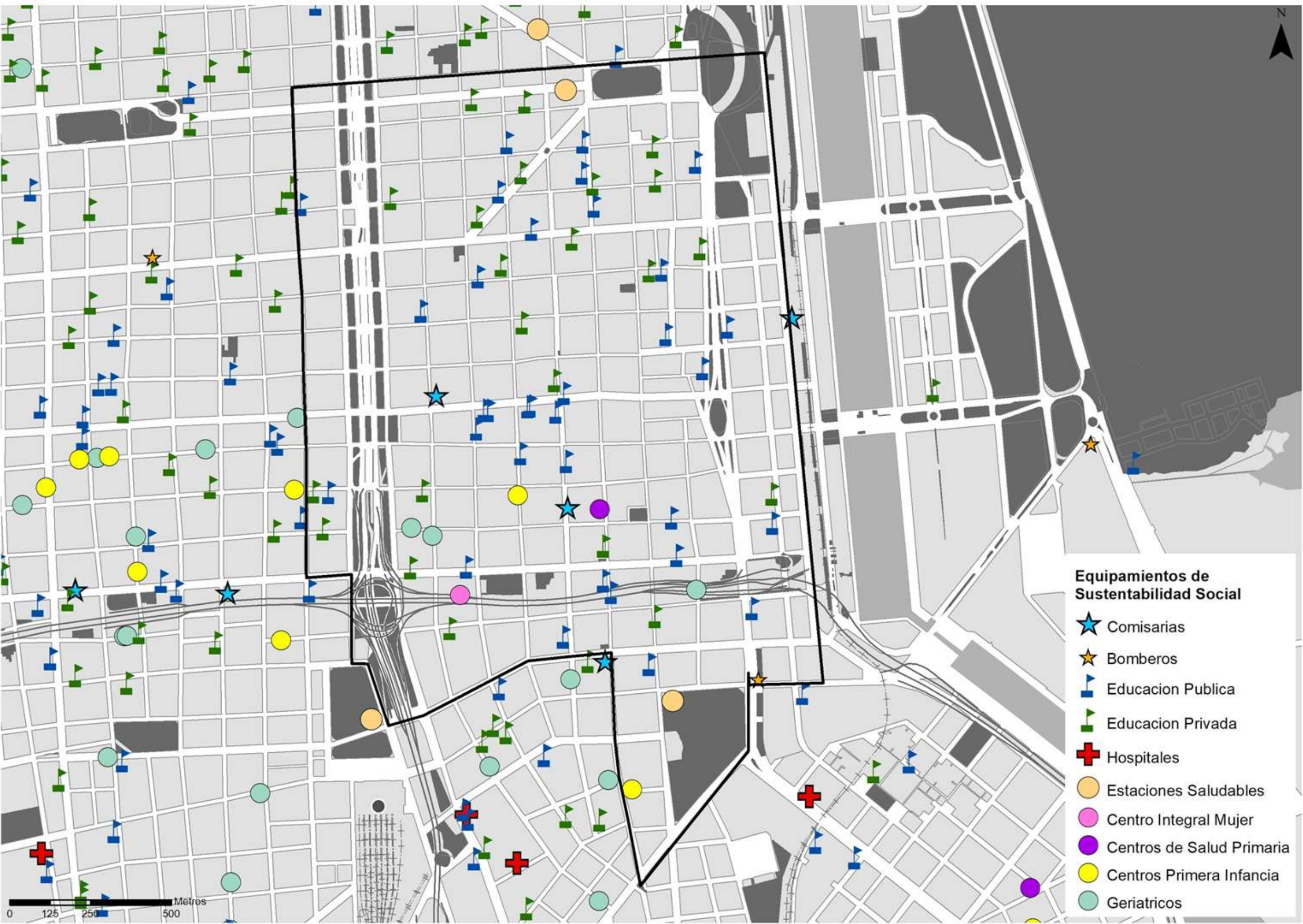
- Residencial Predominante (Más de 80% Residencial)
- Equilibrio (60% a 80% Residencial)
- No residencial Predominante (Menos de 60% Residencial)



Equipamientos de Sustentabilidad Social

Este mapa indica los equipamientos de salud, educación y seguridad que se encuentran en el Casco Histórico. Respecto a los establecimientos educativos, la educación privada tiene menor presencia con predominancia de las instituciones públicas. Si bien no hay hospitales en el área, un poco más alejados hacia el sector sur se observan hospitales de distintas especialidades.

Instituciones educativas públicas de todos los niveles	55
Instituciones educativas privadas de todos los niveles	26
Bomberos	1
Comisarías	2
Centro Integral Mujer	1
Centros de Atención Primaria	1
Centros de Primera Infancia	15
Estaciones Saludables	2
Geriátricos	3

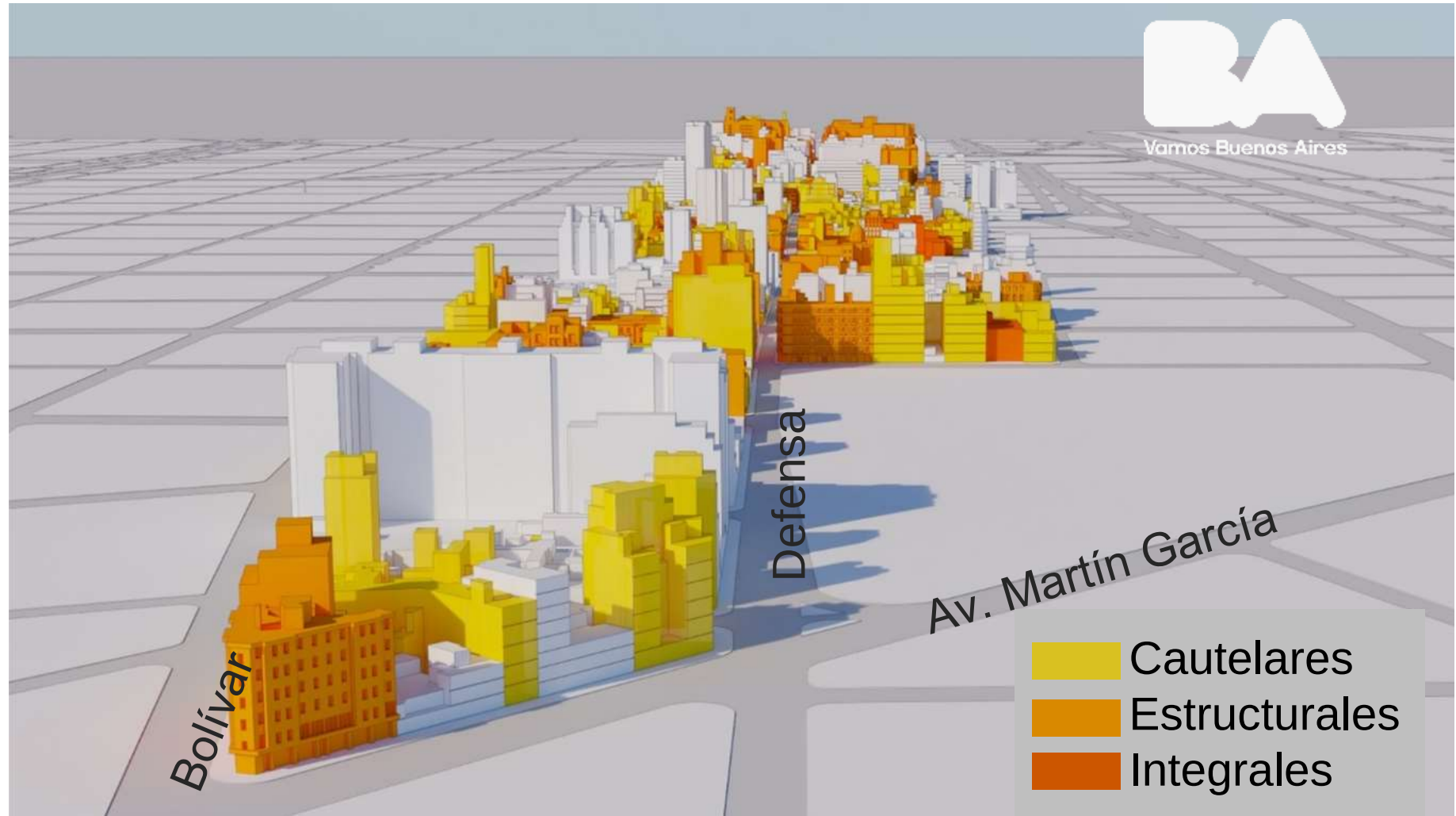
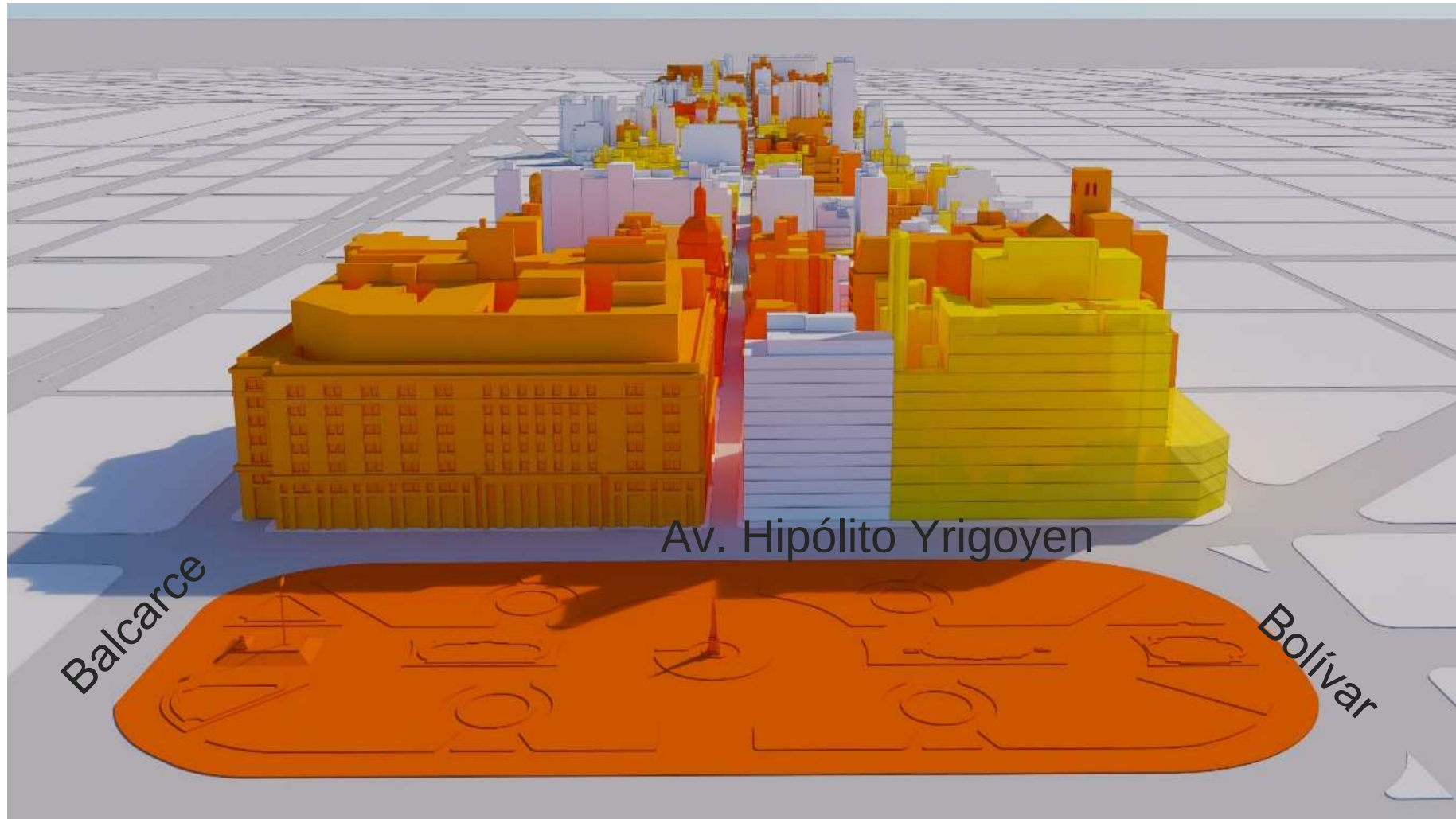


