

BARRIO/

NUEVA POMPEYA



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

Elaboración de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Bárbara Pasik /
Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valiente

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
16	Estructura territorial y Normativa urbanística
18	Construcción
22	Valor del suelo
25	Venta y alquiler de locales
30	Venta de departamentos y casas
35	LOS USOS DEL SUELO EN BELGRANO
37	Edificación
39	Edificios
41	Edificios de destino único
49	Edificios productivos
50	Galpones
51	Lotes
52	Garages comerciales, privados y estaciones de servicios
55	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN BELGRANO
56	Distribución territorial de locales activos
58	Distribución territorial de locales inactivos
59	Distribución de locales por sector de actividad
75	Tasa de ocupación por calle
87	Locales en Galería
79	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente informe pretende caracterizar la estructura del barrio de Nueva Pompeya, localizado al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en base a la distribución de los distintos usos del suelo para identificar patrones y tendencias que caracterizan la dinámica económica, social y territorial del barrio. Con esa finalidad, el trabajo se estructura en tres capítulos elaborados a partir del relevamiento de usos del suelo (RUS) -realizado por la Unidad de Sistemas de Información Territorial (USIT) de la Subsecretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires-, su procesamiento, la confección de estadísticas y cartografía y posteriormente el análisis espacial de los datos.

El capítulo dos comienza con una breve reseña histórica, que toma en cuenta los acontecimientos más significativos para la conformación del barrio. Luego se caracteriza la estructura territorial de Nueva Pompeya en base a la última actualización del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite reconocer la influencia de esa normativa que rige el uso del suelo, además de la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Se analiza la cantidad de permisos para distintos tipos de construcciones –residenciales y no residenciales- y los metros cuadrados permitidos, comparando la situación del barrio con los del total de la Ciudad. De esta forma se pueden distinguir las diferencias territoriales en el interior del barrio.

En el capítulo tres se examinan los datos obtenidos con el Relevamiento de Usos del Suelo. El RUS toma como unidad mínima de análisis al “parcela”, de la que se obtiene



información a través de la observación directa en el terreno. A partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico, se estudian los usos del suelo de cada parcela, en función de las actividades que en ellas se desarrollan. Se describe, asimismo, la distribución territorial de los usos analizados, con el fin de mostrar la estructura edilicia e inferir aspectos socio-territoriales del barrio.

En el capítulo cuatro se define el perfil económico de Nueva Pompeya, a partir del RUS pero en función de los datos de los usos específicos de locales. Se identifica con ello la importancia de los diversos sectores: comercial, servicios, gastronómico, industrial y automotor, junto a sus tendencias. Así, se intenta una descripción y análisis de la distribución de los locales del barrio y los diferentes agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento en campo constituye una parte central del informe, y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

Por último, en la sección final se esboza una síntesis con los principales datos presentados en este informe y algunas conclusiones derivadas de ellos, que dan cuenta de la dinámica de Nueva Pompeya.

1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Nueva Pompeya, en el sur de la Ciudad, próximo al conurbano bonaerense. Está delimitado por las arterias: Cobo, Almafuerte, Cachi, Ancaste, Iguazú, la autopista 27 de Febrero -que costea el Riachuelo-, Esteban Bonorino, Fernández de la Cruz, Agustín de Vedia, Riestra y del Barco Centenera.

La superficie del barrio cuenta con un total de 9.002 parcelas, distribuidas en 450 manzanas. Limita al norte con Parque Chacabuco y Boedo; al este con Parque Patricios y Barracas; al oeste con Villa Soldati y Flores, y al sur con Lanús, para con el cual el límite es el Riachuelo.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por la división de Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en marzo de 2009 alcanzó la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar los usos de cada una de ellas. Para ello se elaboró una tipología particular que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

La parte referente a los precios inmobiliarios también se basó en relevamientos propios; mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, perteneciente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Para obtener el precio de oferta de venta y alquiler de locales y el precio de departamentos y casas se realizaron relevamientos que recolectan información del precio, dimensiones y otras características de los inmuebles ofertados.

Las construcciones se dividieron en 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; por su parte, 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 identificó 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

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba alguna actividad económica al momento del relevamiento, se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (ClnAE). Para el caso de los locales, se obtuvo, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

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.

USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES	
USO RESIDENCIAL	Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	Construcción no subdividida en unidades.	LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.
				LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.
				EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.
				EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.
				EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.
				GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular - generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.
				GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.
				SIN CONSTRUCCIONES	

LOTE

Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.

CONSTRUCCIONES

USO NO RESIDENCIAL

CASA	Construcción no subdividida en unidades.
VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.

Utilizadas como sede de una actividad económica

USO COMBINADO

LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.
LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.
EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.
EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.
EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.
GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular - generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.
GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.

Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.

SIN CONSTRUCCIONES

EDIFICIO DE DEPARTAM ENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.
USO MIXTO CON VIVIENDA	Construcción en la que comparten el uso la actividad residencial con actividades económicas, y en la que la porción destinada a residencia no está subdividida en unidades. Operativamente se las dividió, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó uso mixto con vivienda-, y por el otro, la utilizada económicamente.
USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



Las tierras que hoy conforman Nueva Pompeya pertenecían a la colonia del Pago del Riachuelo. Su importancia radicaba en que allí se emplazaba el paso de Burgos (actual puente Alsina) que permitía la conexión de esta zona suburbana con el sur de la Provincia de Buenos Aires. Esa conexión fue aprovechada por los ingleses durante las invasiones del siglo XIX.

A mediados de dicho siglo se construyeron numerosos saladeros, aprovechando el Riachuelo para descarga de los desperdicios. La actividad saladeril fue suspendida en 1871, producto de la fiebre amarilla, significando un duro golpe para esta industria.

En 1887, se anexaron los municipios de Belgrano y Flores a la Capital Federal. De este modo, la zona situada al oeste de la Avenida Sáenz, que era parte del municipio de San José de Flores, se incorporó a la Ciudad de Buenos Aires. Así toda el área del actual barrio de Nueva Pompeya pasó a pertenecer a la ciudad. El nacimiento de este barrio se produce con loteos en la zona comprendida por la Avenida Boedo y Caseros.

A principios del siglo XX comenzaron a funcionar las primeras actividades industriales en el barrio. En 1905 se instala la fábrica “Graty”, posteriormente la textil “Bozalla” y la metalúrgica “Vasena”. Al mismo tiempo, ramales en la playa ferroviaria Ingeniero Brian confluían, dándole actividad al embarcadero sobre el Riachuelo, lo cual estimulaba un intenso tráfico entre trenes y carros. La principal actividad la constituía la industria del chacinado, con el establecimiento Tronconi como el más importante.

Funcionaba, además, la antigua usina para la quema de basura, suplantada a fines de la década de 1970 por la planta recolectora del CEAMSE. En 1900 se inauguró la capilla de la Virgen del Rosario de Pompeya, que daría nombre al barrio.



La población que residía en el barrio vinculaba su actividad en gran parte al trabajo de los mataderos. Durante el proceso de industrialización por sustitución de importaciones, el barrio se transformó en netamente industrial y obrero, con la localización de grandes empresas como la fabricante de pinturas y barnices Alba y la de envases Centenera, ambas del grupo Bunge y Born; Pepsi-Cola y Coca-Cola. Además de éstas, talleres y medianas industrias, y por otro lado depósitos y viviendas unifamiliares, fueron definiendo la constitución de la edificación y usos de Nueva Pompeya. Las construcciones residenciales, por ser de los trabajadores, se localizaron en las cercanías de las industrias.

La importancia del transporte ferroviario fue decisiva para el desarrollo el sur de la Ciudad. Desde Liniers hasta la estación Ing. Brian corría un tren de carga en lo que actualmente es la Avenida Perito Moreno. Además, desde el oeste llegaban los trenes de carga y pasajeros que finalizaban en la estación Sola.

A mediados de la década de 1970, el barrio entró en crisis profunda por el proceso de desindustrialización. Muchas fábricas cerraron, y aumentó la población de las villas miserias, empeorando además las condiciones de vida de sus habitantes.

A distintas escalas se explican los causantes del deterioro por las políticas implementadas. Por un lado, se restringe a nivel Ciudad la instalación de actividades industriales en un gran área alrededor del centro. Al mismo tiempo, a nivel aglomeración, se promueve la formación de parques industriales en las afueras de la ciudad, en el Gran Buenos Aires. A nivel nacional se insta una política de desindustrialización – industrialización selectiva, que lleva a un proceso de deterioro de las áreas industriales que en el período anterior estaban más favorecidas. De todas formas, hoy Nueva Pompeya se ve de nuevo activo en la actividad industrial.



ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, en el límite con el Partido de Lanús (Provincia de Buenos Aires), con el Riachuelo como divisorio en su tramo final próximo a la desembocadura en el Río de la Plata. El estructurador principal fue el Puente Uriburu, que comunica la Ciudad de Buenos Aires con el sector sud-sudoeste del Gran Buenos Aires. A ambos márgenes del Riachuelo la composición territorial fue simétrica, con la instalación de establecimientos industriales.

El centro de aglomeración, como núcleo principal del barrio, fue constituyéndose en torno a la Iglesia de Nueva Pompeya, alrededor de la cual se fueron organizando las actividades de transbordo de pasajeros y las comerciales sobre el eje de la Avenida Sáenz. En esta avenida se ubica la estación Buenos Aires del ferrocarril Belgrano Sur, donde desciende un importante número de pasajeros, constituyéndose el barrio en centro de transferencia a escala metropolitana.

En cuanto a la red de circulación, el barrio se sostiene por un diagramado de avenidas de amplias dimensiones, como Sáenz, Amancio Alcorta y Rabanal. Estas arterias son parte de la red de tránsito pesado de la Ciudad, que se constituye en Nueva Pompeya por la Avenida Sáenz desde el puente Alsina hasta la Avenida Amancio Alcorta, la Avenida Del Barco Centenera y la Avenida Perito Moreno, la cual es conexión de carga entre las zonas este y oeste de la ciudad. Sobre estas arterias se desarrolla una intensa actividad relacionada con el rubro automotor, el depósito de mercancías y el transporte.

De 26 líneas de colectivos que recorren el barrio, 11 poseen terminal dentro de él, significando que el autotransporte de pasajeros sea muy intenso. De ellas, ocho tienen recorrido dentro de la Ciudad, y con la zona sur de Gran Buenos Aires conectan 16 líneas. Se espera mayor dinamismo con la construcción de la línea de Subte H, comenzada en el 2001, que unirá la estación ferroviaria Sáenz con la estación Once y luego con Retiro.

Como se aprecia en la reseña histórica, el Riachuelo se constituyó en eje estructurador de Nueva Pompeya; a sus márgenes se localizaron las principales firmas industriales de la zona. Parte de esa importancia se perdió, a tal punto que la autopista costera 27 de Febrero se construyó desde el oeste hasta el puente Alsina, perdiéndose la conectividad este-oeste.

En cuanto a las características demográficas generales, según el Censo Nacional realizado en 2001, había 64.321 habitantes en Nueva Pompeya (30799 varones y 33522 mujeres), representado apenas el 2,3% de la población total de la Ciudad. Su densidad es menor a la media general de la Ciudad. Esto es característico en un barrio con fuerte actividad industrial y usos mixtos.

Nueva Pompeya es uno de los barrios más pobres de la ciudad, con el 9,5% de su población con alguna de sus necesidades básicas insatisfechas; el 9,2% de su población es analfabeta, y el 31% no tiene acceso a planes de salud. Tiene además el 2,5% de los hogares en situación de hacinamiento.

Al oeste de Nueva Pompeya, en lo que era el bañado de Flores, se localiza un área de clubes, con el estadio de fútbol del Club San Lorenzo de Almagro, que cuenta con capacidad para 40.000 personas. Frente a éste se ubica la Villa de Emergencia 1-11-14, que

según el Censo Nacional de Población y Vivienda, en 2001 contaba con 21.799 habitantes, habiendo crecido un 445,4% en diez años, por lo que se constituye como la más grande la Ciudad. Por otra parte, en el este del barrio se localiza la Villa de emergencia 21-24, que en el 2001 contenía a 16.072 habitantes. Ambos casos constituyen un peso proporcional muy fuerte en el crecimiento total del barrio.

Los barrios Espora e Illia constituyen complejos de viviendas de carácter social construidas por el municipio. Espora está ubicado próximo a la villa 21-24, con una extensión de 7 hectáreas, y el barrio Presidente Illia, de 6 hectáreas, se emplaza sobre los terrenos de la villa 1-11-14.

NORMATIVA URBANA

El Código de Planeamiento Urbano rige y restringe el uso de suelo, y es por ello el instrumento para analizar la normativa urbana, constituido además en la principal herramienta legal en materia de utilización parcelaria de todo el territorio de la Ciudad. Para Nueva Pompeya, la normativa vigente de mayor importancia en extensión es la correspondiente a distrito industrial (I), que abarca el 18,7% de la superficie. Este tipo de distritos son áreas destinadas a la localización de industrias permitidas en la ciudad; en este caso se trata de I1, es decir que las industrias deben segregarse de otros distritos. En este barrio incluye a todo el sector sur. El distrito industrial I2, por su parte, permite la coexistencia de las instalaciones industriales con uso residencial, y en Nueva Pompeya constituye la segunda normativa en importancia, con el 17,7% del territorio, alcanzando fundamentalmente al sector centro-oeste.

En tercer lugar, el distrito de equipamiento (E), específicamente E3, abarca el 16,58% de Nueva Pompeya, y refiere a zonas destinadas mayoritariamente a la localización de usos de servicio a las áreas residenciales próximas, admitiendo la coexistencia del uso residencial.

El uso residencial no sólo es en ese caso parte de un distrito; con la normativa Residencial R2bII, ocupa el 14,2% de la extensión parcelaria, concretamente al Noroeste y Este. En un quinto lugar, pero con una proporción del territorio similar al de los distritos mencionados (12,4%), la categoría distrito central C3II involucra a las actividades de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial, localizado sobre la Avenida Saenz. De esta manera, se ve la combinación de principales distritos de Nueva Pompeya, en donde predomina la actividad industrial, con las directamente relacionadas, y se combina con la residencial.

