

BARRIO/

BOEDO



Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboracion de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valiente

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

Colaboradores: Manuel Bugarin / Miranda

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
15	Normativa urbanística y estructura territorial
16	Construcción
19	Valor del suelo
22	Venta y alquiler de locales
26	Venta de departamentos y casas
32	LOS USOS DEL SUELO EN BOEDO
33	Edificación
34	Edificios
36	Edificios de destino único
48	Galpones
49	Lotes
50	Estaciones de servicios
50	Garages comerciales
50	Garages privados
56	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BOEDO
56	Distribución territorial de locales activos
56	Distribución territorial de locales inactivos
57	Composición de locales por sectores de actividad
75	Tasa de ocupación por calle
75	Locales en Galería
80	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la evolución y estructura territorial actual del barrio de Boedo de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a las transformaciones ocurridas en el área. Ubicado en el sur de la Ciudad, compuesto por 184 manzanas, linda con Nueva Pompeya al Sur, al Oeste con Parque Chacabuco y Caballito, al Este con Parque de los Patricios y San Cristóbal y al Norte con Almagro y Balvanera. De acuerdo al Censo 2001, en Boedo habitan 48.520 personas, el 1,6% de la población de la Ciudad. De este total, 22.497 son varones y 26.023 mujeres, concentrados en el 1,2% del territorio (unos 2,6 km) La densidad de población es de 18.555, dato mayor al registrado para la Ciudad: 14.756 habitantes por km².

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento parcelario. 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 Boedo.

En el capítulo 4 se busca definir el perfil económico de Boedo, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. 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 del proceso de transformación en las dos zonas seleccionadas del barrio de Boedo.



*Estación Boedo, Subte Línea E,
ubicada en Av. San Juan y Av. Boedo.*

1 METODOLOGÍA



- El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Boedo. Sus límites coinciden con cuatro avenidas: Independencia (Norte), Sánchez de Loria (Este), Caseros (Sur) y La Plata (Oeste). Cortan el barrio las avenidas Carlos Calvo, Pavón y Juan de Garay, en sentido Este – Oeste. En sentido Norte – Sur se identifica la Av. Boedo. También, Av. Chiclana, una diagonal que atraviesa el barrio en su extremo Sudeste.

- En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2008 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. Para ello se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

- La parte del informe 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 consideró 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.¹

Paseo de las esculturas en Boedo, “Reposo” de Stephan Erzia.



¹ 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.

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL





Mapa 2.3
Distribución del precio de venta de
locales por m²
en Boedo. Septiembre 2008.

de la actividad comercial en este barrio. Los precios muestran desde 2001 una tendencia al ascenso, aunque se incrementa la diferencia entre el total de la Ciudad y Boedo. El precio en dólares del m² de los locales en alquiler en Boedo en diciembre de 2001, es de U\$S 13,9, apenas superior al del conjunto de la Ciudad. A partir de tal medición se amplía la diferencia entre el valor promedio del m² en alquiler del total de la Ciudad y el de Boedo, alcanzando la mayor diferencia en marzo de 2006, siendo los valores de \$ 32,2 y \$ 14,3, respectivamente. En 2008 se da un incremento no despreciable del precio del m² en alquiler en el barrio, lo que hace que al finalizar la serie este sea un 19,1 % más barato que en el total de la Ciudad.