ZONAS APH – Código Urbanístico

APH 1

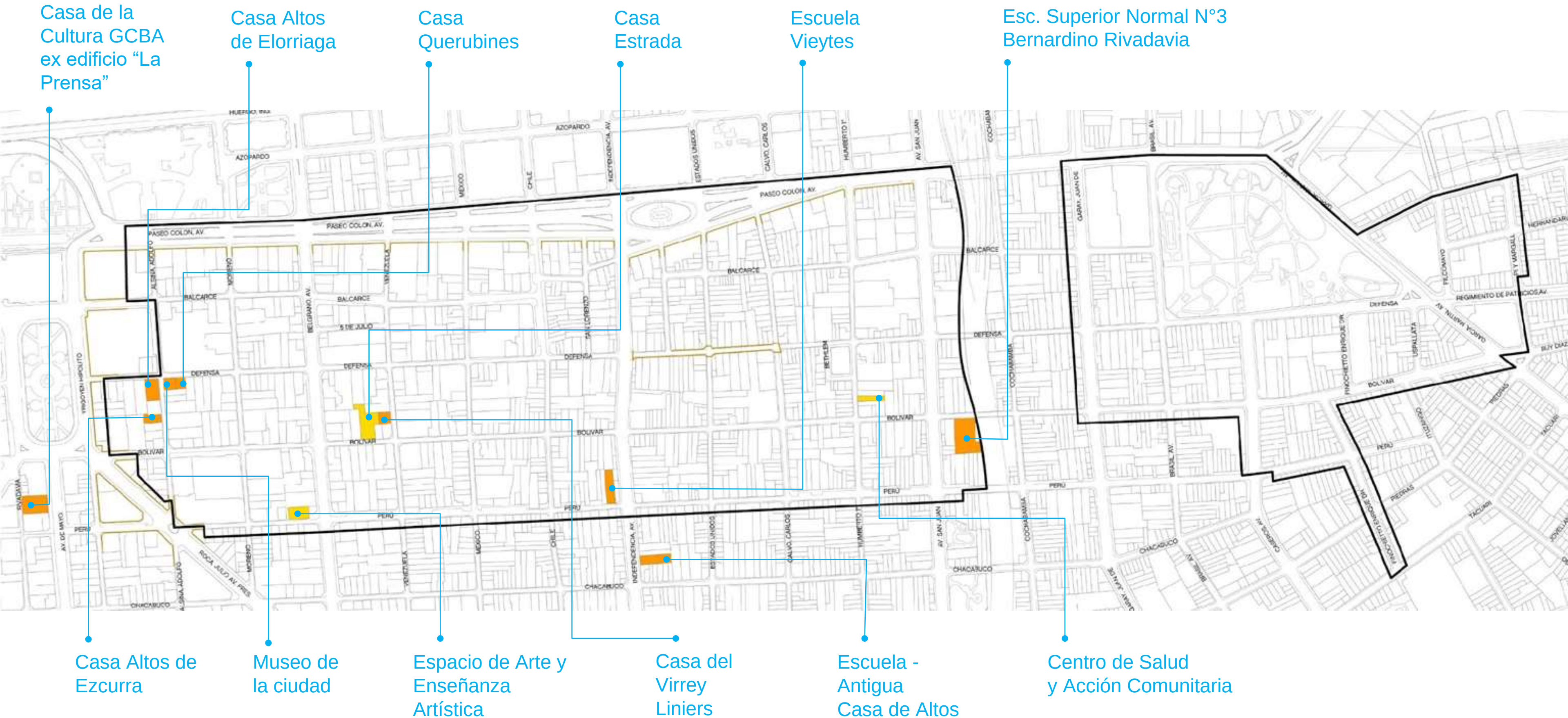
El Área abarca ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo Casco Histórico, como así también el tradicional eje cívico–institucional de la Ciudad. Ambos están articulados por la Plaza de Mayo, con la que forman un conjunto indisoluble.





Edificios públicos catalogados

En el Eje Defensa se identifican 12 edificios públicos catalogados con riesgo estructural o en mal estado de conservación.



Edificios públicos catalogados



En el Eje Defensa se identifican 12 edificios públicos catalogados con riesgo estructural o en mal estado de conservación.

GCBA	SMP	DIRENCCIÓN	DENOMINACIÓN	PROTECCIÓN	M2	M2_Const	M2 Fachada	Pisos
GCBA	002-042-001	ALSINA, ADOLFO 410	MUSEO DE LA CIUDAD	ESTRUCTURAL	392	1248	21	2
GCBA	004-020-044B	BOLIVAR 1235	ESCUELA SUPERIOR NORMAL N3 "BERNARDINO RIVADAVIA"	ESTRUCTURAL	2236	4506	35	2
GCBA	004-018-008	INDEPENDENCIA AV. 664	ESCUELA - ANTIGUA CASA DE ALTOS	ESTRUCTURAL	802	2235	14,63	2
GCBA	004-027-008a	Humberto 1° 470	Centro de Salud y Acción Comunitaria	CAUTELAR	363	769	8,8	2
GCBA	002-040-012d	Venezuela 469	Casa del Virrey Liniers	ESTRUCTURAL	417	221	20,39	1
GCBA	002-043-018	Alsina 401/23	Casa Altos de Elorriaga	ESTRUCTURAL	787	1371	35,95	2
GCBA	002-043-015	Alsina 453	Casa Altos de Ezcurra	ESTRUCTURAL	411	387	6,5	2
GCBA	002-042-021	Defensa 223	Casa Querubines	ESTRUCTURAL	392	1248	21	2
GCBA	002-040-010c	Bolivar 466	Casa Estrada	CAUTELAR	1450	3050	136,08	2
GCBA	002-032-014	Perú 374	Espacio de Arte y Enseñanza Artística	CAUTELAR	343	S/D	226,46	4
GCBA	002-028-018	Peru 782	Escuela Vieytes	ESTRUCTURAL	836	1451	114,24	3
GCBA	002-036-007	Av. de Mayo 575	Casa de la Cultura GCBA - ex Edificio "La Prensa"	ESTRUCTURAL	1313	9208	429,8	5

INDICADORES AMBIENTALES

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Ruido Diurno

Este indicador muestra la estimación del ruido diurno medido en decibeles por eje de calle.