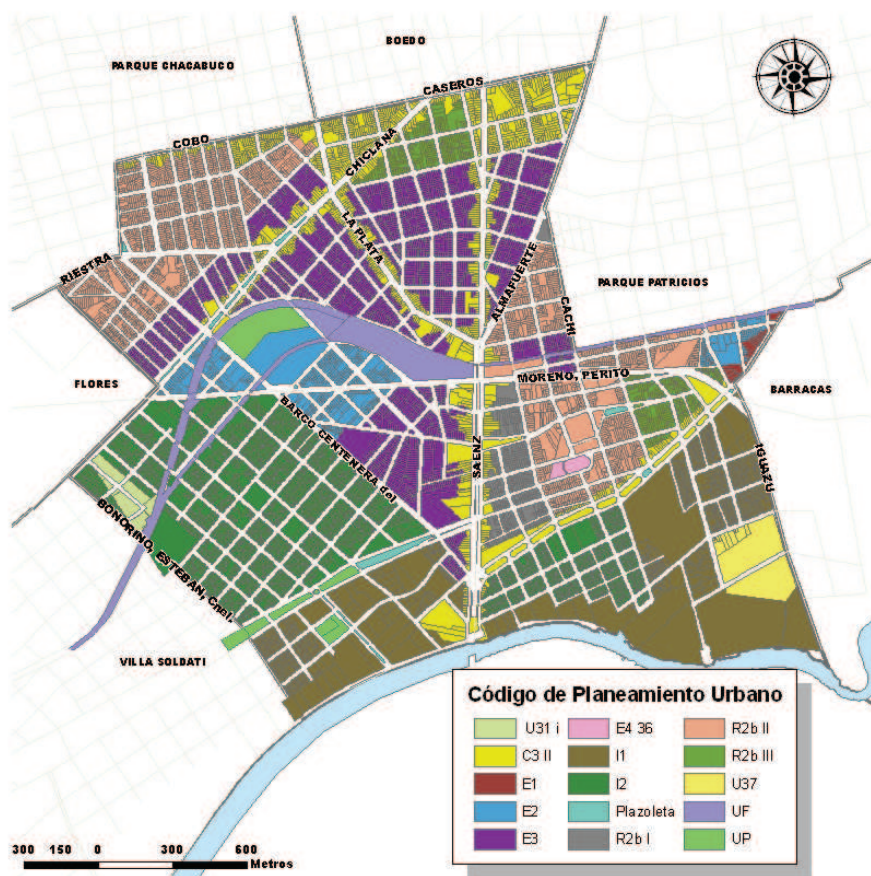
Seguidamente, los otros distritos de equipamiento (E2, E1 y E4) abarcan 5,3% del barrio. Se emplazan mayormente en el centro-oeste del barrio. El Distrito específico E4 36 rige al Hospital Aeronáutico Central.

En el 4,7% del área está presente el distrito de Urbanización Futura (UF), correspondiente a aquellos terrenos de propiedad pública aún sin urbanizar u ocupados, que en Nueva Pompeya corresponden a los ferroviarios de la línea Belgrano Sur. Por su parte, otros distritos Residenciales incluyen en el 5,05% a las modalidades de baja densidad R2BI y R2BII.

Como Urbanización especial (U), en Nueva Pompeya está el caso específico de U37, el barrio Comandante Espora, localizado al suroeste, y cuya extensión es del 2,1% del total. Los terrenos del distrito Urbanización Parque (UP) abarcan el 1,8% del barrio; son aquellos destinados a espacios verdes y parquizaciones de uso público.

Con el 0,7% de la superficie parcelaria, al suroeste se encuentra el distrito Urbanización especial U31 (por sus delimitaciones, U31i). El distrito U31 rige las actividades residenciales de densidad media y baja, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano en
el barrio de Nueva Pompeya.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se vuelcan los datos de la cantidad de permisos y la evolución de los m2 permitidos nuevos en Nueva Pompeya entre 1998 y 2008. Con respecto a la cantidad de permisos entregados para construcciones nuevas, el total del período sólo representa el 1,1% de los de la Ciudad, que refleja la importancia que tiene el barrio para construcción.

El tamaño medio de las obras en el barrio es visiblemente inferior al promedio de la ciudad. En gran parte se debe a que las obras de Nueva Pompeya son viviendas o edificios

de poca superficie, mientras que en las zonas más dinámicas, la construcción se basa en grandes edificios.

La evolución de la construcción en Nueva Pompeya sigue la tendencia observada en el conjunto de la ciudad. Así, arranca el período un aumento que pasa a una disminución constante hasta el año 2002, explicable por la crisis económica por la que se detuvieron la mayoría de los nuevos proyectos. En el año 2003 hay un nuevo aumento que se detiene en el 2008.

Cuadro 2.1

Permisos y superficie total.

Construcciones nuevas. 1998-2008

Año	Permisos			m²			m² / Permisos	
	Total Ciudad	Pompeya	(%) Ciudad	Total Ciudad	Pompeya	(%) Ciudad	Total Ciudad	Pompeya
1998	1.534	17	1,1	1.992.179	7.184	0,36	1.298,7	422,6
1999	1.270	18	1,4	1.525.659	7.443	0,49	1.201,3	413,5
2000	1.128	13	1,2	1.381.962	6.590	0,48	1.225,1	506,9
2001	666	8	1,2	776.276	4.180	0,54	1.165,6	522,5
2002	354	4	1,1	237.364	1.423	0,60	670,5	355,8
2003	982	19	1,9	1.119.432	8.733	0,78	1.140,0	459,6
2004	1.175	9	0,8	1.185.240	6.131	0,52	1.008,7	681,2
2005	1.452	11	0,8	1.954.598	9.332	0,48	1.346,1	848,4
2006	2.014	17	0,8	2.782.329	11.051	0,40	1.381,5	650,1
2007	1.800	25	1,4	2.809.535	7.449	0,27	1.560,9	298,0
2008	1.386	7	0,5	2.191.146	5.527	0,25	1.580,9	789,6
1998-2008	13.761	148	1,1	17.955.720	75.043	0,4	1.304,8	507,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

En el cuadro 2.2 se presenta la participación de los metros permitidos, disgregados en residenciales y no residenciales, entre los años 1998 y mediados del 2009. De acuerdo a esto, el promedio de metros de construcciones de destino no residencial de Nueva Pompeya es de 41,1%, casi el doble del promedio de la ciudad. La importancia que adquieren las construcciones con destino no residencial demuestra, por un lado, la permanencia del perfil productivo del barrio, y por el otro lado, el bajo atractivo para las construcciones residenciales. La mayor participación de los destinos residenciales se dio en 2002 (98%). Esto puede tener que ver con que aún insertado en una fuerte crisis económica, Nueva Pompeya, como los otros barrios, sufrió un freno en la dinámica económica, por lo que las construcciones para asiento de actividades económicas disminuyeron aún más que las residenciales. En cambio, el alto porcentaje residencial de 2004 (91%) se explica porque estos destinos fueron quienes impulsaron la recuperación del sector en Nueva Pompeya y en toda la ciudad.

Cuadro 2.2

Participación de los metros
permisados residenciales y no
residenciales. 1998-2008

	Total Ciudad		Nueva Pompeya	
Año	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	49	51
1999	69,9	30,1	50	50
2000	77,1	22,9	42	58
2001	68,4	31,6	58	42
2002	74,9	25,1	98	2
2003	90,5	9,5	39	61
2004	88,2	11,8	91	9
2005	83,6	16,4	61	39
2006	87,0	13,0	43	57
2007	80,1	19,9	45	55
2008	76,2	23,8	72	28
2009 (Ene-Jun)	73,3	26,7	29	71
1998-2009	78,6	21,4	58,9	41,1

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

Los cuadros 2.3 y 2.4 muestran desagregados los metros permisados en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)². En suma, el valor absoluto de permisos residenciales en Nueva Pompeya fue de 427 construcciones, representando el 0,3% de toda la ciudad. La baja participación en estos destinos corresponde con el perfil del barrio, por lo que aún con las fluctuaciones que se observan, en esos años los valores fueron muy bajos en comparación con los del resto de la ciudad.

Esta baja construcción de viviendas se contrapone con el crecimiento demográfico del barrio, dado que el dinamismo se dio con soluciones habitacionales por fuera de la construcción y el mercado inmobiliario formal (villas y asentamientos).



Cuadro 2.3
Permisos y superficie residencial.
Construcciones nuevas. 1998-2009

Año	Vivienda			m ²			m ² / Vivienda	
	Total Ciudad	N. Pompeya	(%) Ciudad	Total Ciudad	N. Pompeya	(%) Ciudad	Total Ciudad	N. Pompeya
1998	12.760	28	0,2	1.405.936	3.530	0,3	110,2	126,1
1999	9.626	46	0,5	1.103.045	3.698	0,3	114,6	80,4
2000	10.027	31	0,3	1.117.210	2.788	0,2	111,4	89,9
2001	4.957	23	0,5	570.004	2.424	0,4	115,0	105,39
2002	1.764	17	1,0	190.479	1.390	0,7	108,0	81,8
2003	9.740	32	0,3	1.067.251	3.420	0,3	109,6	106,9
2004	9.573	70	0,7	1.116.853	5.551	0,5	116,7	79,3
2005	14.386	58	0,4	1.633.686	5.685	0,3	113,6	98,0
2006	23.533	53	0,2	2.420.531	4.785	0,2	102,9	90,3
2007	23.548	25	0,1	2.249.215	3.377	0,2	95,5	135,1
2008	19.284	44	0,2	1.836.955	3.975	0,2	95,3	90,3
2009 (Ene-Jun)	6707	14	0,2	568518	799	0,1	84,8	57,1
1998-2009	145.905	427	0,3	14.711.165	40623	0,3	100,8	95,1

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

En cuanto al destino no residencial de los permisos, Nueva Pompeya representa, con 135 locales, el 1,3% de la superficie permitada de la ciudad, tomando el período 1998-Junio de 2009. El comportamiento de la cantidad fue variante a lo largo de ese tiempo. El extremo mayor se da en 1999, con 21 locales pero con una baja proporción con respecto a los del total de la ciudad. El extremo menor, por su parte, corresponde a un solo local en 2002, sin ser tampoco el mínimo proporcional, dado que ese año presenta el mínimo absoluto de metros cuadrados permitados. Aquí se verifica que si bien los destinos no residenciales son importantes para el barrio, no alcanzan una proporción significativa en el conjunto de la ciudad.

² En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial.

Construcciones nuevas. 1998-2009

Año	Locales			m²			m² / Locales	
	Total Ciudad	N. Pompeya	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano	(%) Ciudad	Total Ciudad	Belgrano
1998	1.083	223	20,6	643.368	41.938	6,5	594,1	188,1
1999	1.040	38	3,7	475.751	26.984	5,7	457,5	710,1
2000	646	30	4,6	332.750	20.060	6,0	515,1	668,7
2001	342	10	2,9	263.632	8.239	3,1	770,9	823,9
2002	184	4	2,2	73.316	590	0,8	398,5	147,5
2003	498	20	4,0	103.910	2.373	2,3	208,7	118,7
2004	1.067	27	2,5	198.564	2.430	1,2	186,1	90,0
2005	1.186	45	3,8	320.912	12.048	3,8	270,6	267,7
2006	1.157	63	5,4	361.798	17.120	4,7	312,7	271,7
2007	2.126	37	1,7	560.320	29.212	5,2	263,6	789,5
2008	1.049	33	3,1	388.739	44.989	11,6	370,6	1.363,3
1998-2008	10.378	530	5,1	3.723.060	205.983	5,5	358,7	388,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento realizado por la USIT de la oferta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires, encontró 1.418 terrenos ofrecidos en toda la extensión, 12 de los cuales se localizan en Nueva Pompeya, representando apenas el 0,8%. Las dimensiones de éstos van desde los 132 m2 hasta los 2.676 m2 siendo el tamaño promedio 1332 m2. En cuanto al precio de venta, el mínimo registrado es u\$s 550.000 y el máximo u\$s 1.500.000, el cual corresponde también al máximo en extensión.

En cuanto a la evolución del precio promedio del suelo, se observa en el cuadro 2.5 que los valores del m2 en Nueva Pompeya nunca alcanzan a la mitad de los del promedio de la Ciudad; incluso la proporción disminuye a través de los años, es decir que el ritmo de aumento de la Ciudad es mucho más rápido que el de este barrio. Se ve en la variación trimestral que mientras el promedio de la ciudad total siempre aumentó, Nueva Pompeya mostró trimestres con bajas, y el constante aumento se da recién a partir de Diciembre de 2008. Esto se visualiza en el gráfico que sigue al cuadro, en el que además es evidente el aumento cronológico de la diferencia del precio del suelo entre toda la ciudad y el barrio aquí analizado. Así, mientras en 2001 el promedio de Nueva Pompeya era 61% menor al de la ciudad, en Junio de 2009 es 42%.