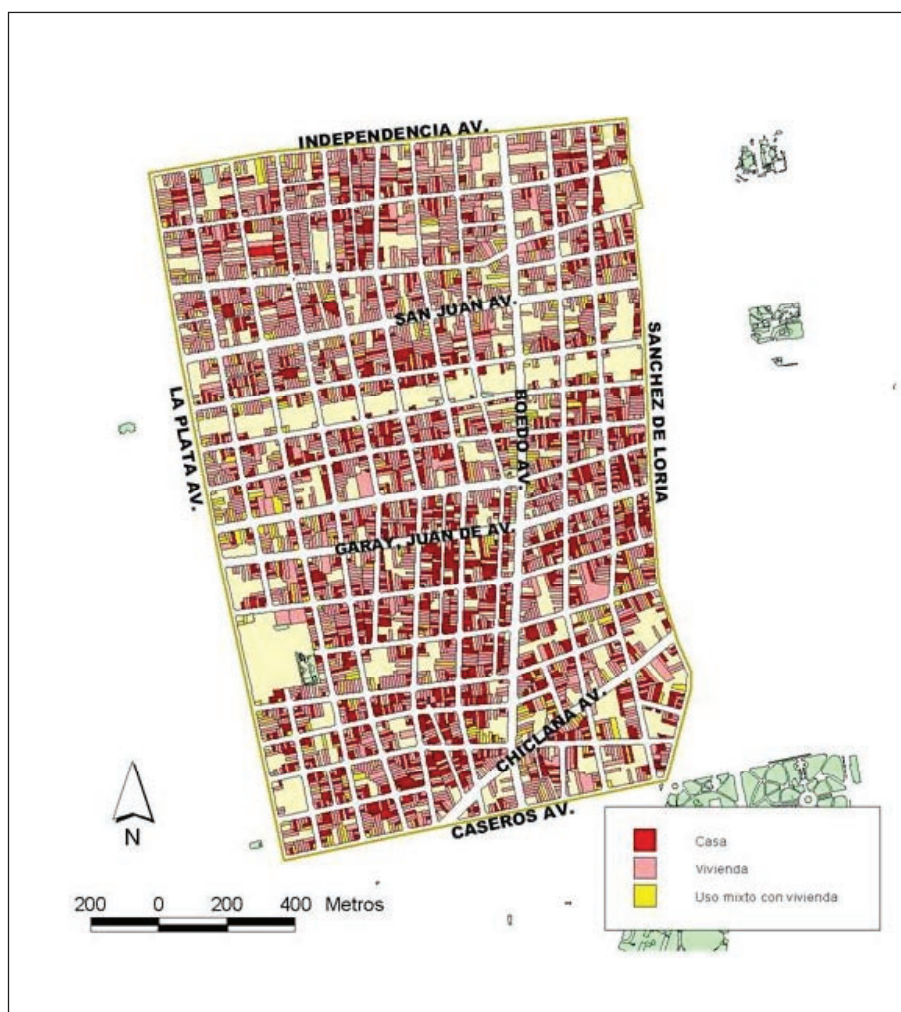




3 LOS USOS DEL SUELO EN BOEDO



Mapa 3.3
Distribución de edificios
de vivienda.



EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 213 edificios en los que se desarrolla una única actividad. En 72 de los ellos no fue posible establecer con certeza la actividad desarrollada. En gran parte se trata de establecimientos relacionados con actividades productivas y otras asociadas a ellas, pero cuyas características físicas no permitieron determinarlo con seguridad. Entre los que sí se estableció una actividad cierta, se encontraron 20 establecimientos dedicados a los servicios de asociaciones (9,4%), 19 de enseñanza (8,9%), 17 a servicios sociales y de salud (8,0%), 16 a servicios asociados al transporte (7,5%) y 13 edificios dedicados a servicios de hotelería, la misma cantidad que otros vinculados al sector de esparcimiento y cultura (6,1% cada uno). Asimismo, fueron relevados 15 edificios de destino único cerrados (7,0%).