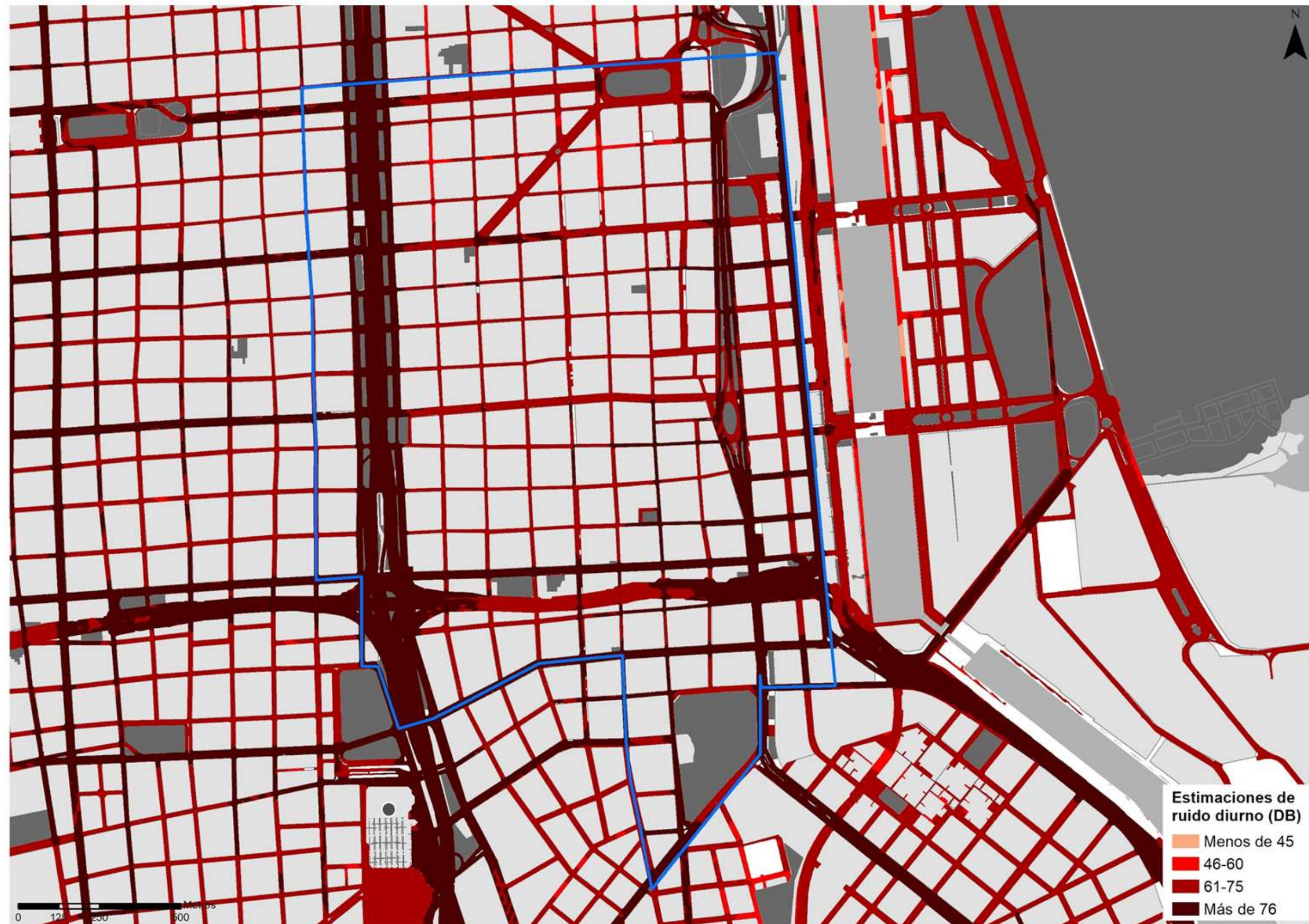
El valor promedio de ruido diurno para el Casco Histórico se encuentra por encima del promedio de la Ciudad.

Las áreas más ruidosas se encuentran en las grandes avenidas como 9 de Julio y Paseo Colón y las autopistas 25 de Mayo y Frondizi, también conocida como 9 de Julio Sur.

Casco Histórico: 70 - 75 db

Zona Prioritaria: 66,4 - 71,4 db

Ciudad: 63-68 db



Ruido Nocturno

Este indicador muestra la estimación del ruido nocturno medido en decibeles por eje de calle. El nivel de ruido nocturno promedio en el Casco Histórico disminuye respecto del diurno. Sin embargo, los valores se mantienen altos respecto al promedio de la Ciudad.