Cuadro 2.5

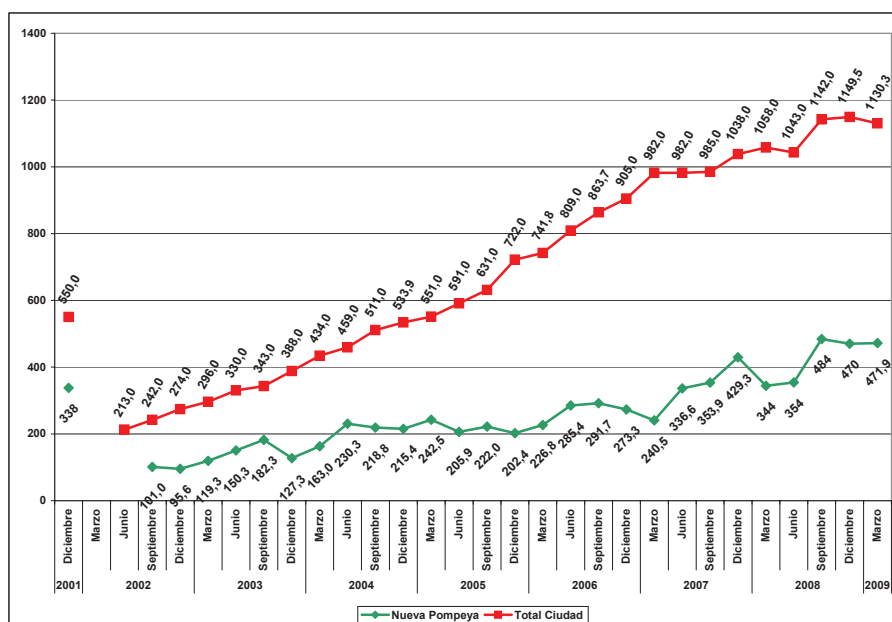
Evolución del precio de terrenos
en Nueva Pompeya y en la Ciudad
de Buenos Aires en el período
Diciembre 2001 – 2009

	Barrio Nueva Pompeya			Total Ciudad		
	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	338			550,0		
2002						
Marzo						
Junio				213,0		
Septiembre	101,0			242,0	13,6	
Diciembre		-100,0	-100,0	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	119,3			296,0	8,0	
Junio	150,3	26,0		330,0	11,5	54,9
Septiembre	182,3	21,3	80,5	343,0	3,9	41,7
Diciembre	127,3	-30,2		388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	163,0	28,0	36,6	434,0	11,9	46,6
Junio	230,3	41,3	53,2	459,0	5,8	39,1
Septiembre	218,8	-5,0	20,0	511,0	11,3	49,0
Diciembre	215,4	-1,6	69,2	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	242,5	12,6	48,8	551,0	3,2	27,0
Junio	205,9	-15,1	-10,6	591,0	7,3	28,8
Septiembre	222,0	7,8	1,5	631,0	6,8	23,5
Diciembre	202,4	-8,8	-6,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	226,8	12,1	-6,5	741,8	2,7	34,6
Junio	285,4	25,8	38,6	809,0	9,1	36,9
Septiembre	291,7	2,2	31,4	863,7	6,8	36,9
Diciembre	273,3	-6,3	35,0	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	240,5	-12,0	6,0	982,0	8,5	32,4
Junio	336,6	40,0	17,9	982,0	0,0	21,4
Septiembre	353,9	5,1	21,3	985,0	0,3	14,0
Diciembre	429,3	21,3	57,1	1038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	344,0		43,0	1058,0	1,9	7,7
Junio	354,0	2,9	5,2	1043,0	-1,4	6,2
Septiembre	484,0	36,7	36,8	1142,0	9,5	15,9
Diciembre	470,0	-2,9		1149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	471,9	-2,5		1130,3	-1,0	8,9
Junio	481,0	2,3		1155,0	0,5	

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA

Gráfico 2.1

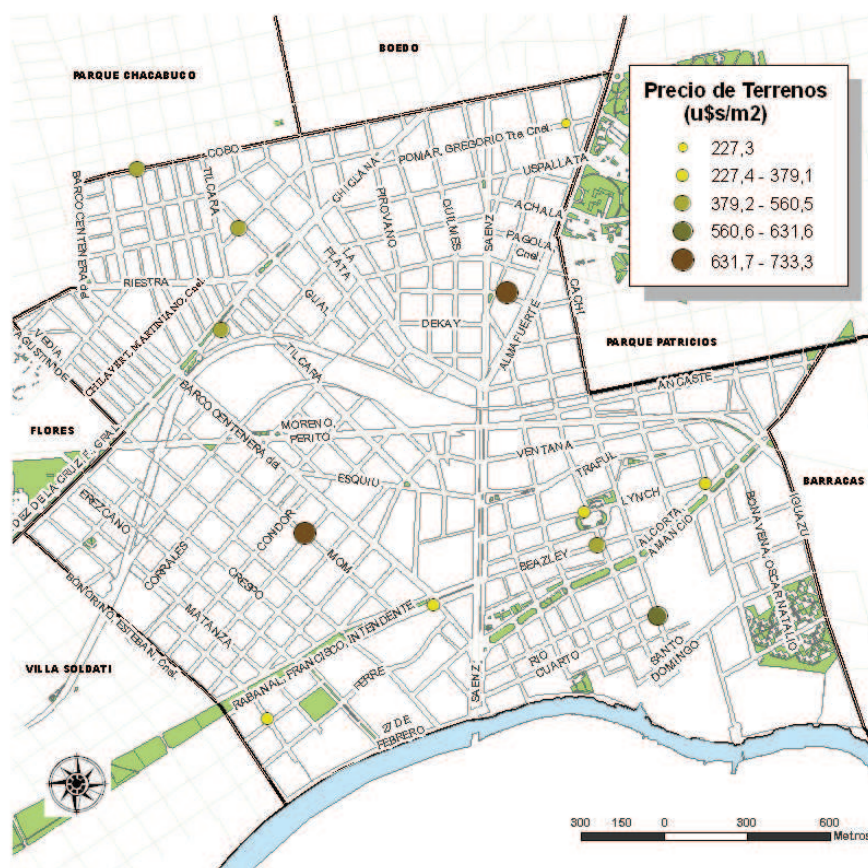
Valor promedio del suelo en el barrio de Nueva Pompeya y en el total de la Ciudad. 2001–2009



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

En el mapa 2.2 se visualiza la distribución de los terrenos en venta. Los de mayor precio están ubicados cerca de las principales arterias comerciales: Avenida Saenz y del Barco Centenera, que combinan atraktividad para usos comerciales y normativa con mayor potencial constructivo. Por su parte, la mayoría de los de menor precio se localizan en la mitad sur del barrio, un área cercana al Riachuelo, más desvalorizada. Los terrenos de precios intermedios se ubican en la zona más residencial de Nueva Pompeya, el noroeste.





Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m2 en Nueva Pompeya 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

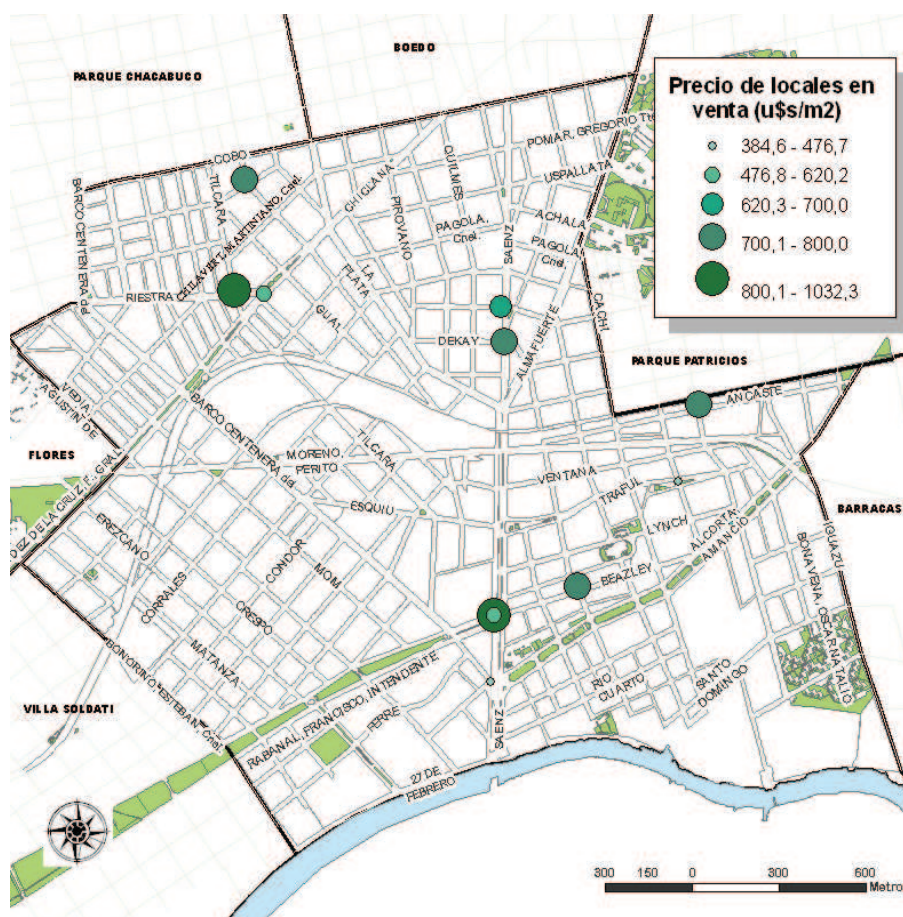
El peso de la cantidad de locales a la venta de Nueva Pompeya con respecto al total de la ciudad, no fue significativo en el período 2005-Junio 2009: como máximo, alcanzan a representar, en Junio de 2005 y en Septiembre de 2007, el 2.1% del total de locales ofrecidos en la Ciudad. En cuanto a la evolución de los precios por m2, el mínimo se da en Junio de 2005, con u\$s 501 m2. A continuación se dio un crecimiento interrumpido por algunas bajas, pero de poca duración, ya que los precios vuelven a subir, en una situación singular con pocas ofertas. El máximo corresponde a Diciembre de 2008, con u\$s 3475 m2. Los valores de Nueva Pompeya se mantienen –como mínimo- a menos del 25% del promedio de toda la ciudad, en cada trimestre. Como se vio anteriormente, esta diferencia con respecto a la ciudad es aún mayor que en el precio de los terrenos.

Cuadro 2.6

Evolución del precio del m² de los
locales en venta en Nueva Pompeya
y en total Ciudad. 2005 – 2009

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	N. Pompeya	Total Ciudad	%	N. Pompeya	Total Ciudad	%	N. Pompeya	Ciudad
2005								
Marzo	15	1.260	1,2	518	1.041,00	-50,2		
Junio	23	1.118	2,1	501	955,2	-47,5		
Septiembre	20	996	2,0	642	990,6	-35,2		
Diciembre	16	982	1,6	748	1.008,10	-25,8		
2006								
Marzo	22	1.112	2,0	737	1.154,50	-36,1	42,2	10,9
Junio	21	1.046	2,0	817	1.094,20	-25,3	63,0	14,6
Septiembre	12	915	1,3	699	1.168,30	-40,2	8,9	17,9
Diciembre	19	1.093	1,7	816	1.186,20	-31,2	9,1	17,7
2007								
Marzo	17	1055	1,6	824	1.171,4	-29,6	11,8	1,5
Junio	16	999	1,6	852	1.253,0	-32,0	4,3	14,5
Septiembre	20	966	2,1	813	1.319,1	-38,4	16,3	12,9
Diciembre	16	1262	1,3	892	1.365,4	-34,7	9,3	15,1
2008								
Marzo	13	950	1,4	1.067	1.416,4	-24,6	29,5	20,9
Junio	12	871	1,4	751	1.390,5	-46,0	-11,8	11,0
Septiembre	15	942	1,6	808	1.388,8	-41,8	-0,7	5,3
Diciembre	3	729	0,4	3475	1.599,5	117,2	289,7	17,1
2009								
Marzo	6	730	0,8	2546	1.507,4	68,9	155,0	10,0
Junio	14	1219	1,1	690	1.547,1	-55,4	91,8	11,3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA



Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m² en Belgrano. Diciembre 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En cuanto a los locales en alquiler, fueron identificadas 28 ofertas en el último período analizado; representan el 1,8% del total de las de la ciudad. El valor del metro cuadrado de estas ofertas de Nueva Pompeya es \$28,5, precio que es un 43,8% menor al del promedio de la Ciudad en conjunto. Excepto en Diciembre de 2008, los precios de Nueva Pompeya son siempre marcadamente menores a los del promedio de la ciudad. En general, en todo el período, hay oscilación, como consecuencia de la escasez de ofertas.

Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en Nueva Pompeya y en el total Ciudad.
Diciembre 2001 – Junio 2009

	Cantidad			Precio del m ² en pesos			Variación anual	
	N. Pompeya	Total Ciudad	%	N. Pompeya	Total Ciudad	%	N. Pompeya	Ciudad
2001								
Diciembre	18	1.612	0,00	11,3	12,7	-11,0		
2002								
Marzo		207	1,93		12,9	-100,0		
Junio	4	345	0,58	25,5	18,2	40,1		
Septiembre	2	286	2,10	4,4	15,6	-71,8		
Diciembre	6	397	0,00	8,1	13,3	-39,1	-28,3	4,7
2003								
Marzo	4	435	2,07	8,5	12,6	-32,5	-	-2,3
Junio	9	363	2,20	10,1	14,4	-29,9	-60,4	-20,9
Septiembre	8	394	1,78	10,7	14,8	-27,7	143,2	-5,1
Diciembre	7	379	0,00	11,2	16,3	-31,3	38,3	22,6
2004								
Marzo	8	334	4,49	10,9	17,3	-37,0	28,2	37,3
Junio	15	856	1,87	16,7	18,4	-9,2	65,3	27,8
Septiembre	16	934	2,57	15,2	19,4	-21,6	42,1	31,1
Diciembre	24	1.032	0,00	11,0	21,5	-48,8	-1,8	31,9
2005								
Marzo	15	1.085	1,75	14,1	25	-43,6	29,4	44,5
Junio	19	1.097	1,91	15,5	22,5	-31,1	-7,2	22,2
Septiembre	21	1.014	2,47	17,7	25,7	-31,1	16,4	32,5
Diciembre	25	1.125	0,00	17,5	27,8	-37,1	59,1	29,3
2006								
Marzo	20	1.232	1,62	24,1	32,2	-25,2	70,9	28,8
Junio	20	1.260	0,95	21,2	33,0	-35,8	36,8	46,7
Septiembre	12	1.046	1,91	18,6	31,7	-41,3	5,1	23,3
Diciembre	20	1.302	0,00	26,0	34	-23,5	48,6	22,3
2007								
Marzo	21	1.228	1,47	20,1	34,9	-42,4	-16,6	8,4
Junio	18	1.126	2,04	21,8	36,9	-40,9	2,8	11,8
Septiembre	23	1.296	1,00	21,7	38,4	-43,5	16,7	21,1
Diciembre	13	1.433	0,00	27,6	41,3	-33,2	6,2	21,5
2008								
Marzo	13	1.176	1,45	27,2	43,3	-37,2	35,3	24,1
Junio	17	1.153	1,47	33	43,6	-24,3	51,4	18,2
Septiembre	17	1.365	1,32	32,5	45,5	-28,6	49,8	18,5
Diciembre	18	1.231	1,46	46,8	48,9	-4,3	69,6	18,4
2009								
Marzo	28	1.905	1,47	57,0	48,0	18,8	109,6	10,9
Junio	28	2.181	1,28	28,5	50,7	-43,8	-13,6	16,3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