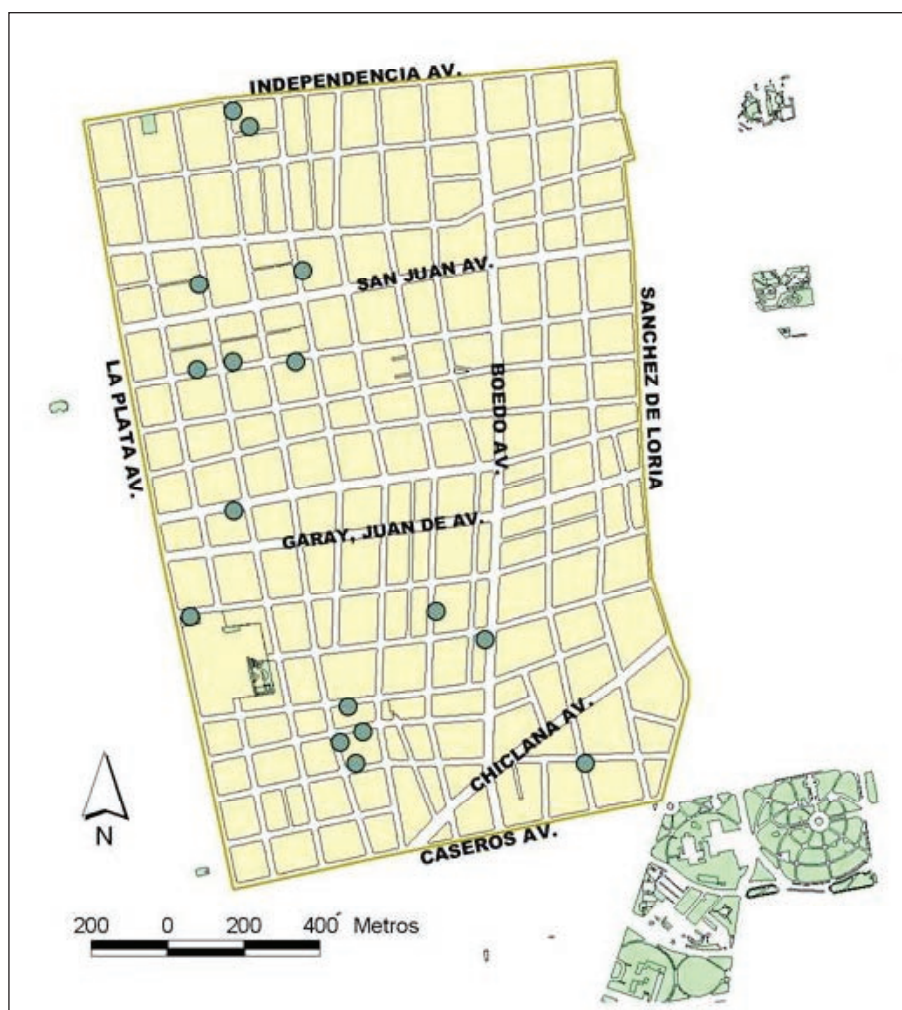
vinculados a estas actividades se encuentran entre las avenidas San Juan y Juan de Garay, y en el entorno de la Autopista 25 de Mayo. Por otra parte, en lo que refiere a los geriátricos en particular, se aprecia que se encuentran distribuidos de manera relativamente homogénea en el conjunto del barrio, de tal manera que es posible encontrar este servicio en cualquier parte barrio.

Servicios complementarios al transporte

Los 16 edificios relevados bajo este rubro se tratan de edificios vinculados a la función de depósitos de mercaderías, y su existencia está fundamentalmente asociada a las actividades de transporte, junto a la presencia de infraestructura acorde, y a los edificios productivos que se encuentran presentes en el barrio y que serán analizados más adelante. Por sus características estructurales son estudiados en esta parte, mientras que aquellos depósitos que revisten la forma de galpón serán analizados por separado.

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados servicios complementarios al transporte.



Respecto a su distribución geográfica es posible, que puede observarse en el mapa anterior, es posible asociarla a dos elementos. Por un lado su mayor presencia al sur de la Av. Juan de Garay coincide con la de los edificios productivos, sobre los cuales se expondrá más abajo, y a cuya actividad están asociados estos establecimientos. Por otro lado, una buena parte se localiza en paralelo a la Autopista 25 de Mayo, lo cual puede relacionarse con los flujos que permite tal infraestructura y que es aprovechado por las actividades vinculadas al transporte.