Casco Histórico: 67,5 - 72 db

Zona Prioritaria: 65 - 70 db

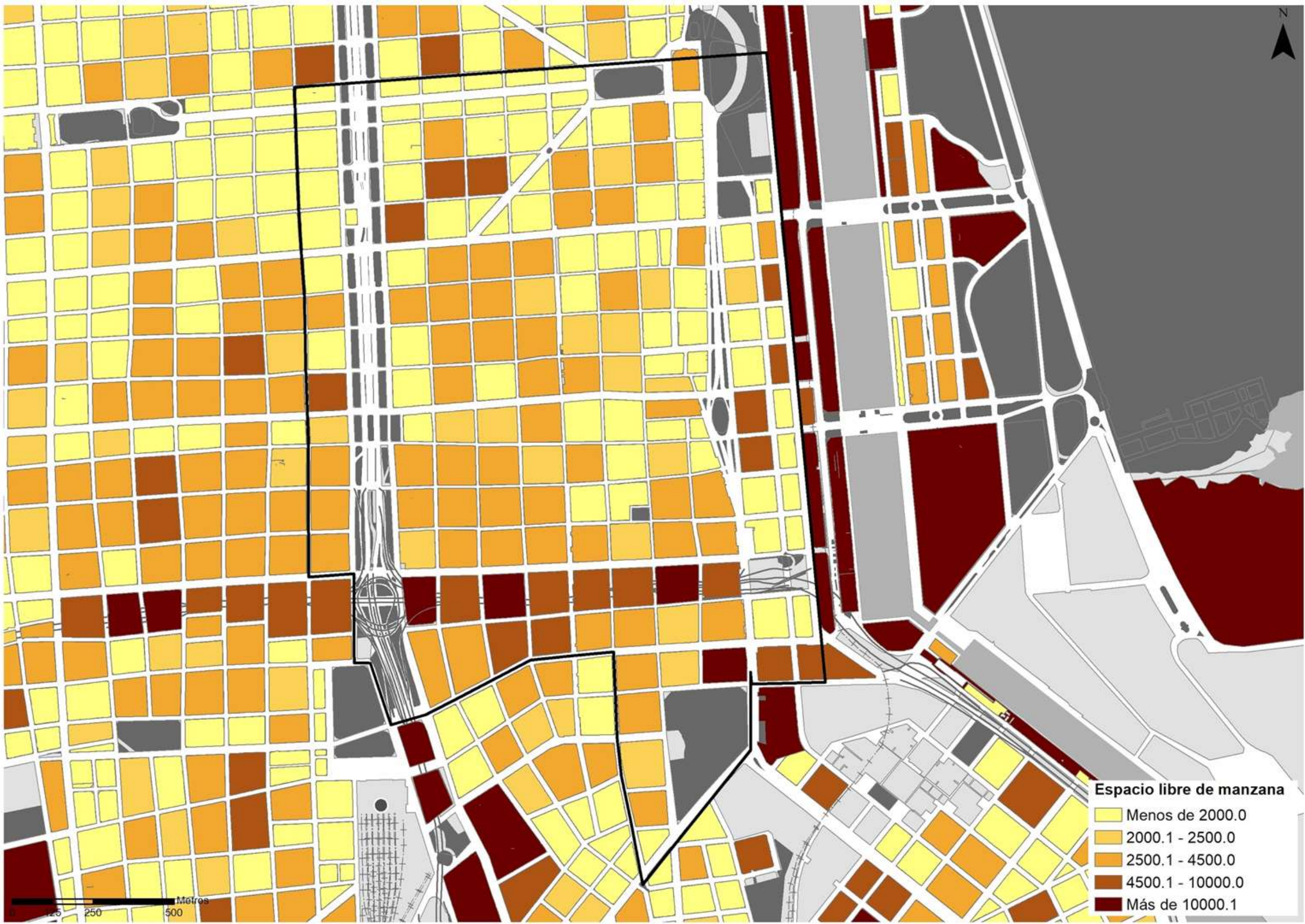
Ciudad: 59-64 db



Espacio libre de manzana

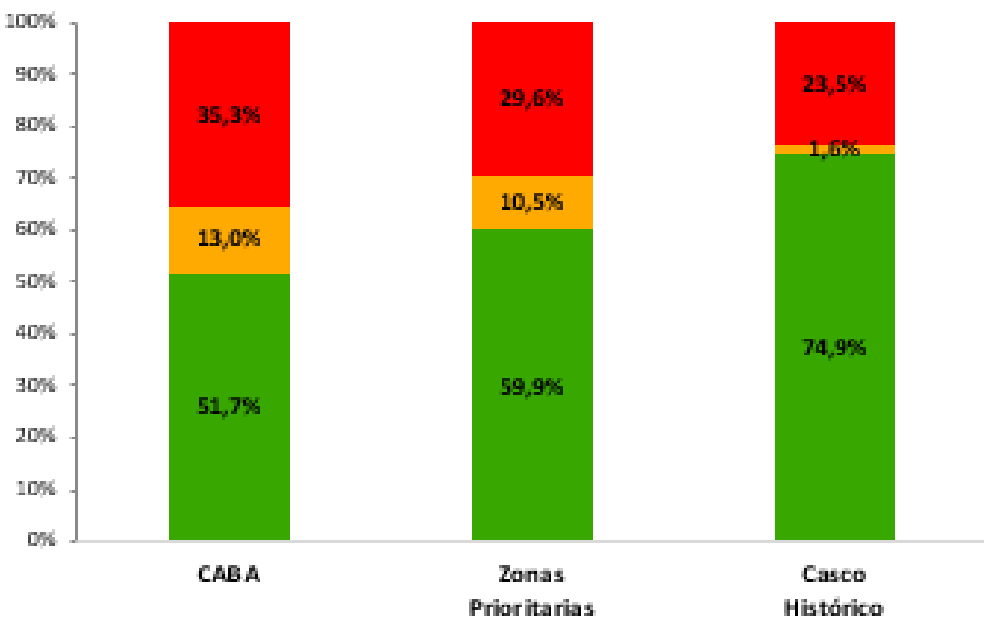
Este indicador muestra la totalidad de superficie libre disponible por manzana. Se observa que el sector sur del Casco Histórico presenta una mayor superficie de espacio libre por manzana.

	Casco Histórico	Zona Prioritaria	CABA
Edificado (m3)	19.604.522	52.146.691	648.089.627
Espacio libre de manzana (m2)	432.780	2.402.666	65.996.834
Relación	45	22	10



Cobertura Vegetal

A partir del análisis de la fotografía aérea se observa que el Casco Histórico cuenta con una menor proporción de espacio verde privado y restringido que la Ciudad y la Zona Prioritaria. La superficie verde de acceso libre se ubica principalmente en las plazoletas y bulevares de las avenidas como la 9 de Julio o Paseo Colón, y en algunos parques como Parque Lezama o Parque del Bajo, De las Américas y Perón.



■ Espacio verde de acceso libre
■ Espacio verde de acceso restringido
■ Espacio verde privado



Existencias Arbolado

Es posible divisar el aumento de arbolado en los extremos este y oeste de la zona, asociados a la Av. 9 de Julio y al Paseo del Bajo, así como la fuerte presencia de vegetación en el Parque Lezama al sur, la Plaza de Mayo al norte y los parques en torno a la Rábida.



Espacios Verdes y Superficie Absorbente

En este mapa es posible divisar los espacios verdes del Casco Histórico, diferenciando las superficies absorbentes de las superficies no absorbentes, entendiendo que las primeras corresponden a aquellos espacios permeables.

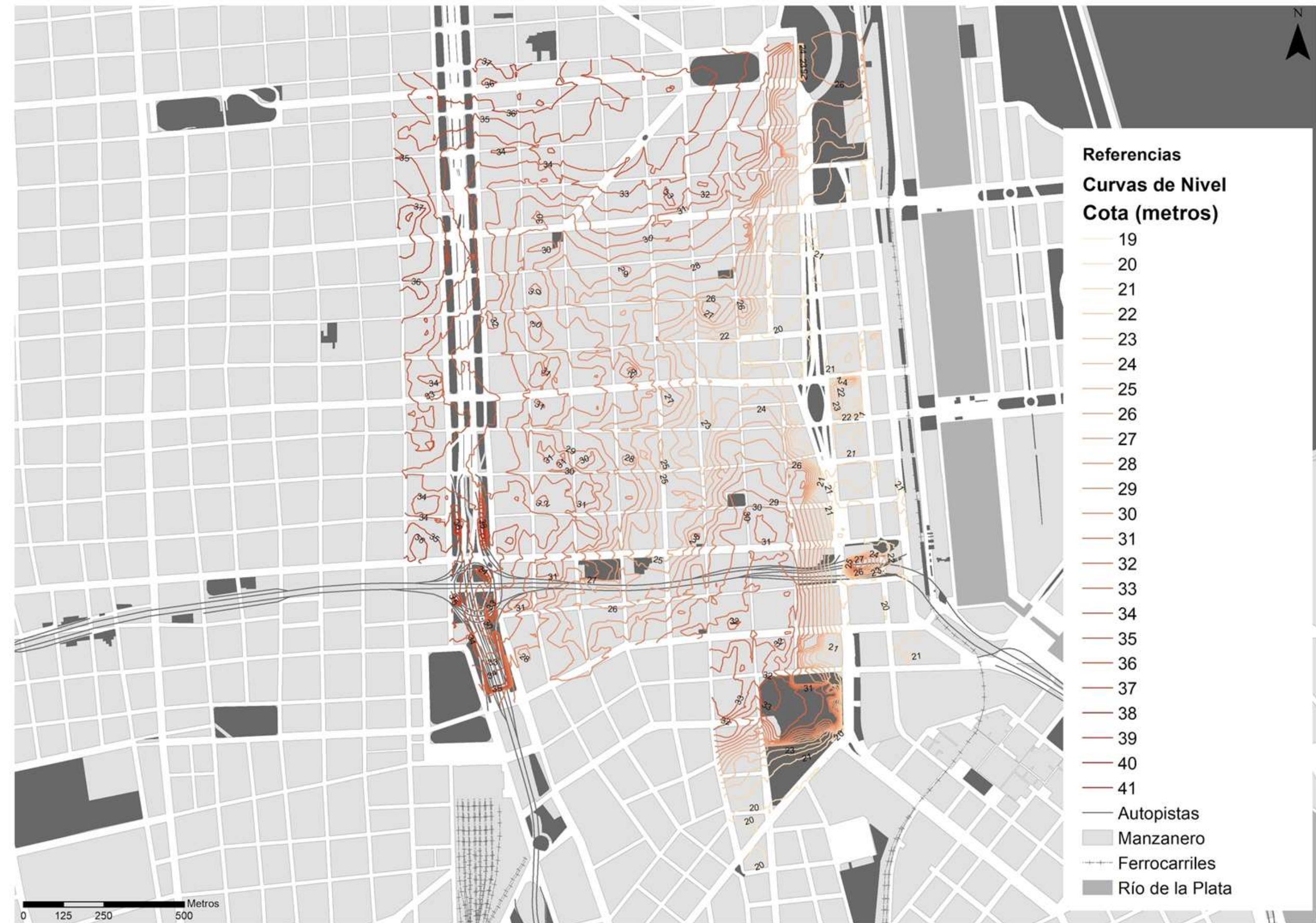


Curvas de nivel

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

Se observan alturas que varían entre los 19 y los 41 metros en la zona más elevada.

Es posible divisar una disminución de la pendiente desde el noroeste al sureste, siguiendo la depresión de la zona del bajo y el río.



ÍNDICE DE SUSTENTABILIDA D URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

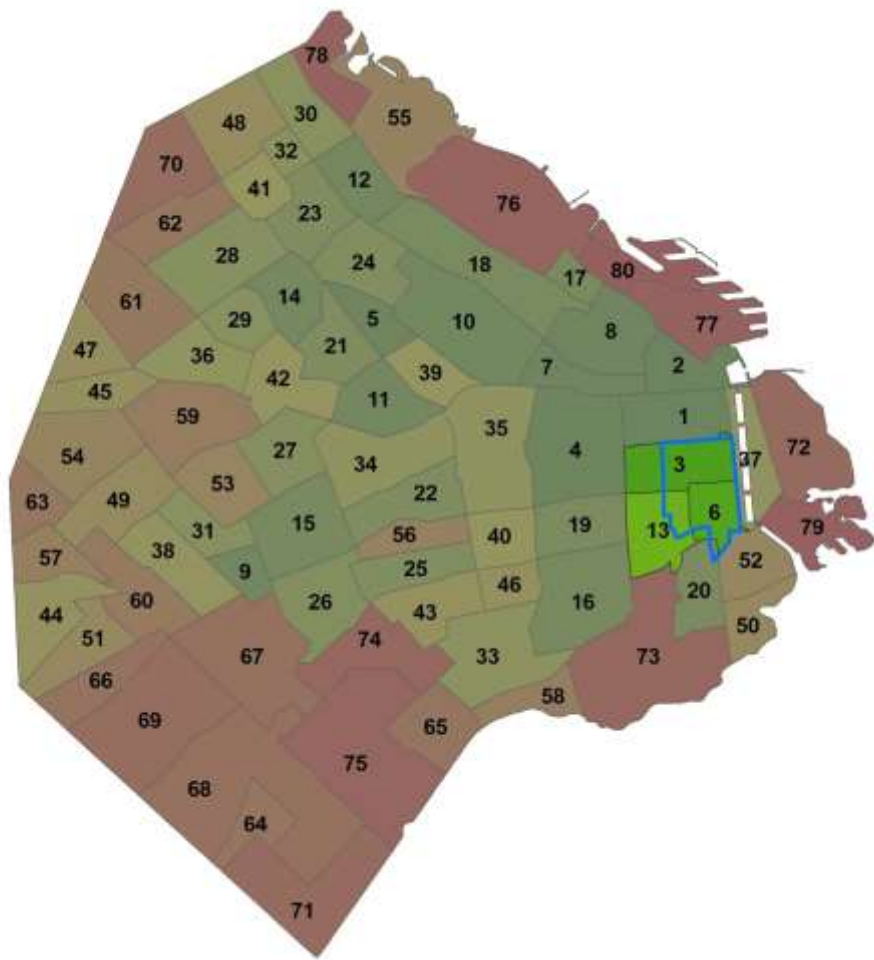
ISU e IDU

El Casco Histórico está conformado por tres sub-barrios, casi la totalidad de San Telmo, el sector este de Monserrat y el sector noreste de Constitución.