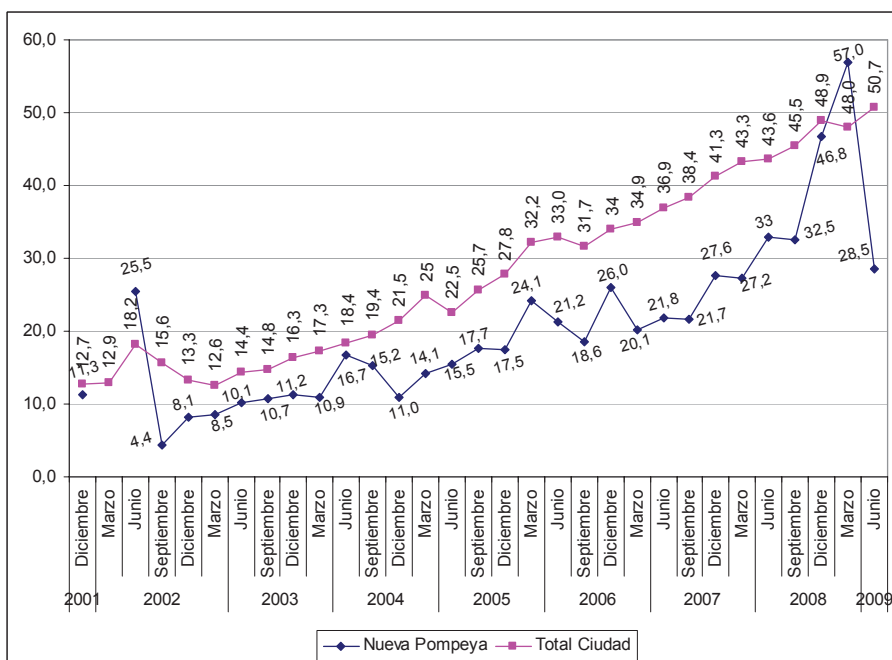
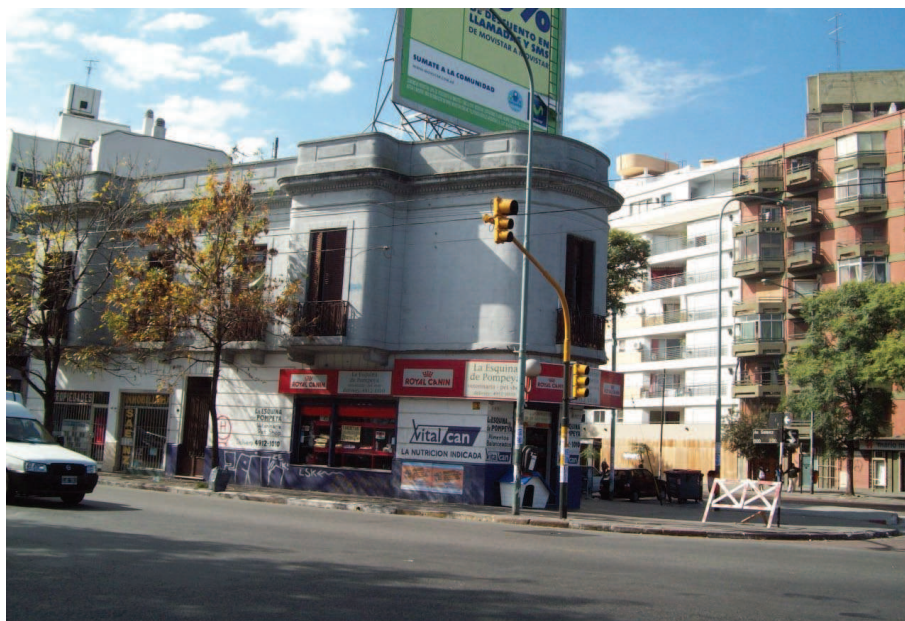


Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio de alquiler de locales. Nueva Pompeya
Diciembre 2001- Junio 2009

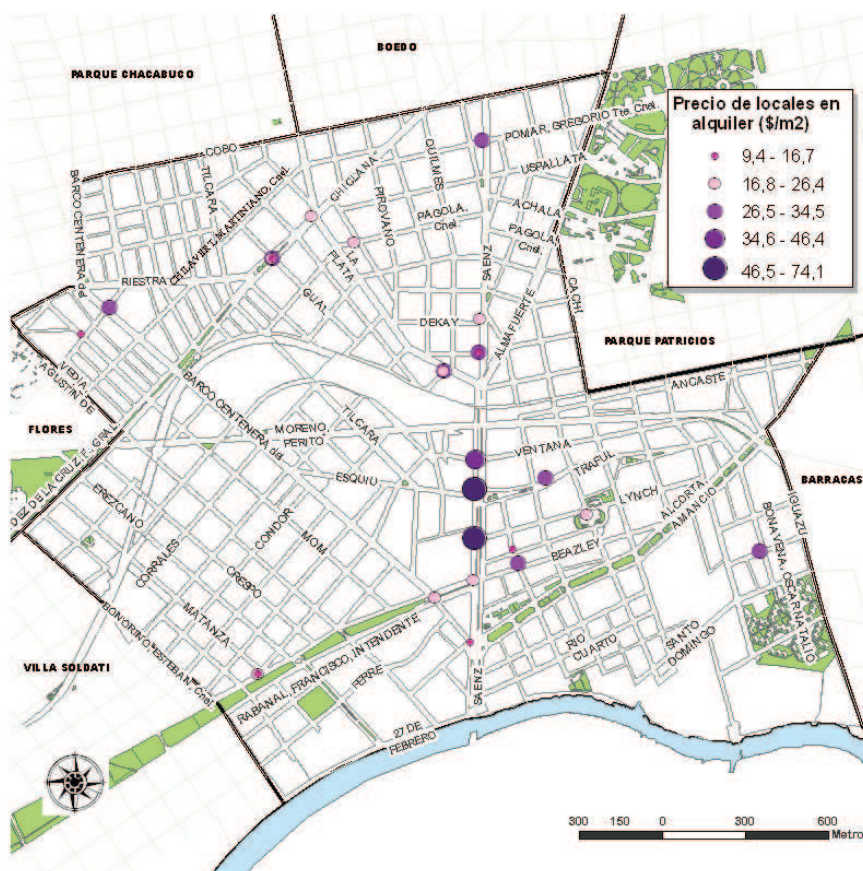
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

La cantidad de ofertas en alquiler es mayor que la de los ofrecidos en venta. Los mapas dan cuenta de esta diferencia, y para el caso de los alquileres, se ve claramente en el mapa siguiente la importancia de la actividad comercial sobre la Avenida Saenz.



Mapa 2.4

Distribución del precio de alquiler de locales por m2 en Nueva Pompeya



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

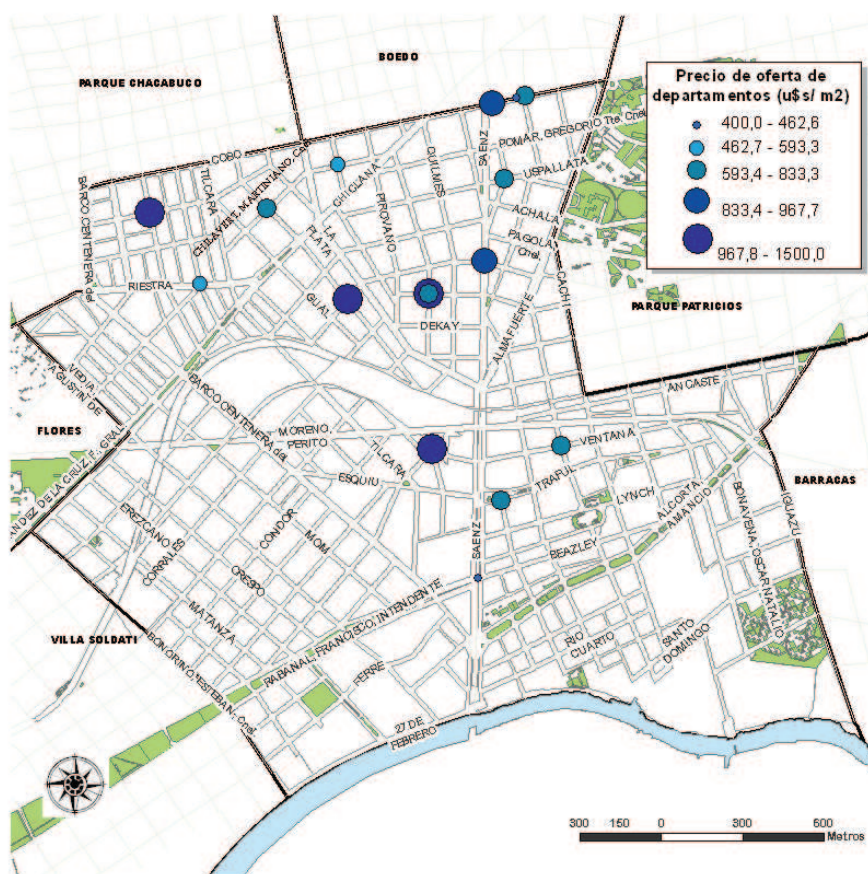
Cuadro 2.8

Precios de referencia de viviendas en venta en Nueva Pompeya. Septiembre de 2008

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	19	98,3	897,3	1500,0	400,0
Casas	49	184,9	721,2	1350,0	225,9

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA., en base a relevamiento propio.

Es muy evidente la tendencia de la distribución de los departamentos ofrecidos en venta en Nueva Pompeya, para Septiembre de 2008. La gran mayoría está en la mitad norte del barrio, y son varias las ofertas dentro de los rangos de precios más altos. Esa concentración acompaña a la de las casas, que si bien propiedades de este tipo hay por todo el barrio, una proporción mayor se localiza al norte. Hay en este sector un patrón más residencial, frente al industrial para la zona sur. Parte del área que presenta concentración de departamentos en venta, coincide con la de la normativa que refiere a los establecimientos que incluyen uso residencial, u ofrecen servicios a éstos.



Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m2 en Nueva Pompeya. Septiembre de 2008

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En el cuadro a continuación se analizan los datos de referencia de los departamentos, desagregados en cantidad de ambientes. La mayor cantidad de ofertas (19) es para los de 3 ambientes; le siguen los de 4 ambientes (4 ofertas), luego los que no muestran datos (3) y con una oferta cada uno, los de 1 y 7 ambientes. En general se ve que el precio por m2 es mayor cuando menor la superficie. De esta manera, el de un ambiente, de 22 m2, alcanza los u\$s 1500 el m2, mientras que el de 7 ambientes, de 200 m2, u\$s 400 el m2. En todos los casos, los precios están por debajo de la media de la ciudad.

Precios de referencia de

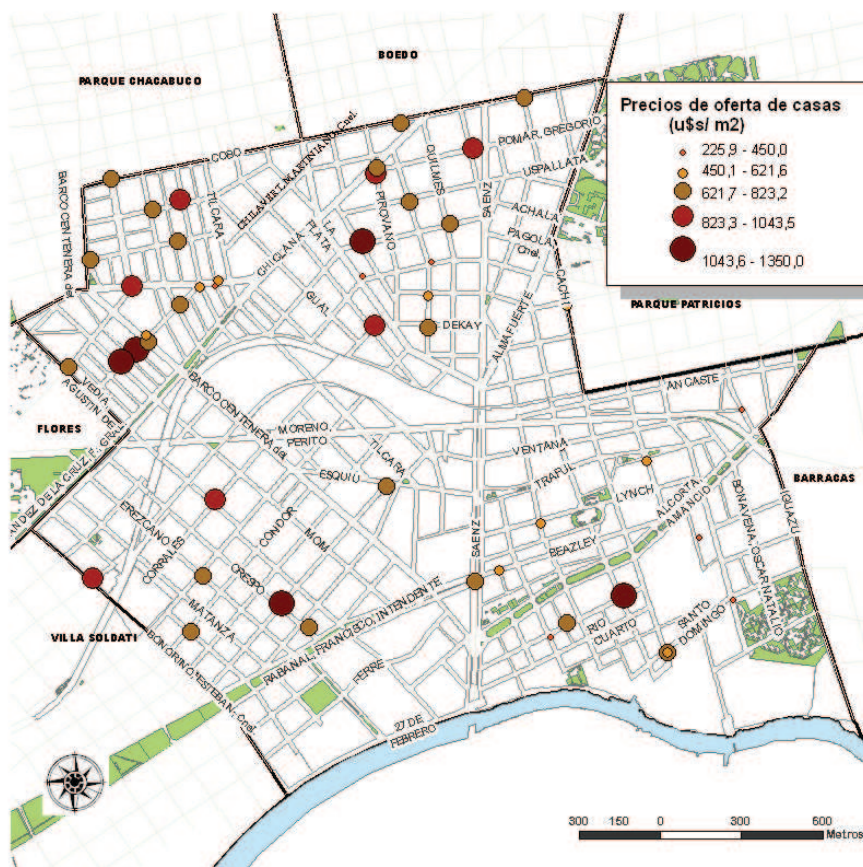
Pompeya. Septiembre de 2008

	Cantidad	Superficie promedio m²	Superficie máxima m²	Superficie mínima m²	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
1ambientes	1	22,0	22,0	22,0	1.500,0	1.500,0	1.500,0
3 ambientes	10	68,7	109,0	47,0	1.048,0	1.282,3	779,8
4 ambientes	4	150,0	214,0	96,0	590,8	750,0	462,6
7 ambientes	1	200,0	200,0	200,0	400,0	400,0	400,0
Sin datos	3	119,8	143,0	75,0	768,7	906,7	692,3
Total N. Pompeya	19	112,1	137,6	88,0	861,5	967,8	766,9
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.599,1	7.778,0	262,2

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

Mapa 2.6

Distribución de las casas en oferta
y precio del m² en Nueva Pompeya.
Junio 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a las que están en el rango de 101 a 150 m², con 13 ofertadas; en segundo lugar hay 9 propiedades entre 60 y 100 m² en venta, que por su parte presentan el precio máximo: u\$s 1.350 m². Se registraron ocho casas en el rango de 201 y 300 m², siendo el caso de las de menor precio promedio (u\$s 489,9 m²), y siete entre 151 y 200 m². Con más de 300 m² se encontraron tres en venta. La tendencia de los precios es similar a la de los departamentos, en general son mayores cuanto menor la superficie, a excepción de las casas de más de 300 m² que superan al precio de las de entre 201 y 300 m². Es también destacable la diferencia entre el precio promedio de Nueva Pompeya contra el de toda la ciudad, que es un 37% mayor.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
60-100	9	948,9	1.350,0	444,4
101-150	13	746,3	1.126,1	384,1
151-200	7	683,4	900,0	450,0
201-300	8	489,9	720,0	225,9
+ de 300	3	554,3	751,5	317,6
Total N. Pompeya	40	684,6	969,5	364,4
Total Ciudad	1.850	1.087,7	7.920,4	127,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Cuadro 2.10

Precios de referencia de casas en venta en Nueva Pompeya. Septiembre de 2008

3 LOS USOS DEL SUELO EN EL BARRIO DE NUEVA POMPEYA



El relevamiento de campo permitió identificar todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de los límites del barrio Nueva Pompeya. Se reconocieron en total 9002 parcelas, distribuidas en 450 manzanas. A partir de la selección en usos se pudo caracterizar la estructura territorial del barrio.