Hotelería

Estos edificios, son 13 establecimientos que representan el 6,1% de los edificios de destino único. La actividad hotelera de Boedo está prácticamente identificada en su totalidad con los hoteles familiares, quedando por fuera de este tipo de establecimiento tan sólo un albergue transitorio, no habiéndose hallado hoteles turísticos. Su presencia puede estar asociada en parte con las características de edificación encontradas, ya que de manera general, esta actividad se localiza en edificios de baja altura y edificación antigua. Al mismo tiempo, la importancia de este tipo de establecimientos puede pensarse, en parte, como un fenómeno asociado al proceso de construcción de la Autopista y su consecuente efecto en el sector de la vivienda.

Hotelería	Cantidad	%
Hotel Familiar	12	92,3
Albergue Transitorio	1	7,7
Total	13	100,0

Cuadro 3.8
Edificios de destino único
dedicados a los servicios
de hotelería.



Esquina Av. San Juan y Av. Boedo.

En lo que refiere a su distribución territorial, la característica más relevante radica en la localización de muchos edificios de este rubro en las parcelas ubicadas bajo la autopista. Se encuentran en esta situación un club junto a un centro cultural, lo mismo que las 3 canchas de fútbol relevadas. Si se suman los garages privados y la comisaría de la intersección con Castro, dan cuenta de los usos más usuales para las parcelas que se encuentran bajo la Autopista.

Edificios Productivos

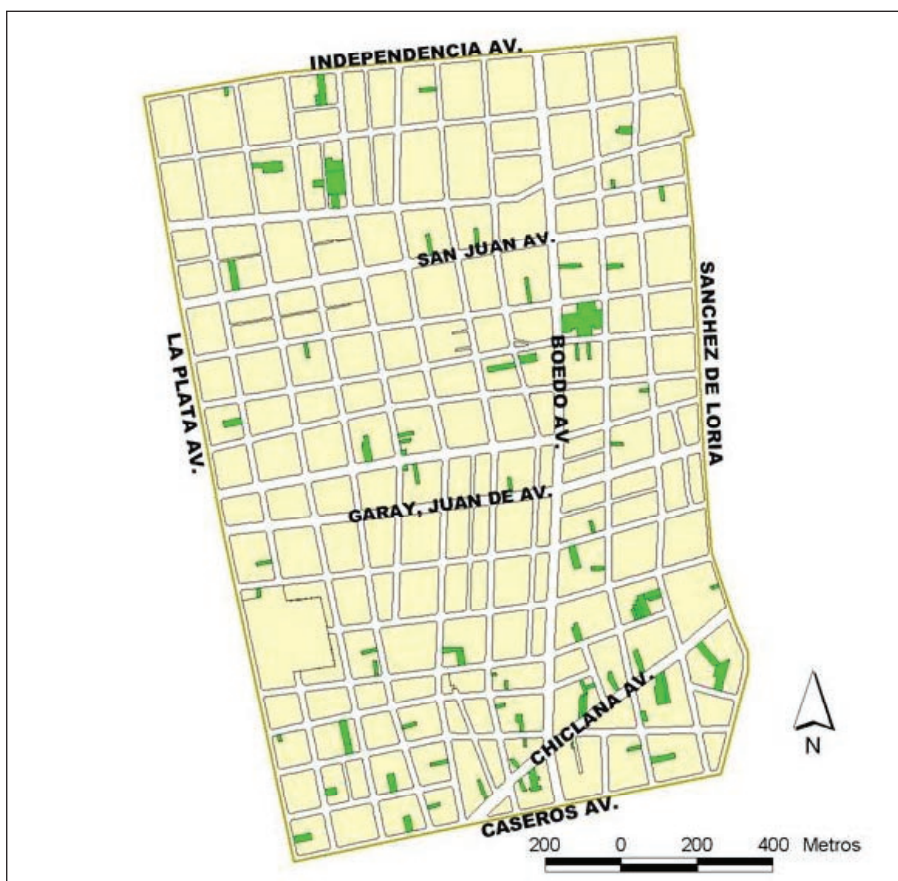
Dentro de la categoría edificios productivos se contaron 139 establecimientos. El 10,1% de estos edificios se encontraron sin actividad, y en el 74,1% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva desarrollada en ellos. Entre los que sí pudo distinguirse la actividad, se encontraron 4 edificios dedicados a la fabricación de productos plásticos, la misma cantidad que los destinados a la producción de artículos textiles y prendas de vestir, a la vez que 3 establecimientos de edición e impresión (imprenta, editorial y papelería entre otros) y 2 frigoríficos. También fueron encontradas otras actividades, como la elaboración de bebidas, la fabricación de materiales metálicos y la de materiales eléctricos.