Estos tres sub-barrios presentan valores del Índice de Sustentabilidad Urbana superiores al promedio de la Ciudad y bastante parejos entre sí. Constitución es el que presenta el valor más bajo de los tres. En este sub-barrio se destaca el subíndice de Estructura y Centralidades, mientras que Hábitat y Vivienda es el que presenta el valor más bajo.

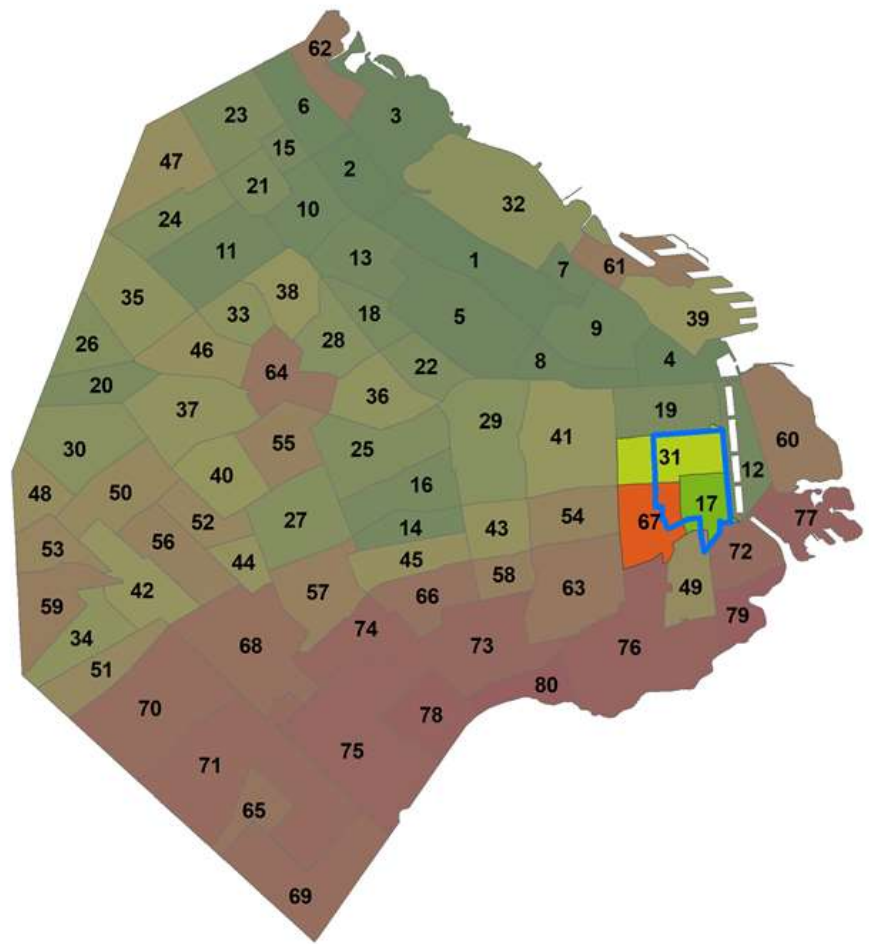
En cuando al Índice de Desarrollo Urbano, los valores de los tres sub-barrios son mucho más disímiles entre sí. San Telmo presenta un valor de IDU alto, muy por encima del promedio de la Ciudad. Monserrat, presenta un valor medio que supera al promedio de la Ciudad. Por último, Constitución presenta un valor bajo, inferior a la Ciudad.

ISU Ranking



SUBINDICE	SAN TELMO	MONSERRAT	CONSTITUCIÓN	CABA
ESPACIO PÚBLICO	0,68	0,62	0,74	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,63	0,68	0,58	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,62	0,66	0,57	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,67	0,79	0,73	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,81	0,73	0,89	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,78	0,79	0,58	0,46
ISU	0,70	0,71	0,69	0,61

IDU Ranking



SUBINDICE	SAN TELMO	MONSERRAT	CONSTITUCIÓN	CABA
Incidencia	0,53	0,41	0,14	0,33
Renovación	1,00	0,57	0,32	0,50
VFH	0,59	0,66	0,19	0,50
Consolidación	0,83	0,81	0,47	0,50
Tejido	0,59	0,42	0,60	0,74
IDU	0,71	0,57	0,34	0,52

Índice de Sustentabilidad Urbana

Valores normalizados

En un análisis más detallado por subíndice, se observa que los tres sub-barrios analizados presentan en general niveles altos de los indicadores. Aquellos con valores más bajos son los que se relacionan con la alta densidad construida y la falta de espacio público. En este sentido, los indicadores de Compacidad Corregida, Permeabilidad, Homogeneidad de alturas y Relación espacio público peatonal/motorizado, presentan valores bajos. El indicador Remodelación en APH también presenta valores bajos. Esto resulta de importancia, ya que al encontrarse el Casco Histórico en un APH, un nivel bajo de remodelaciones refleja poca inversión en el área.

Por otra parte, al tratarse de la zona céntrica de la Ciudad, los indicadores de transporte presentan valores altos, ya que se encuentra conectada tanto por la red de transporte guiado como no guiado, próxima a centros de trasbordo, y cuenta con estaciones de ecobici y bicisendas. También, al ser una zona con gran parte de su superficie destinada a oficinas, servicios y locales comerciales, los indicadores correspondientes a Estructura y Centralidades y Producción y Empleo, también presentan valores altos.

SUBÍNDICE	INDICADOR	CABA	SAN TELMO	MONTSERRAT	CONSTITUCION
ESPACIO PÚBLICO	Compacidad corregida	0,66	0,57	0,49	0,61
	Proximidad a EVU	0,76	0,84	0,92	0,99
	M2 de EVU/Habitante	0,75	0,81	0,68	0,87
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	0,79	0,78	0,57	0,88
	Permeabilidad	0,48	0,37	0,28	0,33
	Equipamiento en EVU	0,71	0,72	No Aplica	0,50
PATRIMONIO URBANO	Consolidación Urbana	0,49	0,35	0,63	0,42
	Consolidación de corredores	0,43	0,31	0,50	0,35
	Homogeneidad de Alturas	0,82	0,50	0,50	0,74
	Equipamiento Cultural	0,75	1,00	1,00	0,99
	Valor Histórico	0,40	1,00	1,00	0,77
	Catalogados Efectivos	0,29	0,97	0,87	0,61
	Remodelación en APH	0,24	0,18	0,21	0,12
HÁBITAT Y VIVIENDA	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	0,71	0,30	0,24	0,29
	Compacidad en manzana	0,60	0,26	0,07	0,33
	Calidad de la vivienda	0,62	0,72	0,88	0,59
	Asequibilidad a la vivienda	0,04	0,00	0,00	0,11
	Viviendas accesibles	0,17	0,00	0,00	0,00
	Proximidad a ESS	0,88	0,99	0,89	0,93
	Barreras urbanas	0,77	0,86	0,98	0,78
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	Caminabilidad (confort peatonal)	0,61	0,42	0,51	0,44
	Prox. a la red de transporte público guiado	0,60	0,65	0,97	0,97
	Prox. a la red de transporte público no guiado	0,73	0,99	0,99	0,98
	Proporción espacio publico peatonal / motorizado	0,58	0,29	0,54	0,26
	Proximidad a Bicisendas	0,79	0,97	1,00	1,00
	Proximidad a Ecobici	0,65	0,93	0,99	0,86
	Seguridad Vial	0,75	0,60	0,45	0,48
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	Proximidad a Centros de Traslado	0,60	0,93	0,96	0,98
	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas	0,87	0,96	0,96	0,99
	Proximidad a Centralidades Barriales	0,56	0,71	0,90	0,84
	Proximidad a Centralidades Político institucionales	0,60	0,94	0,90	0,91
	Diversidad	0,79	0,82	0,80	0,84
	Equilibrio de Usos	0,66	0,74	0,27	0,88
PRODUCCIÓN Y EMPLEO	Superficie productiva	0,46	0,87	1,00	0,73
	Economías de aglomeración	0,27	0,90	0,80	0,20
	Complejidad	0,48	0,59	0,57	0,56
	Tasa de Actividad comercial	0,59	0,54	0,60	0,50
	Densidad de Empleo	0,58	0,99	1,00	0,93

Índice de Sustentabilidad Urbana

Valores absolutos

Al observar los valores absolutos podemos advertir que los tres sub-barrios del Casco Histórico destinan una importante parte de su superficie al uso productivo, destacándose Monserrat, con 937 empleos/ha. En cuanto al subíndice de Espacio Público, los valores de m²/Hab son bajos para los tres sub-barrios. Sin embargo, en los valores normalizados estos indicadores son superiores al promedio de la Ciudad, ya que se considera los espacios verdes cercanos a cada manzana aunque estén por fuera de los límites del sub-barrio. Esto también se evidencia en el indicador de Proximidad a EVU, donde se observa que la distancia promedio a un espacio verde es menor que para la Ciudad. No obstante, en el indicador de Compacidad Corregida se puede observar que la relación entre superficie edificada y superficie pública es muy superior al promedio de la Ciudad, alcanzando los 46 m³ construidos por cada metro de espacio público en Monserrat.