Con respecto a la superficie parcelaria, se ve en el cuadro 3.1 que la marcada mayoría está en el rango de 100 a 249 m² (el 57,7% de las parcelas) y de 250 a 499 m² (el 28,8%) en segundo lugar. Estos rangos representan el 25,4 y el 24,3%, respectivamente, de la superficie total del barrio. En un tercer lugar, con una proporción mucho menor que la que le antecede, con el 5,5% están las parcelas menores a los 100 m²; ocupan así el 1,2% de la superficie total. En cuarto lugar, las que tienen entre 500 y 999 m² son el 4,5%, en superficie el 7,8%. Por último, el 41,3% de la superficie parcelaria está ocupada por apenas el 3,8% de la cantidad de parcelas.

Cuadro 3.1
Rangos de tamaño parcelario

Rango de Superficie	Cantidad	%	Superficie Total	%
menos de 100	493	5,5	41.479,6	1,2
100 - 249	5.195	57,7	896.687,0	25,4
250 - 499	2.567	28,5	858.449,1	24,3
500-999	401	4,5	276.656,9	7,8
1000 o más	346	3,8	1.459.970,5	41,3
Total	9.002	100,0	3.533.243,1	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

El tamaño de las parcelas es mayor en el sur, lo cual está ligado al uso industrial de las mismas, mientras que las de menor tamaño corresponden a las del norte, zona de uso fundamentalmente residencial.



Cuadro 3.2

Edificaciones por cantidad de pisos.

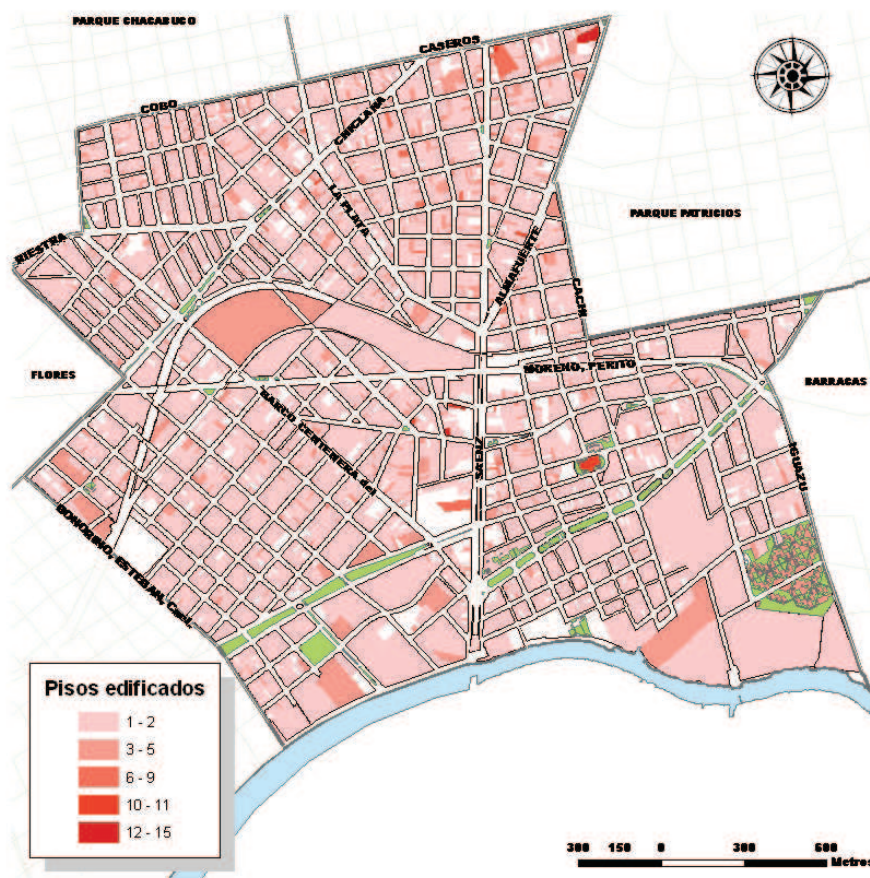
Nueva Pompeya - Mayo 2009

Cantidad de Pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
1 – 2	7.787	92,3	6.744	93,0	460	87,6	583	88,1
3 – 5	616	7,3	476	6,6	63	12,0	77	11,6
6 – 9	26	0,3	23	0,3	1	0,2	2	0,3
10 – 11	7	0,1	6	0,1	1	0,2		
12 – 15	4	0,0	4	0,1				
Total	8.440	100,0	7.253	100,0	525	100,0	662	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Complementando los datos expuestos más arriba con el análisis de la distribución territorial de las edificaciones según alturas, se obtiene una visión más completa de la estructura edilicia general de Nueva Pompeya. De tal modo, el mapa no muestra una concentración marcada, sino que más bien, se ve una distribución pareja de los edificios con distintos pisos. De todas formas, puede decirse que en general la altura es mayor en el norte, y cercanos a la Avenida Saenz se ubican las únicas edificaciones altas. Los edificios de más pisos están intercalados con los de menor altura, de manera que no hay arterias que presenten dominación en cuanto a cantidad de edificios de una altura específica. Esto tiene que ver con que la cantidad de construcciones altas es baja, tanto como para no llamar la atención al observar la distribución.





Mapa 3.2

Cantidad de pisos edificados por parcela. Nueva Pompeya – Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

TIPOLOGÍA EDILICIA

La tipología edilicia del barrio se observa a partir de la superficie parcelaria que ocupa cada unidad y tipo de edificación, así como la cantidad total de parcelas y la superficie total que suman. Con estos criterios, el 43,7% de las parcelas están ocupadas por edificios en propiedad horizontal. Las casas, por su parte, ocupan 3.079 parcelas, el 42,5% del total, representando una importante proporción, que hace que sean edificaciones típicas del barrio. Le siguen los usos mixtos con viviendas, localizados en 834 parcelas (el 11,5%), y luego 64 de usos mixtos, el 0,9%, la misma proporción que los edificios abandonados. Por último, edificios en obra se encontraron 36, representando el 0,5%.

A partir del cuadro que sigue, se puede analizar el peso proporcional que tiene cada tipología edilicia en superficie, sobre el total del territorio. Se observa que en general, la cantidad de parcelas coincide en proporción con la superficie que ocupan. La excepción se da para las casas, que en cantidad, representan el 42,5% del total de edificios, mientras que en superficie 24,3%, es decir que las parcelas de ese uso son de poca extensión.

Cuadro 3.3
Tipología de edificios de vivienda
y usos mixtos por parcela. Nueva
Pompeya– Mayo 2009

Tipología	Cant. de parcelas	%	Superficie parcelaria	%
Propiedad horizontal	3,172	43.7	887174.608	36.4
Vivienda	3169	43.7	880852.875	36.1
Departamentos	3	0.0	6321.733	0.3
Casas	3,079	42.5	593681.313	24.3
Uso mixto	898	12.4	47,834	2.0
Edificios Abandonados	68	0.9	14288.21	0.6
En obra	36	0.5	8778.92	0.4
Total	7,253	100.0	243.8931.673	100

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

La distribución territorial de las edificaciones destinadas a usos residenciales, representada en el mapa que sigue, muestra una densidad débilmente mayor en la zona norte de Nueva Pompeya, especialmente de viviendas multifamiliares.

Las arterias de gran actividad comercial: Avenida Saenz, del Barco Centenera y Francisco Fernandez de la Cruz, presentan muy pocas edificaciones del uso que se analiza. Las parcelas que se identifican por su gran extensión, corresponden mayormente a otros usos, por lo que la proporción de usos residenciales es notoriamente menor.



EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

OCTUBRE 2009

Siguiendo con la cantidad de edificios por rubros, los dedicados a la Distribución de energía eléctrica, siendo 5, suman el 1%. Los restantes nueve rubros no alcanzan una porcentaje relevante, ninguno más del 0,8%. Estos son: los Servicios de Intermediación Financiera (0,8%), los de Correos y Telecomunicaciones (0,4%), Servicios Inmobiliarios (0,4%), y ya con sólo un establecimiento cada uno (0,2%), los Servicios de Hotelería, Servicios Empresariales, Servicios Fúnebres, Automotores y finalmente, uno en obra.

Cuadro 3.4
Edificios de destino único

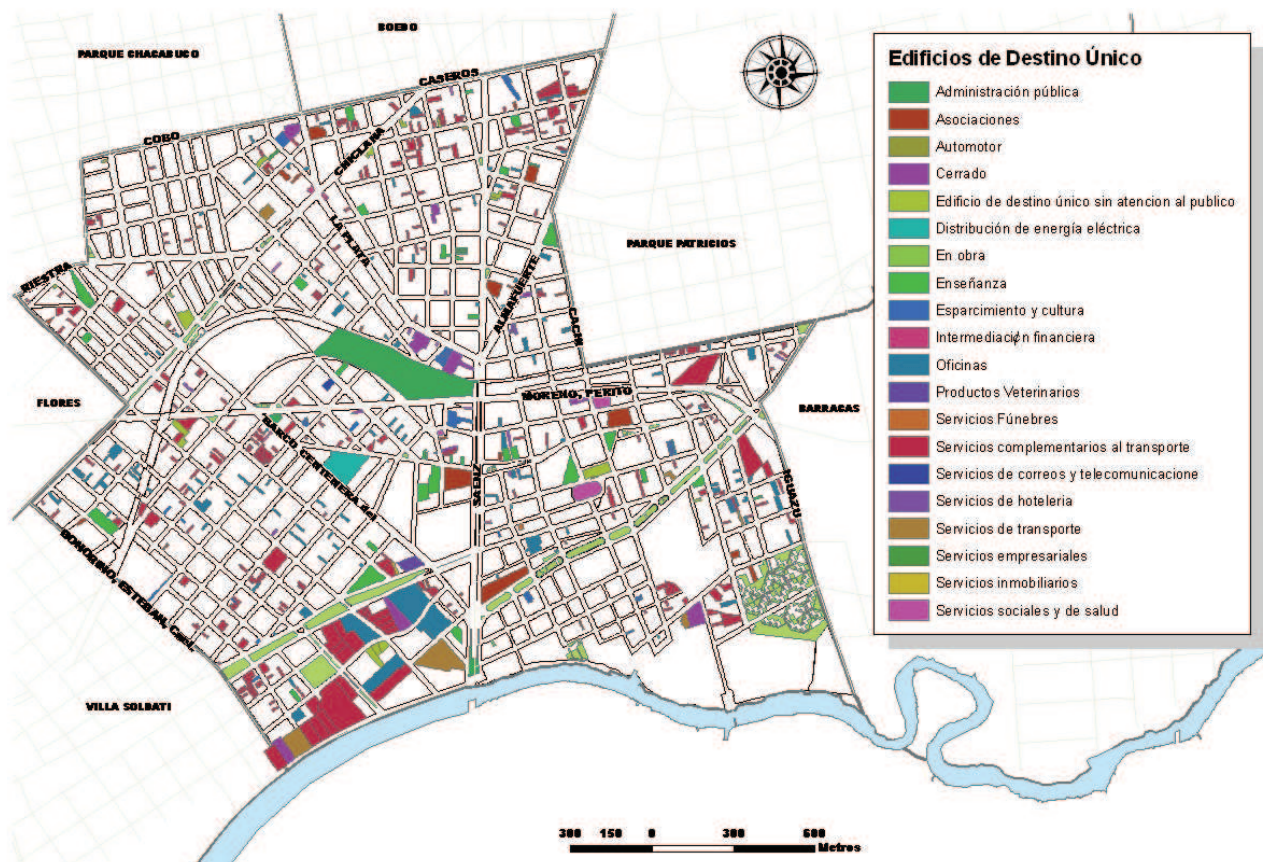
Rubro	Cantidad	%	Superficie Parcelaria (m2)	%
Servicios de transporte y complementarios	265	50.5	226,687	40.8
Oficinas	116	22.1	83,508	15.0
Enseñanza	30	5.7	47,852	8.6
Asociaciones	30	5.7	36,646	6.6
Cerrado	19	3.6	29,199	5.2
Esparcimiento y cultura	17	3.2	15,465	2.8
Servicios sociales y de salud	8	1.5	9,505	1.7
Administración pública	6	1.1	69,125	12.4
Distribución de energía eléctrica	5	1.0	12,286	2.2
Intermediación financiera	4	0.8	1,453	0.3
Servicios de correos y telecomunicaciones	2	0.4	1,282	0.2
Servicios inmobiliarios	2	0.4	602	0.1
Servicios de hotelería	1	0.2	864	0.2
Servicios empresariales	1	0.2	526	0.1
Servicios Fúnebres	1	0.2	381	0.1
Automotor	1	0.2	219	0.0
En obra	1	0.2	215	0.0
Otros	16	3.0	20,446	3.7
Total	525	100	556,261	96.3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En lo que refiere a la distribución de los edificios de destino único de Nueva Pompeya, el mapa muestra que se localizan prácticamente en todo el barrio por igual, a excepción de la zona noroeste, que presenta muy pocos establecimientos, así como una parte del área del sur. Por el contrario, en el suroeste hay mayor presencia en cantidad y superficie del tipo de edificios que se analiza. Los depósitos están localizados en todo el barrio, pero ocupan parcelas más grandes al sur, área en donde se localiza la mayoría de los edificios sin uso.