*Negocio de electrodomésticos
ubicado en Av. Boedo al 1000.*



Fábrica de muebles.





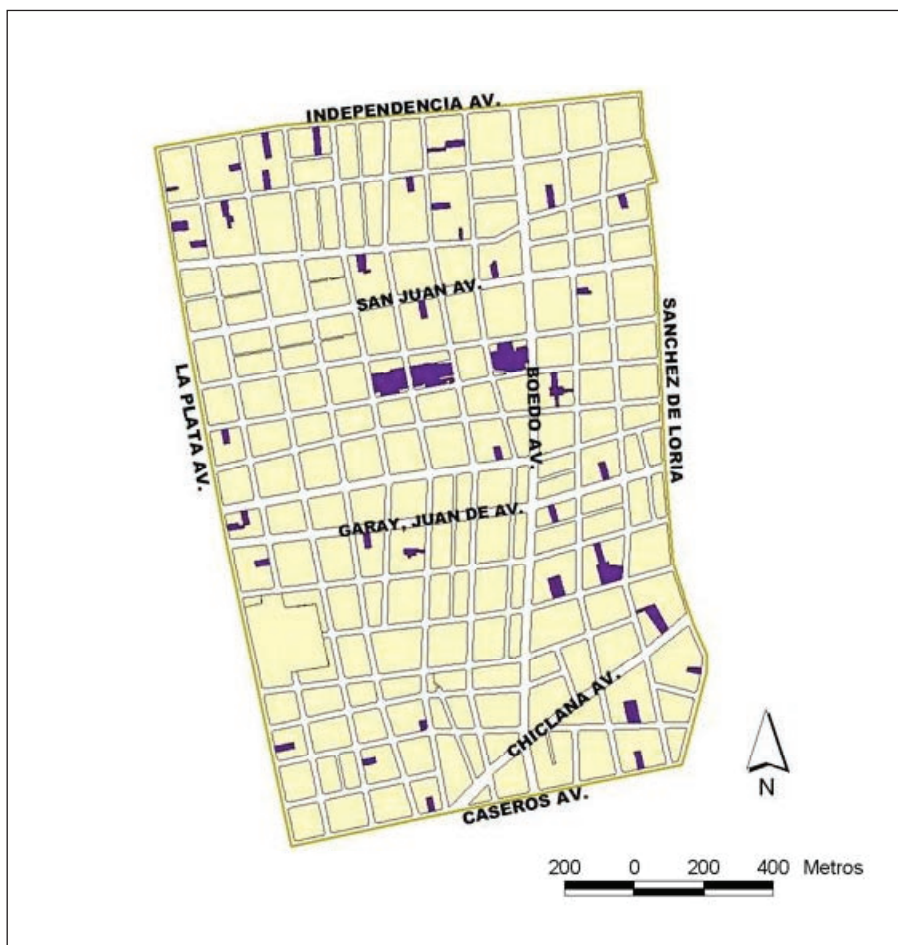
Mapa 3.12
Galpones.