SUBÍNDICE	INDICADOR	CÁLCULO	UNIDAD	CABA	SAN TELMO	MONSERRAT	CONSTITUCIÓN
ESPACIO PÚBLICO	Compacidad corregida	Sup. Edif sobre Sup. Publica	Relación	16,9	32	46	35
	Proximidad a EVU	Promedio de distancias	Metros	432	396	264	180
	M2 de EVU/Habitante	Sup espacios verdes por población por manzana	M2/hab	6,2	4,3	4,4	2,2
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	Superficie Verde en Espacio Público	Porcentaje	79,4%	78%	57%	88%
	Permeabilidad	Superficie Permeable total del área	Porcentaje	22%	11%	8%	10%
	Equipamiento en EVU	Superficie de espacios verdes mayores a 2ha	M2	12.371.284	69.570	No Aplica	39.151
PATRIMONIO URBANO	Consolidación Urbana	Volumen Remanente	Porcentaje	64%	75%	56%	71%
	Consolidación de corredores	Pisos construidos sobre posibles	Porcentaje	42%	31%	50%	35%
	Homogeneidad de Alturas	Desviación estándar de las alturas en la manzana	Metros	5	10	9	7
	Equipamiento Cultural	Establecimientos dentro de los 1000m de distancia	Unidades	12	46	39	27
	Valor Histórico	Superficie con valor histórico	Porcentaje	20%	90%	67%	38%
	Catalogados Efectivos	Catalogados Firme sobre total	Porcentaje	40%	97%	87%	61%
	Remodelación en APH	Parcelas con Remodelación o restauración	Porcentaje	2%	1%	2%	1%
HÁBITAT Y VIVIENDA	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	Ponderación de distancias	Metros	363,0	658	1.062	680
	Compacidad en manzana	Porcentaje de manzanas con índice=1	Porcentaje	49%	9%	3%	15%
	Calidad de la vivienda	Porcentaje de viviendas con calidad A, B, C o D	Porcentaje	28%	36%	44%	30%
	Asequibilidad a la vivienda	Años para adquirir una vivienda	Años	57	60	55	45
	Viviendas accesibles	Viviendas con financiación estatal	Porcentaje	3%	0%	0%	0%
	Proximidad a ESS	Porcentaje de esquinas con índice=1	Porcentaje	19%	85%	12%	10%
	Barreras urbanas	Porcentaje de esquinas con índice=1	Porcentaje	68%	51%	97%	38%
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	Caminabilidad (comfort peatonal)	Porcentaje de vereda con índice=1	Porcentaje	27%	5%	16%	3%
	Prox. a la red de transporte público guiado	Promedio de distancias	Metros	822	652	231	293
	Prox. a la red de transporte público no guiado	Esquinas con índice=1	Porcentaje	52%	97%	98%	96%
	Espacio público peatonal / motorizado	Superficie destinada a la movilidad peatonal	Porcentaje	39%	32%	36%	31%
	Prox. a Bicisendas	Promedio de distancias	Metros	455	187	77	138
	Proximidad a Ecobici	Promedio de distancias	Metros	1053	311	183	393
	Seguridad Vial	Siniestros Viales	Unidades	8093	82	232	207
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	Prox. a Centros de Transbordo	Esquinas con índice=1	Porcentaje	20%	60%	85%	90%
	Prox. a Actividades Comerciales Cotidianas	Promedio de distancias	Metros	339	268	359	210
	Prox. a Centralidades Barriales	Promedio de distancias	Metros	1193	786	850	1.285
	Prox. a Centralidades Político institucionales	Promedio de distancias ponderado	Metros	20139	5.328	6.044	7.049
	Diversidad	Frentes con Diversidad Mayor a 0,5	Porcentaje	78%	81%	80%	84%
	Equilibrio de Usos	Superficie No Residencial	Porcentaje	35%	47%	68%	40%
PRODUCCIÓN Y EMPLEO	Superficie productiva	Uso predominante Productivo	Porcentaje	23%	39%	49%	33%
	Economías de aglomeración	Frentes con "Locales de aglomeración"	Unidades	346	9	8	2
	Complejidad	Frentes con Complejidad Mayor a 0,5	Porcentaje	59%	67%	61%	72%
	Tasa de Actividad comercial	Local abiertos	Porcentaje	78%	72%	75%	67%
	Densidad de Empleo	Empleo/ha	Emp/ha	150	340	937	221

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.

Se destacan aquellos considerados más relevantes en cuanto a su capacidad de mejora y que resultan claves para una caracterización del área.

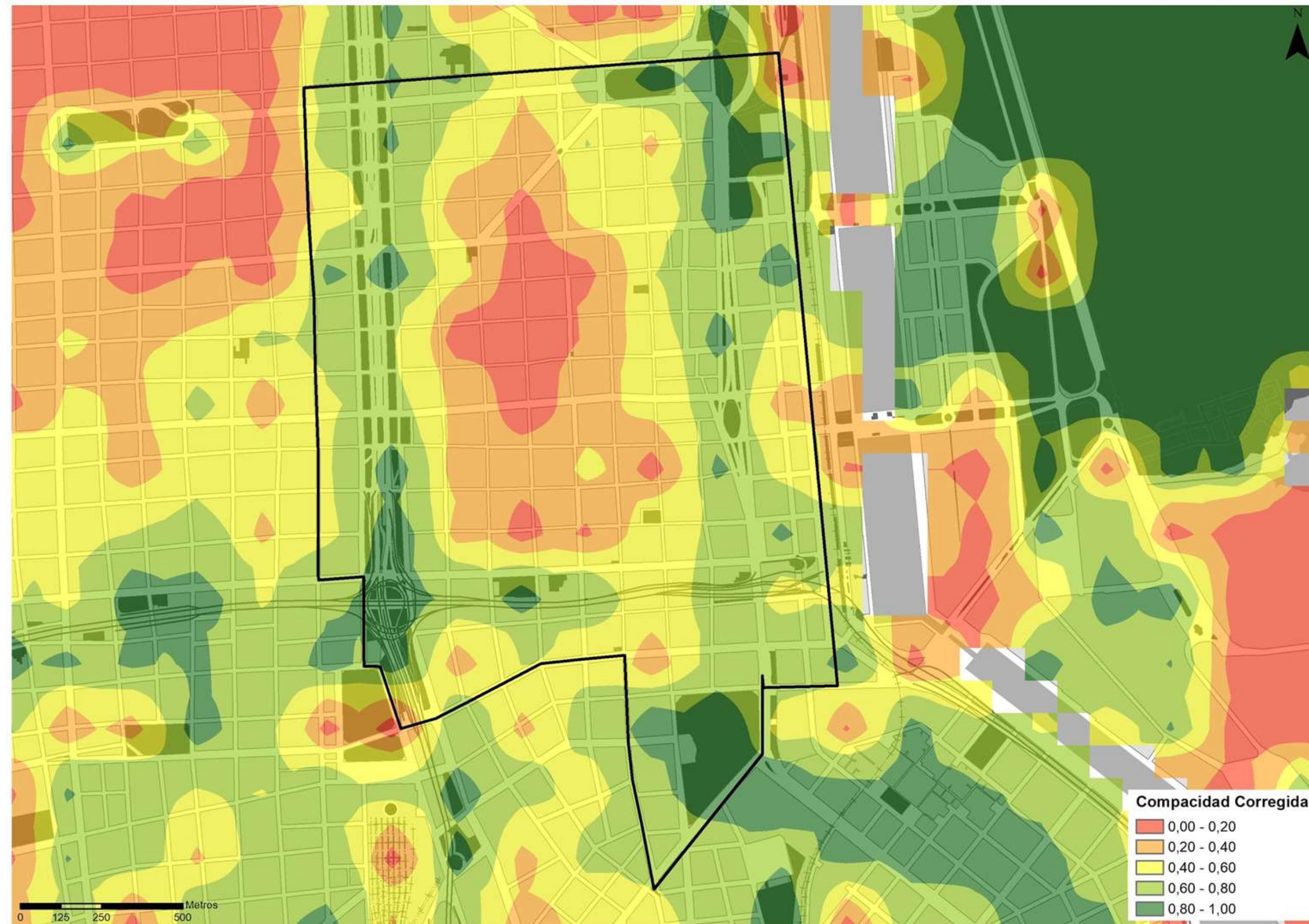
SUBÍNDICE	INDICADOR	CABA	SAN TELMO	MONTSERRAT	CONSTITUCION	CONCLUSIÓN
ESPACIO PÚBLICO	Compacidad corregida	0,66	0,57	0,49	0,61	La alta densidad constructiva y baja cantidad de superficie verde pública se traduce en valores bajos de Compacidad corregida y Permeabilidad
	Proximidad a EVU	0,76	0,84	0,92	0,99	
	M2 de EVU/Habitante	0,75	0,81	0,68	0,87	
	Cobertura Vegetal en Espacio Público	0,79	0,78	0,57	0,88	
	Permeabilidad	0,48	0,37	0,28	0,33	
	Equipamiento en EVU	0,71	0,72	No Aplica	0,50	
PATRIMONIO URBANO	Consolidación Urbana	0,49	0,35	0,63	0,42	San Telmo y Constitución, presentan valores bajos de consolidación urbana y de corredores. En cuanto a Remodelación en APH, los tres sub-barrios presentan valores bajos.
	Consolidación de corredores	0,43	0,31	0,50	0,35	
	Homogeneidad de Alturas	0,82	0,50	0,50	0,74	
	Equipamiento Cultural	0,75	1,00	1,00	0,99	
	Valor Histórico	0,40	1,00	1,00	0,77	
	Catalogados Efectivos	0,29	0,97	0,87	0,61	
	Remodelación en APH	0,24	0,18	0,21	0,12	
HÁBITAT Y VIVIENDA	Prox. a Contenedores y Campanas verdes	0,71	0,30	0,24	0,29	Tanto para Asequibilidad a la Vivienda como para Viviendas accesibles, los tres sub-barrios presentan valores iguales o cercanos a 0.
	Compacidad en manzana	0,60	0,26	0,07	0,33	
	Calidad de la vivienda	0,62	0,72	0,88	0,59	
	Asequibilidad a la vivienda	0,04	0,00	0,00	0,11	
	Viviendas accesibles	0,17	0,00	0,00	0,00	
	Proximidad a ESS	0,88	0,99	0,89	0,93	
	Barreras urbanas	0,77	0,86	0,98	0,78	
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	Caminabilidad (confort peatonal)	0,61	0,42	0,51	0,44	Los valores bajos de Caminabilidad y proporción de espacio peatonal sobre el motorizado, se encuentran estrechamente vinculados, ya que el ancho de las veredas incide en ambos.
	Prox. a la red de transporte público guiado	0,60	0,65	0,97	0,97	
	Prox. a la red de transporte público no guiado	0,73	0,99	0,99	0,98	
	Proporción espacio publico peatonal / motorizado	0,58	0,29	0,54	0,26	
	Proximidad a Bicisendas	0,79	0,97	1,00	1,00	
	Proximidad a Ecobici	0,65	0,93	0,99	0,86	
	Seguridad Vial	0,75	0,60	0,45	0,48	
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	Proximidad a Centros de Tránsito	0,60	0,93	0,96	0,98	El indicador Equilibrio de Usos presenta valores disímiles en los tres sub-barrios. Monserrat presenta un valor bajo.
	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas	0,87	0,96	0,96	0,99	
	Proximidad a Centralidades Barriales	0,56	0,71	0,90	0,84	
	Proximidad a Centralidades Político institucionales	0,60	0,94	0,90	0,91	
	Diversidad	0,79	0,82	0,80	0,84	
	Equilibrio de Usos	0,66	0,74	0,27	0,88	
PRODUCCIÓN Y EMPLEO	Superficie productiva	0,46	0,87	1,00	0,73	Constitución presenta un valor bajo de economías de aglomeración, en contraposición a Monserrat y San Telmo.
	Economías de aglomeración	0,27	0,90	0,80	0,20	
	Complejidad	0,48	0,59	0,57	0,56	
	Tasa de Actividad comercial	0,59	0,54	0,60	0,50	
	Densidad de Empleo	0,58	0,99	1,00	0,93	

Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Compacidad Corregida - Espacio Público

El indicador muestra la relación entre la superficie edificada y la superficie destinada a espacio público. Se considera ideal cuando la superficie edificada es entre 15 y 20 veces mayor a la superficie pública. Por el contrario, cuando la relación es menor o igual a 5, y mayor a 120, el valor es nulo.

Se observa que en el sector central del Casco Histórico es en donde se presentan los valores más bajos de compacidad corregida.

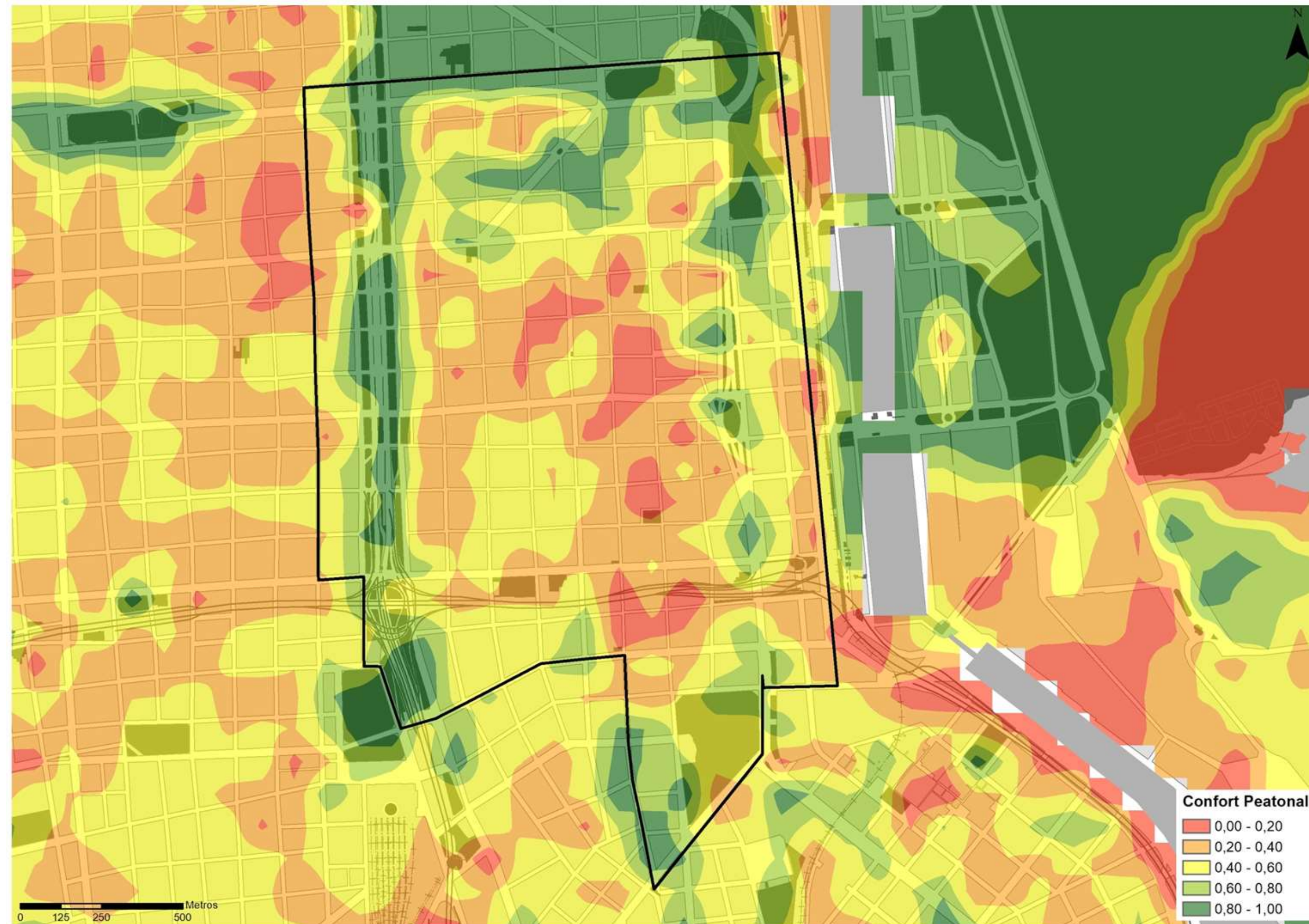


Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>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, tránsito pesado, autopistas o tren), la presencia de rampas o intervenciones peatonales.

En el área central del Casco Histórico se presentan los valores más bajos de confort peatonal, ya que en esta zona se combinan veredas angostas y flujos de circulación densos, que incluyen, en algunas calles, circulación de colectivos.