Mapa 3.4

Distribución de Edificios de Destino Único en Nueva Pompeya- Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Depósitos

Los depósitos están insertados dentro de la rama de servicios complementarios al transporte. En Nueva Pompeya constituyen el rubro de mayor cantidad, con 265 establecimientos; en ellos se realiza algún tipo de actividad de carga y descarga de bienes. Su distribución es a lo largo de toda la extensión del barrio. En rigor, la ubicación de este tipo de construcciones tiende a coincidir con la de los edificios productivos, explicable por ser actividades congruentes.

Mapa 3.5

Edificios de destino único con depósitos. Nueva Pompeya- Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Enseñanza

Fueron relevados 30 edificios dedicados a esta actividad. El cuadro clasifica en subrubros la especificidad de la enseñanza que se brinda. De esta manera se reconocieron 15 colegios primarios (el 50% del rubro), 4 jardines de infantes (13,3%), tres colegios con primario, secundario y jardín de infantes, y tres también únicamente secundarios. Ya con sólo un establecimiento cada uno, se relevó un colegio primario y secundario; enseñanza para adultos, enseñanza universitaria, escuela de danzas y escuela de música.

Subrubro	Cantidad	%
Colegios primarios	15	50,0
Jardín de infantes	4	13,3
Colegio primario, secundario y jardín de infantes	3	10,0
Colegio secundario	3	10,0
Colegio primario y secundario	1	3,3
Enseñanza para adultos	1	3,3
Enseñanza universitaria	1	3,3
Escuela de danzas	1	3,3
Escuela de música	1	3,3
Total	30	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En el mapa de distribución de ese tipo de instituciones se identifica un núcleo de mayor concentración en el centro del barrio, alrededor de la Avenida Saenz, en el que por sobre todo hay variedad de subrubros. Los colegios primarios y secundarios están distribuidos por todo el barrio, mayormente escuelas públicas y religiosas; respondiendo así a la demanda por la localización de residencias, que no es puntual sino que se intercala con los otros usos, en la mayor parte de la extensión barrial. El oeste de Nueva Pompeya se evidencia como el área donde menos cantidad de establecimientos relevados.

Cuadro 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Nueva Pompeya- Mayo 2009



Mapa 3.6
Edificios de destino único dedicados
a la enseñanza. Nueva Pompeya –
Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Asociaciones

Son treinta los edificios que tienen como destino único actividad de asociaciones. De ellas, las más importantes en número son las religiosas, emplazadas en 16 edificios (54,3% del rubro); le siguen cinco centro culturales (16,7%) y cuatro centros de jubilados (13,3%). En una cuarta posición en cantidad, se relevaron tres edificios de asociaciones civiles (10%) y por último dos de otro tipo de asociaciones (“La Casa de la Mujer” y “13 de Mayo”).

Cuadro 3.6
Edificios de destino único de
asociaciones. Nueva Pompeya-
Mayo 2009

Subrubro	Cantidad	%
Actividades Religiosas	16	53,3
Centro culturales	5	16,7
Centros de Jubilados	4	13,3
Asociaciones civiles	3	10,0
Asociaciones (otras)	2	6,7
Total	30	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En vista al mapa siguiente, se reconoce el área centro-oeste como especialmente vacía de asociaciones. Por otra parte, se denota la abundancia de edificios con actividades religiosas, concentradas la mayoría al noreste, si bien son encontrables en todo el barrio. Gran parte de los centros culturales están ubicados en la mitad norte de Nueva Pompeya, coincidente con la mayor densidad de población.



Mapa 3.7

Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Esparcimiento y cultura

El total de edificios dedicados al esparcimiento y la cultura suma 17, lo cual es indicador de baja densidad de población y nivel de ingreso; los deportes por su parte tienen mayor espacio, según el número de clubes (el 70,6%) y campos de deportes (el 11,8%). Siguiendo en cantidad se relevó un edificio de actividad radial (5,9%), un museo y un gimnasio.

Cuadro 3.8
Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Subrubro	Cantidad	%
Club	12	70,6
Campo de deportes	2	11,8
Radio	1	5,9
Museo	1	5,9
Gimnasio	1	5,9
Total	17	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Los edificios dedicados al esparcimiento y la cultura se localizan de manera homogénea por todo el barrio, a excepción de la región noroeste, en la que hay ausencia de estos establecimientos. En el mapa se evidencia la predominancia de clubes, los cuales están concentrados en el centro-sur del barrio, a corta distancia unos de otros, ocupando mayores superficies.

Mapa 3.8
Edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura. Nueva Pompeya - Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Nueva Pompeya contiene un perfil productivo muy importante, observable tanto en su número absoluto de establecimientos como en su peso proporcional en el uso general de todas las parcelas del barrio. Con el relevamiento se detectaron 662 edificios productivos, de los que 34 (el 5%) se vieron cerrados. La dificultad en identificar la actividad específica que realizan este tipo de edificios, causó que del total, 599 no fueran clasificables en su rubro. Del resto, se destacan los de elaboración de productos alimenticios y bebidas, editoriales, fabricantes de artículos de limpieza y perfumería, imprentas y madereras, entre muchos otros.

En cuanto a la distribución territorial, el mapa permite visualizar la abundancia de este tipo de edificios, y su localización en la generalidad de la extensión barrial. De todas formas el polígono ubicado al noroeste es una zona en que no hay gran cantidad de estos establecimientos; para el resto de Nueva Pompeya, se ven insertados en la mayoría de las manzanas.



Mapa 3.9

Edificios productivos. Nueva Pompeya- Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

GALPONES

Complementando la actividad industrial, se relevaron 69 galpones en Nueva Pompeya, de los cuales 25 fueron identificados como talleres mecánicos de automotores. Del resto, los que presentan actividad más ligada a la producción industrial son los de logística y distribución (el 13%) y servicios de transporte (también 9). Por otro lado se identificó uno como herrería, uno con taller electrónico de automotores y uno cerrado. Un número importante, 23, fueron identificados sólo en su estructura de galpón, sin reconocerse su actividad.

El emplazamiento de los galpones dentro de los límites del barrio es bastante parejo, similar al de los edificios productivos, también con una menor cantidad en el extremo noroeste. Puede equipararse asimismo con la localización de los depósitos, clasificados dentro de los edificios de destino único. Los galpones son parte de las estructuras que ocupan el espacio cercano al Riachuelo, al igual que los edificios productivos, y a diferencia de los edificios de uso residencial.

Мапа 3.10

Galpones. Nueva Pompeya- Mayo
2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

LOTES

A partir del relevamiento, se detectaron 72 parcelas con lote, es decir, terrenos sin construcciones, sin contabilizar los espacios verdes. En suma, alcanzan a cubrir 184.128 m² de superficie, lo cual representa el 5,2% del total de Nueva Pompeya. La superficie media de las parcelas con lote es de 2557 m², un promedio nada despreciable, sobre todo en comparación con la de otros barrios de la ciudad, y que se explica por la importante presencia de actividades productivas, que hacen uso de extensas parcelas para usos relacionados a la productividad. Hay un deterioro histórico de esa actividad sustento del barrio, y que se manifiesta en edificios subocupados, sin uso ó en edificios demolidos transformados en baldíos. Agregando las parcelas de plazas y plazoletas, la cantidad total asciende a 146, y en superficie, 276.113 m².

En cuanto a cómo se localizan en el barrio, es importante tomar en cuenta que un gran número de lotes son utilizados como depósitos a cielo abierto y espacios para logística y distribución, lo cual está íntimamente ligado a la actividad industrial que caracteriza a Nueva Pompeya. Así, se describe una localización muy similar a como se da con los edificios productivos. Por otro lado se ve una línea de lotes ubicados a lo largo de la trayectoria del FFCC Belgrano Sur; es el caso de los terrenos ferroviarios.



Mapa 3.11

Lotes. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

GARAGES COMERCIALES, GARAGES PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIO

El relevamiento dio cuenta de la presencia de 27 garages comerciales en Nueva Pompeya, equivalente al 0,3% del total de usos parcelarios; un número bajo, pero esperable por no tratarse de un barrio con predominancia de oficinas, y de baja densidad e ingresos, con pocos edificios de departamentos. En cuanto a la altura de este uso parcelario, mayormente se reconocieron como de un piso (16 casos); en segundo lugar, de dos pisos se hallaron 9, y de tres, sólo 2. Esto contribuye a la tendencia al poco uso de garages comerciales, dado que además de no ser muchos, no presentan un gran tamaño.

Por su parte, fueron 3167 los garages privados detectados, de los cuales 326 presentaban uso de depósito. En el 35% de las parcelas totales se halló entonces un garage particular –siempre de un piso–, lo cual se asocia al uso residencial y productivo. La localización es congruente con la de los edificios de uso residencial.

Atendiendo a la distribución geográfica de los garages comerciales, se puede observar que su localización es cercana a las arterias de mayor actividad comercial, lo que marca su importancia como complemento de esa actividad.

Por último, en lo que refiere a estaciones de servicios, se encontraron 17, una de ellas cerrada. Es una cantidad destacable, que responde al consumo del transporte de las industrias del barrio. Están distribuidos por todo el barrio, de forma asociada a la localización del consumo, la circulación de camiones y la red de tránsito pesado.





Mapa 3.12
Garages comerciales y privados.
Nueva Pompeya- Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN NUEVA POMPEYA



A partir del relevamiento realizado por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, se detectaron en el barrio de Nueva Pompeya 2.716 locales, 93 de ellos en galerías. De los otros 2.623, llamados “a la calle”, 1.007 están cerrados, siendo así el valor de la tasa de vacancia 38,4%. Esta proporción es significativamente alta, que ilustra las características de un barrio que tuvo un dinamismo comercial mucho mayor en el pasado que en la actualidad.

Por su parte, en cuanto a los locales en galería el 27% están cerrados; en aquellos activos, 18 son comerciales, 9 de servicios y 2 de gastronomía. El peso proporcional de las galerías frente al total de locales no es tan fuerte como en otros barrios.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

Si bien encontramos locales activos en prácticamente todas las manzanas de Nueva Pompeya, hay una clara concentración en la Avenida Saenz, que como principal arteria comercial, con sus 287 locales alcanza el 17,8% sobre el total del barrio. Con este alto valor, esta avenida duplica en cantidad de locales a otras importantes arterias (Del Barco Centenera, La Plata y Gral. Francisco Fernandez de la Cruz). Éstas presentan un porcentaje de 6,7%; 6,6%; y 5,3% respectivamente.

Con un 3% cada una, Caseros, Almafuerte y Amancio Alcorta son las siguientes en cantidad de locales. La distribución de los 878 locales que no están localizados en las calles ya consideradas es bastante pareja: son más de 70 las calles que los contienen, con bajos porcentajes que oscilan entre el 0,5 y el 2,5 para cada una.

Como se puede ver en el mapa, la única zona en donde no se registran locales, es la avenida 27 de Febrero.





Mapa 4.1
Distribución de locales activos.
Nueva Pompeya -Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Arteria	Cant.	%
AV. SAENZ	287	17.8
AV. DEL BARCO CENTENERA	109	6.7
AV. LA PLATA	107	6.6
AV. GRAL. F. FERNANDEZ DE LA CRUZ	86	5.3
AV. CASEROS	52	3.2
AV. AMANCIO ALCORTA	49	3.0
AV. ALMAFUERTE	48	3.0
BEAZLEY	40	2.5
LUPPI, ABRAHAM J.	40	2.5
AV. CHICLANA	37	2.3
OTROS	761	47.1
TOTAL	1616	100.0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Cuadro 4.1
Arterias con mayor cantidad de
locales activos

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de los locales cerrados no difiere demasiado del de locales activos. Se ve que los cuadros de arterias se asemejan, fundamentalmente en las calles que los integran.

Sin embargo, es posible observar una distribución mucho más equitativa, con una diferencia menor -en valores absolutos y relativos- en la cantidad de locales cerrados para cada calle. Un análisis más profundo se realiza en el apartado de tasa de vacancia y ocupación por calle. De todas formas, se resalta ahora la alta proporción de locales cerrados por sobre el total, mencionado anteriormente. Se observa la importancia de la actividad comercial de Avenida Saenz y otras arterias, donde la tasa de vacancia es relativamente menor al resto del barrio (alrededor del 20%).

Mapa 4.2
Distribución de locales cerrados.
Nueva Pompeya - Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Calle	Cantidad de locales cerrados	% sobre el total activo	Tasa vacancia
AV. SAENZ	65	6.5	18.5
AV. DEL BARCO CENTENERA	51	5.1	31.9
AV. LA PLATA	47	4.7	30.5
CHILAVERT, MARTINIANO, Cnel.	32	3.2	68.1
TABARE	28	2.8	57.1
BEAZLEY	26	2.6	39.4
AV. AMANCIO ALCORTA	23	2.3	31.9
VEDIA, AGUSTIN DE	22	2.2	64.7
RABANAL, FRANCISCO, INTENDENTE	22	2.2	40.7
LUPPI, ABRAHAM J.	22	2.2	35.5
AV. GRAL. F. FERNANDEZ DE LA CRUZ	22	2.2	20.4
OTROS	647	64.3	44.2
Total	1007	100.0	38.4

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

De los 1.616 locales a la calle activos relevados, 41,5% corresponden al sector comercial. Un 28,8% presenta algún tipo de servicio, que serán analizados más adelante. Al sector automotor se dedica casi el 20%, mientras que un 6,4% está comprendido por locales dedicados a la gastronomía. Por último, encontramos un porcentaje de 3,4 para locales de que elaboran productos.

Con estas proporciones se observa el perfil económico de Nueva Pompeya, destacando por sobre todo la gran cantidad relativa de locales que se dedican al sector automotor, comprendiendo la comercialización, repuestos y reparaciones.