LOTES

Fueron relevados en el barrio de Boedo un total de 54 lotes, entre los cuales, los de mayores dimensiones son aquellos que se encuentran bajo la Autopista 25 de Mayo, superando ampliamente la superficie parcelaria promedio del barrio. En cuanto a las restantes, son de menores dimensiones y se encuentran distribuidos en todo el barrio, aunque es de esperar que, dadas las condiciones actuales, aquellos que se hallan en zonas de predominio del uso residencial y sus usos asociados sean ocupados antes que los que están en la parte del barrio donde predomina el uso productivo.



*Esquina 24 de Noviembre y Loria,
vieja estación de colectivos.*



Mapa 3.14
Garages comerciales.

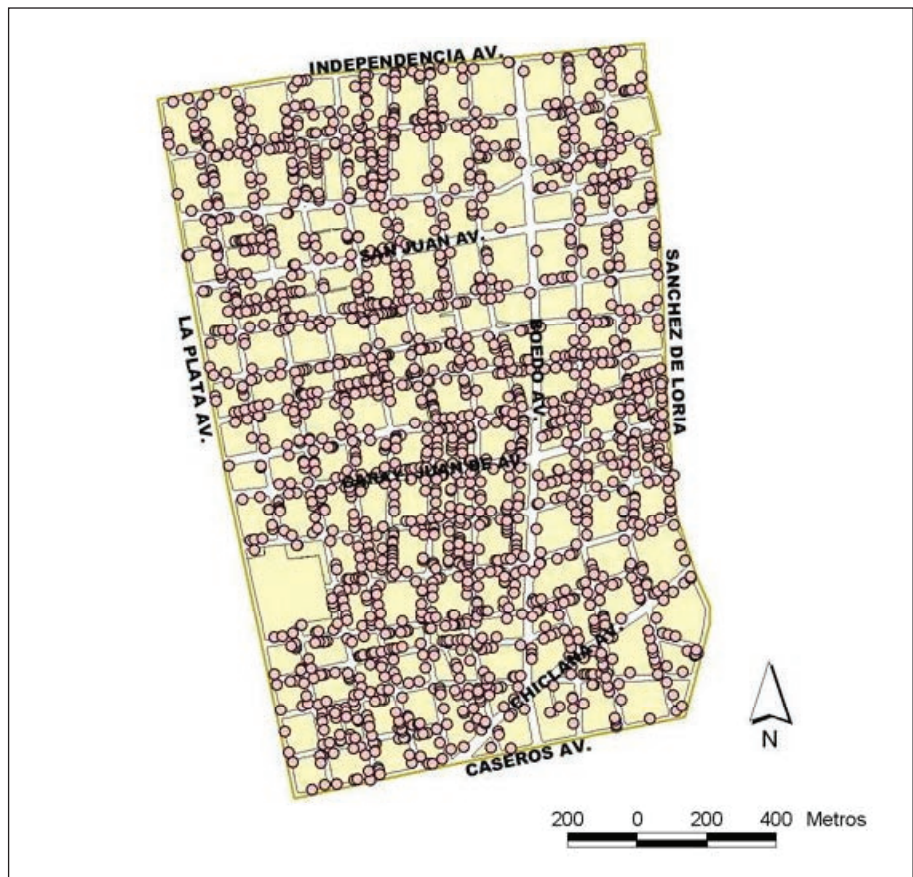
Por otro lado, en lo que refiere al análisis de los garages privados fueron encontrados un total de 1.750, cuya distribución territorial es relativamente homogénea para el conjunto del barrio, lo cual se aprecia en el mapa siguiente. Se puede observar de esta manera la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y así como también edificios productivos que realizan actividades de carga y descarga.