Indicadores de Sustentabilidad Urbana

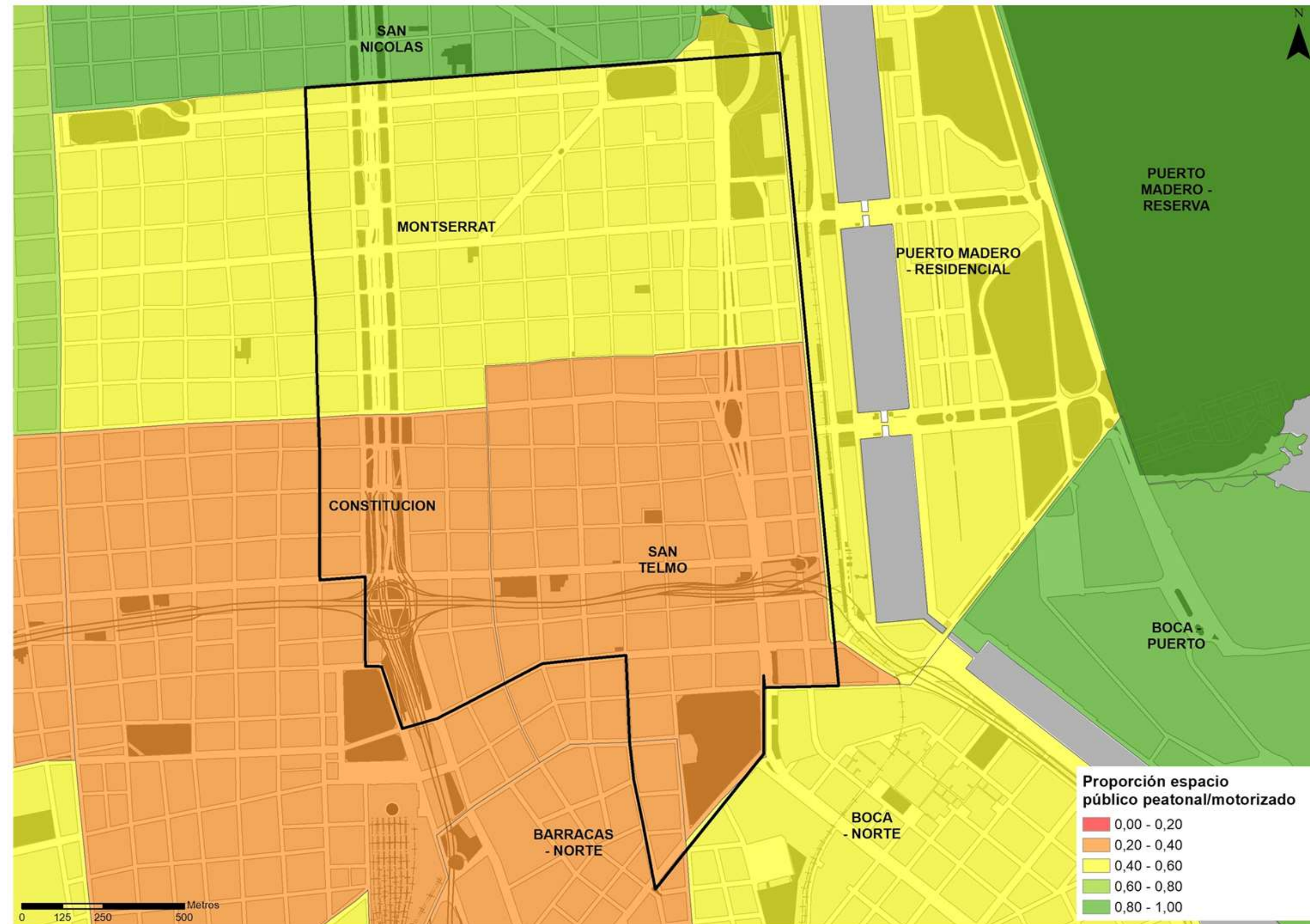
>Proporción espacio público peatonal / motorizado - Transporte y Movilidad

El indicador muestra la relación entre la superficie destinada a la movilidad peatonal y la destinada a la movilidad motorizada.

Los resultados se muestran por sub-barrio.

Constitución y San Telmo presentan valores bajos, con 0,26 y 0,29, respectivamente.

Montserrat, en cambio, presenta un valor medio de 0,54, similar al promedio de la Ciudad (0,58).



Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Remodelación en APH- Patrimonio Urbano

El indicador muestra la proporción de parcelas ubicadas en zonas APH que experimentaron algún tipo de reforma.

El Casco Histórico coincide con el APH 1 y el APH 14. Se puede observar que el sector sur es aquel en donde se viene realizando mayor cantidad de remodelaciones.

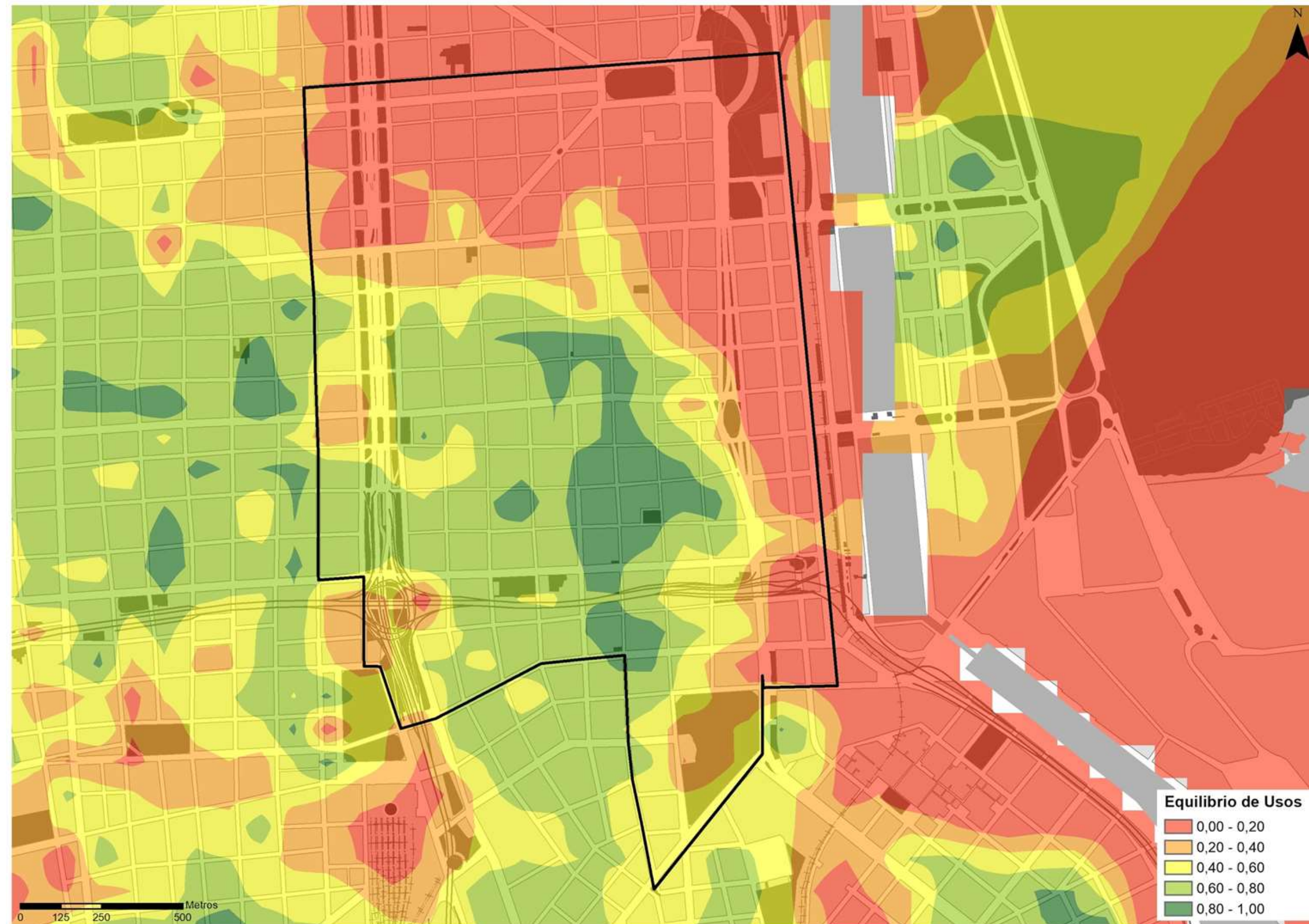


Indicadores de Sustentabilidad Urbana

>Equilibrio de Usos- Estructura y Centralidades

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.

Hacia el norte de la Av. Belgrano y al este de la Av. Paseo Colón, donde predomina el uso de oficinas es donde se presentan los valores más bajos de este indicador.



CONCLUSIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE ANTROPOLOGÍA URBANA

Conclusiones

- 1-** El tejido del Casco Histórico es un su mayoría compacto y denso con pocos espacios libres.
- 2-** El Casco Histórico cuenta con una densidad comercial alta de 10 locales/Ha, un 41,6% superior al promedio de la Ciudad.
- 3-** Los rubros comerciales predominantes en el área son Servicios y Oficinas, Gastronómico y Venta Especializada. Se destaca el Gastronómico, ya que se encuentra en mayor proporción que para el promedio de la Ciudad.
- 4-** Si bien predominan en el área los edificios catalogados de protección cautelar (77%), aquellos con protección estructural (20%) se destacan con una proporción muy superior a la media de la Ciudad.
- 5-** En el 70% de las manzanas del Casco Histórico predomina el uso no residencial.
- 6-** En cuanto a los ESS, los establecimientos públicos predominan y si bien no se reconoce hospitales en el entorno, fuera de éste se encuentran varios de distintas especialidades.
- 7-** Los valores de emisión de sonido del área de estudio superan a los decibeles promedios registrados en la Ciudad, tanto de día como de noche.
- 8-** El Casco Histórico se encuentra densamente construido con una baja proporción de espacio libre por manzana.
- 9-** Predomina en el área la cobertura vegetal de acceso público (74,9%), por sobre aquella de acceso privado o restringido.
- 10-** El Casco Histórico presenta, en general, valores altos del Índice de Sustentabilidad Urbana. En cuanto al Índice de Desarrollo Urbano, los sub-barrios que lo integran presentan valores disímiles, mientras San Telmo se destaca con un valor muy por encima del promedio de la Ciudad, Constitución presenta un valor mucho más bajo.