Rubro	Cant.	%
Comercial	670	41,5
Servicios	466	28,8
Automotor	321	19,9
Gastronómico	104	6,4
Industrial	55	3,4
Total	1616	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Cuadro 4.2

Arterias con mayor cantidad de locales inactivos

Cuadro 4.3

Locales por sectores de actividad.
Nueva Pompeya - Mayo 2009

Mapa 4.3
Composición de locales por sectores
de actividad. Nueva Pompeya -
Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales del sector comercial

Estos locales se clasifican en 16 rubros principales, siendo el de alimentos y bebidas el más desarrollado el 41,3% del total. El siguiente en proporción, aunque mucho menor, es la venta de artículos textiles y accesorios de vestir, que el 14%. Los materiales para la construcción y los artículos para el hogar le siguen con 9,9% y 9% cada uno. En quinto lugar, los dedicados a las reparaciones en general son el 6,1%; a farmacias, perfumerías y artículos de limpieza corresponde un porcentaje de 5,4%. A continuación se posicionan las librerías, jugueterías y papeleras con el 4,2%, y luego los locales de comercio por mayor (2,4%). Los rubros que continúan la lista no alcanzan porcentaje relevante, dado que no superan el 2,1%. Con ese valor exacto encontramos a las ópticas, fotografía y joyerías, y a “otros”, que incluye actividades varias, como venta de artículos usados, casas de deportes y venta de bicicletas. Los 6 rubros restantes suman 3,4% del total, sin superar el 1,3% cada uno: regalos (1,3%), flores y plantas (1%), alimento para mascotas (0,4%), insumos de PC (0,3%), santerías (0,3%) y muebles (0,1%).

Rubro	Cant.	%
Venta de alimentos y bebidas	253	37.8
Venta de artículos textiles y acc. de vestir	94	14.0
Materiales para la construcción	66	9.9
Art. para el hogar	60	9.0
Rep. en general	41	6.1
Farmacias, perfumería y art. de limpieza	36	5.4
Librería, papeleras y jugueterías	28	4.2
Supermercados	24	3.6
Comercio al por mayor	16	2.4
Óptica, fotografía y joyerías	14	2.1
Regalos	9	1.3
Flores y plantas	7	1.0
Alimento para mascotas	3	0.4
Insumos PC	2	0.3
Santería	2	0.3
Muebles	1	0.1
Otros	14	2.1
Total	670	100.0

Cuadro 4.4

Composición de locales del sector comercial. Nueva Pompeya – Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra a la Avenida Saenz como el eje principal de actividad comercial. Las avenidas Chiclana, La Plata y F. Fernandez de la Cruz también muestran una concentración importante pero en mucho menor medida, constituyendo así los ejes secundarios. Esta distribución desigual se condice con la de los locales activos que se describió anteriormente. El contraste entre los ejes principales y el resto de las calles es muy fuerte, al no ser gradual la disminución en la cantidad de locales comerciales fuera de las principales arterias, a excepción de las cuadras directamente lindantes con ellas.

Mapa 4.4
Distribución de locales del sector
comercial. Nueva Pompeya - Mayo
2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio se compone de diversos subrubros. En primer lugar, encontramos 107 kioscos y maxikioscos, la mayor proporción del sector: 38,6%. Le siguen los almacenes y despensas, que suman el 20,6%. Luego, las fruterías y verdulerías (11,2%) Estos tres subrubros son los más importantes de los alimenticios; en conjunto suman 70,4%. Al 20,9% restante lo constituyen 8 subrubros: venta de pan y facturas, siendo 16 sus locales (5,8% del sector); carnicerías (12 establecimientos, un 4,3%); 11 locales de granjas (4%), 9 de queserías y fiambrerías (3,2%); dietéticas (2,2%, con 6 locales), 2 mayoristas de golosinas, y una pescadería y un establecimiento de venta de vinos (0,4% cada uno). Todos estos locales definen el perfil del comercio minorista barrial.

Rubro	Cant.	%
Kiosco	63	24.9
Almacén y despensas	57	22.5
Maxikiosco	44	17.4
Verdulerías y fruterías	31	12.3
Carnicería	12	4.7
Venta de pan y facturas	16	6.3
Dietéticas	6	2.4
Granja	11	4.3
Fiambrerías y queserías	9	3.6
Pescadería	1	0.4
Vinos	1	0.4
Mayorista de golosinas	2	0.8
Total	253	100.0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Cuadro 4.5

Locales del 2009 rubro alimenticio.
Nueva Pompeya – Mayo 2009

Para analizar la distribución de los locales del sector alimenticio, se han elaborado dos mapas temáticos, uno representando la totalidad de este sector y otro marcando puntualmente la localización de kioscos y maxikioscos, dado que merecen una consideración aparte por su importancia en el total.

En el primer mapa se observa, como en los anteriormente presentados, una fuerte concentración en la Avenida Saenz. Para el resto de las calles, la distribución de los establecimientos es bastante equitativa, y mucho más reducida.

La situación es similar para el mapa de los kioscos y maxikioscos. En la avenida Saenz encontramos una evidente concentración de locales, y hacia la periferia una distribución aún más homogénea que el resto de los locales del sector.

Mapa 4.5
Distribución de locales del rubro alimenticio. Nueva Pompeya - Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA





Mapa 4.6

Distribución de kioscos y maxikioscos. Nueva Pompeya - Marzo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales dedicados al rubro textil

Como parte del rubro comercial, el textil comprende el 14% del sector, que incluyen venta de prendas, productos textiles y accesorios de vestir. Su mayor proporción la constituye el calzado y marroquinería, siendo 28,7%. En segundo lugar, la indumentaria femenina es vendida en el 23,4% de los establecimientos, y la indumentaria en general en un 17%. Se relevaron mercaderías (8,5%), locales de indumentaria deportiva y de accesorios, representando el 6,4% cada uno. La venta de indumentaria de bebés y niños se realiza en un 5,3% de los locales; en cuanto a lencerías, alcanzan el 3,2%, y por último, sólo el 1,1% blanco y mantelería.

Cuadro 4.6

Locales de venta del rubro textil.
Nueva Pompeya - Mayo 2009

Subrubro	Cant.	%
Calzado y marroquinería	27	28,7
Indumentaria femenina	22	23,4
Indumentaria (general)	16	17,0
Mercería	8	8,5
Indumentaria deportiva	6	6,4
Accesorios	6	6,4
Indumentaria bebés y niños	5	5,3
Lencería	3	3,2
Blanco y mantelería	1	1,1
Total	94	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En el mapa de distribución de locales del rubro textil se puede observar que la Avenida Saenz representa una zona más requerida que en otros rubros. Habitualmente, el rubro indumentaria se localiza preferencialmente en arterias de alta circulación, lo cual explica que prácticamente no se detecten locales afuera de la arteria principal, la Avenida Saenz.

Mapa 4.7

Distribución de locales rubro textil.
Nueva Pompeya - Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción,

Al 9,9% del sector comercial lo constituye la venta de materiales para la construcción. De estos establecimientos, el 27,3% lo conforman las ferreterías, luego los herrajes (el 10,6%) y con el mismo número los materiales para la construcción. Continúan la lista los establecimientos de venta de productos sanitarios (9,1%), seguidamente las pinturerías (7,6%) y por último, con el 1,5%, vidrios y espejos. El 33,3% conforma la categoría “otros”, que incluye materiales como mármoles, aberturas, repuestos para cocinas.

Subrubro	Cant.	%
Ferreterías	18	27.3
Herrajes	7	10.6
Materiales para la construcción	7	10.6
Sanitarios	6	9.1
Pinturería	5	7.6
Vidrios y espejos	1	1.5
Otros	22	33.3
Total	66	100.0

Cuadro 4.7

Locales de venta de materiales para la construcción. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

El mapa siguiente nos permite observar la distribución geográfica de los locales del rubro analizado. Se evidencia que se localizan mayoritariamente sobre, o lindando con, las Avenidas Fernández de la Cruz y Saenz, a diferencia de los otros rubros, en los que la tendencia es a la concentración sólo sobre Avenida Saenz. De todas formas este sector es diferente a otros rubros, en parte porque responde a la demanda de un mercado cuya dinámica se da en general afuera de las arterias comerciales.



Locales de venta de materiales para la construcción. Nueva Pompeya – Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales del sector servicios

En el barrio se relevaron 465 locales de este sector, agrupados en 14 rubros. Las oficinas presentan la mayor cantidad, representando el 31,6% del sector. En segundo lugar se encuentran los depósitos, que alcanzan el 14,8%. Le siguen los centros de estética y belleza (el 7,7%), los servicios de transporte (remises, fletes, logística y distribución) y los servicios empresariales y financieros. En un sexto lugar se posicionan los servicios de esparcimiento y cultura, que incluye loterías, gimnasios, canchas de fútbol, clubes y salones de juegos. Los servicios de asociaciones (centros de jubilados, locales partidarios, centros culturales, actividades religiosas) continúan la lista, con el 5,2%, y, con la misma cantidad, los relacionados con correos y telecomunicaciones, y los servicios inmobiliarios. A continuación el rubro “otros” (fúnebres, tatuajes, alquiler de maquinaria, administración pública, seguros) presenta el 4,5% al igual que los servicios sociales y de salud. Ya en decimosegundo lugar, los lavaderos de ropa y tintorerías representan el 1,7%; video clubs equivalen a 0,6% y finalmente agencia de viajes y turismo es el 0,2% del sector.

Rubro	Cant.	%
Oficinas	147	31.6
Deposito	69	14.8
Centros de estética y belleza	36	7.7
Transporte	32	6.9
Serv. Empresariales y financieros	29	6.2
Serv. esparcimiento y cultura	26	5.6
Serv. de asociaciones	24	5.2
Correo y telecomunicaciones	24	5.2
Servicios inmobiliarios	24	5.2
Servicios sociales y de salud	21	4.5
Lavadero de ropa y tintorería	8	1.7
Video Club	3	0.6
Agencia de viajes y turismo	1	0.2
Otros	21	4.5
Total	465	100.0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En cuanto a la distribución territorial, el mapa correspondiente al sector nos muestra una concentración y diversidad mayores sobre la Avenida Saenz, siguiendo el patrón de la mayoría de los rubros, y también sobre La Plata. En el polígono que forman Cobo, del Barco Centenera, Fernandez de la Cruz y La Plata hay una marcada predominancia de oficinas, pero no sólo se emplazan en esa área sino que son, además, dispersas en todo el barrio. Por su parte, los depósitos se ven mayormente fuera de las arterias principales. Ambos locales tienen un patrón de distribución acorde a la actividad productiva, actuando como usos complementarios.



Cuadro 4.8

Composición de locales del sector servicios. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios. Nueva Pompeya – Mayo 2009



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales del rubro gastronómico

Con 120 locales relevados, se presenta el rubro de las reparaciones en general. Este integra aquellos locales de reparaciones de electrodomésticos, TV, audio y video, con 34 registros (28,3%). También, 27 cerrajerías (22,5%), 22 locales de compostura de calzado (18,3%), 17 locales de arreglo de indumentaria (10,8%), 13 tapicerías (14,2%); por último, 7 locales de reparaciones de artículos electrónicos (10,8%).

Cuadro 4.9

Locales del rubro gastronómico.
Nueva Pompeya- Mayo 2009

Rubro	Cant.	%
Restaurante	26	25.0
Bar- Café	29	27.9
Parrillas	22	21.2
Pizzería	21	20.2
Comidas rápidas	4	3.8
Comidas para llevar	2	1.9
Total	104	100.0

Al igual que en la mayoría de los rubros ya analizados, la distribución de los locales gastronómicos es desigual, en tanto presenta concentración sobre Avenida Saenz. Hacia la periferia la localización es dispersa y, por sobre todo, diversa en cuanto a los subrubros. El sector sur-este es el que menos establecimientos presenta.



Mapa 4.10

Distribución de locales del rubro gastronómico. Nueva Pompeya - Mayo 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales del rubro automotor

Locales comerciales y de servicios relacionados con los automotores conforman este rubro. Se relevaron 320 establecimientos, un número alto, que representa una alta proporción en cuanto al total de locales activos, el 19,9%. En cuanto a la división en subrubros, los talleres mecánicos son los que mayor cantidad presentan: el 45,6% del rubro. Le siguen los de venta de repuestos y accesorios de automotor, con 28,4%; luego las gomerías (8,8%) y la venta de automotores nuevos y/o usados (el 5,3%). El servicios de chapa y pintura se encuentra en el 5% de los locales, lavaderos de autos hay un 2,8% y de electricidad del automotor (1,3%). Completan la lista los locales agrupados en el subrubro "otros" (0,9%), y con el 0,6% cada uno, la venta de baterías, los talleres de suspensión y las tapicerías.

Cuadro 4.10

Locales del rubro automotor.
Nueva Pompeya - Mayo 2009

Rubro	Cant.	%
Taller mecánico	146	46.1
Rep. y acc. se automotor	91	28.7
Gomería	28	8.8
Venta de automotores	17	5.4
Chapa y pintura	16	5.0
Lavadero de autos	9	2.8
Electricidad del automotor	4	1.3
Baterías (vta)	2	0.6
Taller de suspensión	2	0.6
Tapicería	2	0.6
Otros	3	0.9
Total	317	100.0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

En la distribución territorial de estos locales se ve una tendencia completamente distinta a las vistas en los rubros previos. En este caso los establecimientos están, por un lado, repartidos por todo el barrio, pero por otro lado -y a su vez- hay un centro de concentración, sobre la calle Del Barco Centenera, arteria de especialización en este rubro. Lo particular de este hecho es que tiene un predominio marcado uno de los subrubros, el que agrupa los repuestos y accesorios del automotor.





Mapa 4.11
Distribución de locales del rubro
Automotor. Nueva Pompeya - Mayo
2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

Locales industriales

La rama de locales industriales comprende a todos los que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. En Nueva Pompeya alcanzan el 3,4% del total de locales activos relevados. Los subrubros que lo conforman son ocho, siendo el de elaboración y venta de pan, facturas y masas el que más establecimientos presenta (el 21,8% del sector); le siguen las imprentas, con el 20%; en tercer lugar en cantidad, el subrufo “otros”, con el 16,4%, en los que incluye producciones como metalurgia y electromecánica; en cuarta posición, las heladerías (14,5%) y con la misma proporción las carpinterías. Las fábricas de pastas relevadas son el 7,3%, vidrierías 3,6% y finalmente, zinguerías (1,8%).