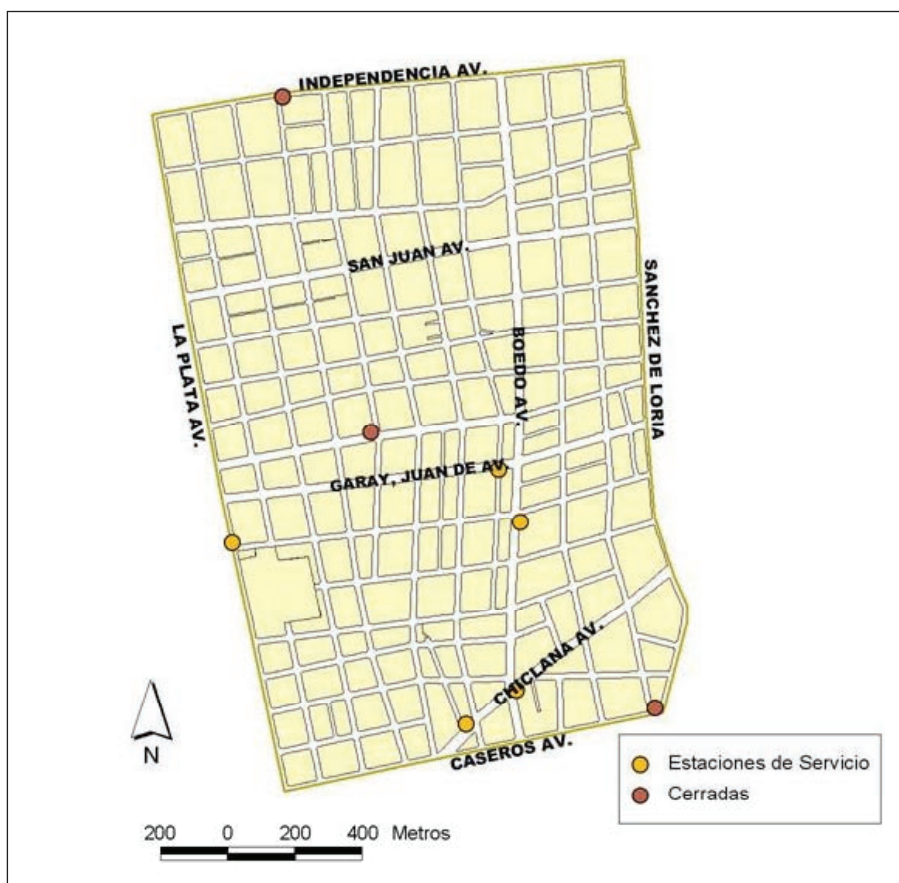
Estación de servicio en Av. Boedo.



Mapa 3.15
Garages privados.



Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontraron un total de 9 de estas edificaciones, la casi totalidad de las cuales se emplazaban sobre avenidas. Sin embargo 4 de ellas se encontraban cerradas lo cual puede indicar el posible cambio de uso de las parcelas involucradas.



Mapa 3.16
Estaciones de servicios.

Estación de servicio.



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BOEDO



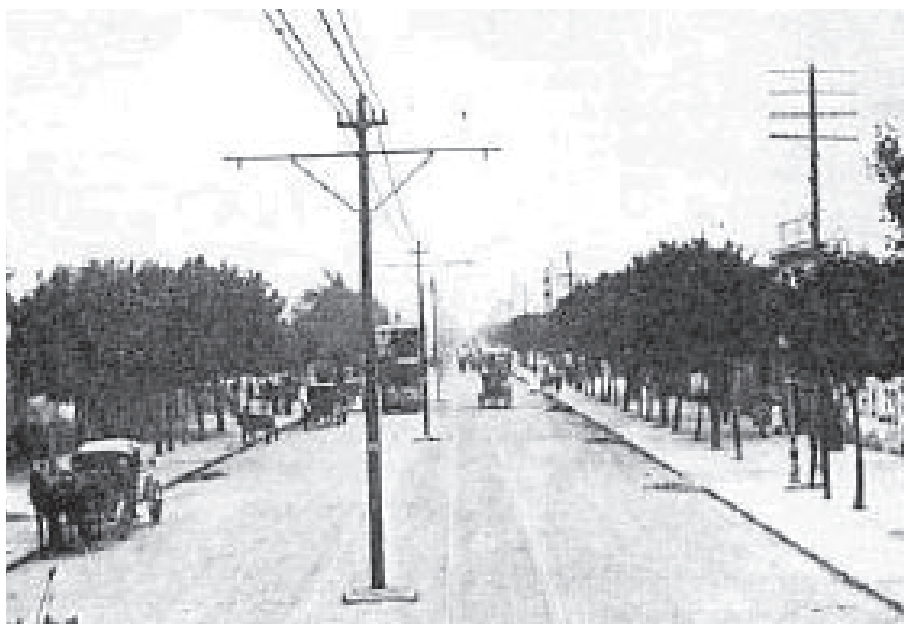
La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad los ejes de concentración señalados para la totalidad de locales: Av. Boedo, especialmente en los tramos que van desde Independencia- Cochabamba y Constitución- Inclán, y Av. San Juan.