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Analizar la cantidad de locales activos e inactivos permite calcular la tasa de ocupación y de vacancia, obteniendo así información sobre los niveles de actividad por calle. Más adelante se presenta una tabla con los datos detallados para cada arteria.

En el relevamiento realizado en Nueva Pompeya se registraron 109 calles con al menos un local, activo o cerrado. Se destacan como arterias de mayor cantidad de locales la Avenida Saenz, que localiza al 13% del total; Del Barco Centenera, con el 6% y La Plata, también representando el 6%. Se resalta el hecho de que la Avenida Saenz dobla en porcentaje a la que le sigue, presentando una fuerte concentración de locales.

Como segundo grupo de arterias encontramos a Caseros, Amancio Alcorta, Almafuerte y Beazley, con el 3% de los locales totales cada una. Las 102 calles restantes no alcanzan una proporción muy significativa, dado que no superan el 2% del total de comercios.

Como fue mencionado previamente, se ve como característica del barrio la centralidad, destacada ya en la mayoría de los rubros analizados y manifestada claramente en el total. A la vez se puede observar que la actividad comercial alcanza a todo el barrio, aunque de manera dispersa para las que no son las arterias principales.

En cuanto a la tasa de vacancia, en general los casos que la presentan alta, en ciertos casos 100%, se explican por su escasa cantidad de locales, que es mínimo. Por ello no son reveladores para el análisis. Para estudiar el nivel de actividad económica hay que tomar la cantidad de locales y como segundo cuántos están cerrados, que a la luz de la cantidad de activos, sí puede indicar la actividad. Se ve que las arterias principales tienen una tasa alta pero sin alcanzar el 100%, esto porque si bien la cantidad de locales activos es muy significativa, la de los inactivos resulta, por su parte, influyente en la proporción. Así, están los casos de Beazley, con el 39,4% de sus establecimientos sin actividad, una proporción alta por tratarse de una de las arterias de mayor actividad. Sucede algo similar con Alcorta, que alcanza a 31,9% de vacancia, y con del Barco Centenera, de idéntica proporción. La Plata también llama la atención con 30,5% de locales cerrados.

En arterias de alta concentración de actividad como éstas no es esperable encontrar tasas de vacancia tan altas. En otros casos de Nueva Pompeya la vacancia es alta también, pero es explicable porque son calles de menor dinamismo. Se puede concluir, entonces, que la actividad comercial no está desarrollada en su máximo potencial, aún en las arterias principales del sector. La alta vacancia también indica que en algún momento la zona tuvo un dinamismo mayor que el actual.

Cuadro 4.12
Tasa de ocupación por calle. Nueva
Pompeya - Mayo 2009

CALLE	Activos	Inactivos	Total	Vacancia(%)	Ocupacion(%)
SAENZ AV.	287	65	352	18.5	81.5
BARCO CENTENERA del	109	51	160	31.9	68.1
LA PLATA	107	47	154	30.5	69.5
FERNANDEZ DE LA CRUZ, F., GRAL.	86	22	108	20.4	79.6
CASEROS	52	14	66	21.2	78.8
ALCORTA, AMANCIO	49	23	72	31.9	68.1
ALMAFUERTE	48	19	67	28.4	71.6
BEAZLEY	40	26	66	39.4	60.6
LUPPI, ABRAHAM J.	40	22	62	35.5	64.5
CHICLANA	37	11	48	22.9	77.1
RABANAL, FRANCISCO, INTENDENTE	32	22	54	40.7	59.3
COBOAV	32	13	45	28.9	71.1
TRAFUL	28	13	41	31.7	68.3
ESQUIU	27	9	36	25.0	75.0
LYNCH	24	10	34	29.4	70.6
TABARE	21	28	49	57.1	42.9
POMAR, GREGORIO Tte. Cnel.	20	11	31	35.5	64.5
VENTANA	20	11	31	35.5	64.5
TILCARA	18	17	35	48.6	51.4
RAMIREZ, CARLOS M.	16	14	30	46.7	53.3
CHILAVERT, MARTINIANO, Cnel.	15	32	47	68.1	31.9
SANTA CATALINA	15	18	33	54.5	45.5
GRITO DE ASENCIO	15	8	23	34.8	65.2
MORENO, PERITO	15	8	23	34.8	65.2
FOURNIER	14	21	35	60.0	40.0
EINSTEIN, ALBERTO	14	9	23	39.1	60.9
TABORDA, DIOGENES	14	7	21	33.3	66.7
PIROVANO	13	17	30	56.7	43.3
MATANZA	13	14	27	51.9	48.1
VEGA, VENTURA de la	13	5	18	27.8	72.2
VEDIA, AGUSTIN DE	12	22	34	64.7	35.3
RIESTRA	12	17	29	58.6	41.4
CACHI	12	16	28	57.1	42.9
PEPURI	12	16	28	57.1	42.9
QUILMES	12	10	22	45.5	54.5
BONORINO, ESTEBAN, Cnel.	12	8	20	40.0	60.0
ROMERO	12	7	19	36.8	63.2
MOM	11	15	26	57.7	42.3
CONDOR	11	13	24	54.2	45.8
BARROS PAZOS, JOSE	11	12	23	52.2	47.8
USPALLATA	11	8	19	42.1	57.9

FERREYRA, ANDRES	11	7	18	38.9	61.1
FAMATINA	10	5	15	33.3	66.7
RIO CUARTO	9	10	19	52.6	47.4
RIVERA, FRUCTUOSO, Gral.	9	7	16	43.8	56.3
CHARRUA	9	6	15	40.0	60.0
TROLE	9	4	13	30.8	69.2
DARACT	8	10	18	55.6	44.4
OCHOA, ENRIQUE	8	9	17	52.9	47.1
PAGOLA, Cnel.	8	7	15	46.7	53.3
SANTO DOMINGO	8	6	14	42.9	57.1
BARCO CENTENERA DEL	7	16	23	69.6	30.4
BONAVERA, OSCAR NATALIO	7	7	14	50.0	50.0
SOMELLERA	7	7	14	50.0	50.0
RAULET	7	4	11	36.4	63.6
VALLE, J.J., GRAL. DIV.	7	2	9	22.2	77.8
GUARANI	7	1	8	12.5	87.5
ANCASTE	6	12	18	66.7	33.3
CORRALES	6	11	17	64.7	35.3
ARBELETCHÉ, ANIBAL P.	6	3	9	33.3	66.7
CABRED, DOMINGO, Dr.	6	3	9	33.3	66.7
AGACES	6	2	8	25.0	75.0
DEL TIGRE	6	2	8	25.0	75.0
ECHAURI	5	3	8	37.5	62.5
EREZCANO	4	17	21	81.0	19.0
DEKAY	4	4	8	50.0	50.0
MAGNAUD, JUEZ	4	2	6	33.3	66.7
ARQUIMEDES	4	1	5	20.0	80.0
BERON DE ASTRADA	4	0	4	0.0	100.0
OTRAS	62	108	170	63.5	36.5
TOTAL	1.616	1.007	2.623	38.4	61.6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA

5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



Este trabajo ofrece una visión general acerca de los aspectos y características territoriales que distinguen al barrio de Nueva Pompeya. Localizado en el Sur porteño, y coincidiendo con los barrios de ese sector, es tradicionalmente industrial, atributo que aún hoy mantiene debido a la presencia de gran cantidad de edificios productivos y de equipamiento, muchas veces asociado al uso productivo.

En el capítulo dos la reseña histórica del barrio dio cuenta de los procesos que fueron moldeando la identidad de Nueva Pompeya. Así, se destacó el importante desarrollo industrial a nivel histórico, emplazado alrededor del Riachuelo; éste por su parte fue estructurador de las localizaciones en el barrio. Las industrias entonces se constituyeron como el motor del crecimiento de Nueva Pompeya, y a pesar de la normativa que la restringió y el resto de las acciones que se impusieron para la desindustrialización, propios de la década del '70, se conservó la impronta de barrio fabril, pero que a partir de allí tendría un alto grado de deterioro.

El análisis de la construcción se realizó a partir de la evolución de los m² permitidos en el área de análisis, en comparación con la del total de la ciudad. Se determinó entonces que los permisos entregados en Nueva Pompeya entre 1998 y 2008 representan el 1,1% del total de la Ciudad, una proporción baja. Como valores desagregados, los metros permitidos para uso no residencial, con el 41,1% -entre 1998 y mediados de 2009- prácticamente duplican a ese valor en la Ciudad. Hay una perspectiva de aumento año a año en la cantidad de permisos para uso no residencial, en Nueva Pompeya.

En los indicadores del mercado inmobiliario, tomando la oferta de terrenos, locales en venta y alquiler, y las casas y departamentos en venta, se cuantificó la diferencia con respecto al resto de la ciudad. El precio promedio del suelo en venta para Junio de 2009, u\$s 481 m², no llega a ser la mitad del valor del suelo del promedio de la ciudad, u\$s 1155 m². En cuanto a los locales en venta, los últimos datos promedian los \$690 m², un 55,4% menos que el promedio de la ciudad, \$1547,1 m². Los locales en alquiler se ofrecen a un precio variante según el trimestre, contra el total de la ciudad que tiende al aumento constante. Hacia Junio de 2009 el barrio que se analiza presenta un precio que siendo \$28,5 m², apenas supera a la mitad del total de la Ciudad, \$50,7 m².

Los departamentos en venta se localizan fundamentalmente en el sector centro-norte del barrio, mayormente en la zona predominantemente residencial. El precio promedio es de u\$s 861,5 m², mientras que el de toda la ciudad es u\$s 1.599,1 m². Las casas ofrecidas en venta muestran gran variedad de precios, y la localización es bastante dispersa, aunque hay una tendencia a la concentración hacia el sector norte de Nueva Pompeya. El valor promedio es de u\$s 684,6 m², contra los u\$s 1.087,7 m² del total de la ciudad. En esta tipología se advierte una diferencia menor que para los departamentos.

En el tercer capítulo del informe se examinaron los resultados del relevamiento de usos del suelo (RUS) en campo, a partir del cual se analizaron los usos de las 9002 parcelas. Se interioriza en el tamaño, edificación y uso específico, en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. Se analizó la edificación en cantidad de pisos según los tipos (edificios, edificios de destino único, edificios productivos). El 92,3% no supera los dos pisos de altura, con tres a cinco piso está el 11,5%, y apenas 0,4% de los edificios alcanza o supera los seis pisos. Se concluye entonces que la tendencia de la baja densidad, lo que coincide también con el hecho de que los usos industrial y de equipamientos tienen influencia en las proporciones de construcciones.

Se indagó también en la tipología edilicia, por la cual se encontró una cantidad de parcelas con edificios en propiedad horizontal que constituye el 43,7%. Las ocupadas por casas son 3.079, el 42,5% del total, y los usos mixtos con viviendas 11,5%. Es evidente con esas proporciones la importancia de las viviendas unifamiliares, cuya cantidad es bastante mayor que en otros barrios de la ciudad. Finalmente, 64 de usos mixtos constituyen el 0,9%, al igual que los abandonados, y 0,5% de los edificios están en obra.

En cuanto a los edificios de destino único, de los 525 encontrados, el más importante numéricamente es el de servicios complementarios al transporte, es decir, depósitos, representando el 50,5%. Le sigue el 22,1% de oficinas, y con menores proporciones los destinados a enseñanza y las asociaciones. Los dos primeros están asociados a los usos productivos.

Otro tipo de edificios en los que se indagó son los productivos, cuyo número es reflejo de la importancia de la actividad productiva en el barrio: 662 establecimientos. La dificultad en identificar la actividad específica que realizan este tipo de edificios, causó que del total, 599 no pudieron ser clasificables por rubro. Del resto, se destacan los de elaboración de productos alimenticios y bebidas, editoriales, fabricantes de artículos de limpieza y perfumería, imprentas y madereras, entre muchos otros.

Se consideraron, por su parte, los galpones, complementarios de la actividad industrial. El 36,2% de ellos se identificó como uso el taller mecánico de automotores; de logística y distribución se encontró el 13%, igual proporción que los de servicios de transporte. En 1,4% se reconocieron herrerías, y con la misma proporción talleres electrónicos de automotores y galpones cerrados. Del 33,3% restante no se reconoció una utilidad específica.

Los lotes, categoría de las parcelas sin edificaciones, presentan una superficie media bastante considerable, en relación a los otros barrios de la ciudad. La explicación está en que muchos de los lotes son utilizados como depósitos y espacios para logística y distribución, lo cual está íntimamente ligado a la actividad industrial que caracteriza a Nueva Pompeya. Por esto además la localización de los lotes va de la mano de la de los edificios productivos, y la baja utilización del suelo también se corresponde con la baja valorización inmobiliaria.

Finalmente, en el cuarto capítulo se realizó un examen detallado de la composición de los 2.716 locales relevados. Los 1.007 que están cerrados constituyen una tasa de vacancia elevada (38,4%). El 3,4% de los locales están en galerías. La distribución territorial de los locales activos da cuenta de una concentración sobre la principal arteria comercial, la Avenida Sáenz, con el 17,8% del total de estos establecimientos. Se constituyen también como principales arterias para este uso Del Barco Centenera, La Plata y Gral. Francisco Fernández de la Cruz. Las cuatro arterias suman el 36% del total de locales.

La distribución de los locales, con la distinción por rubro, puso de manifiesto la preponderancia del sector comercial por sobre el resto. En segundo sector en importancia es el de servicios, al que le sigue el automotor –que presenta una cantidad de locales inusual en comparación con otros barrios-, y finalmente el gastronómico e industrial. El conjunto de descripciones y análisis expuestos en este informe, permiten apreciar las características distintivas de este barrio del Sur de la Ciudad de Buenos Aires. De esa forma, se advirtió cómo se intercala el uso predominantemente industrial, incluyendo todas sus actividades complementarias, con el uso residencial.