Mercado y Frigorífico antiguo clásico del barrio, ubicado en Quintino Bocayuva 937.

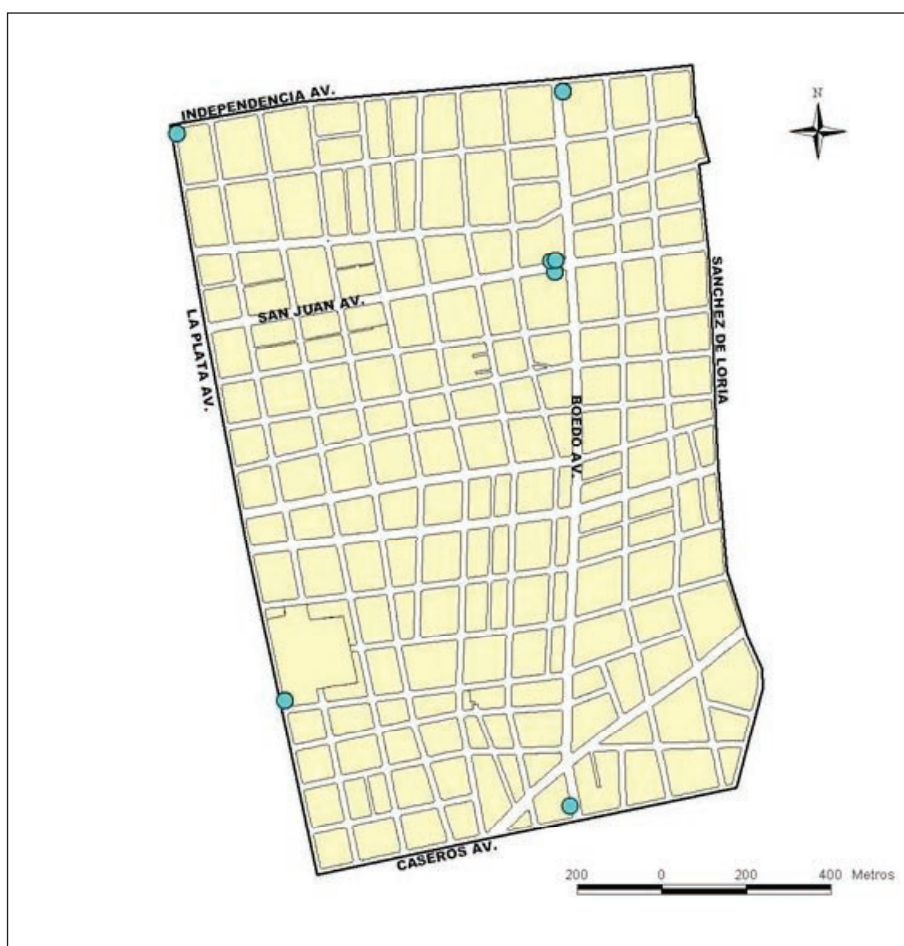


*Foto aérea del barrio de noviembre
2008.*





Vista de la Av. Independencia. Se observa un tranvía de “dos pisos”.



Mapa 4.13
Distribución de locales en galería.

5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



