

EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PARQUE PATRICIOS (2001-2012)





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno
Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

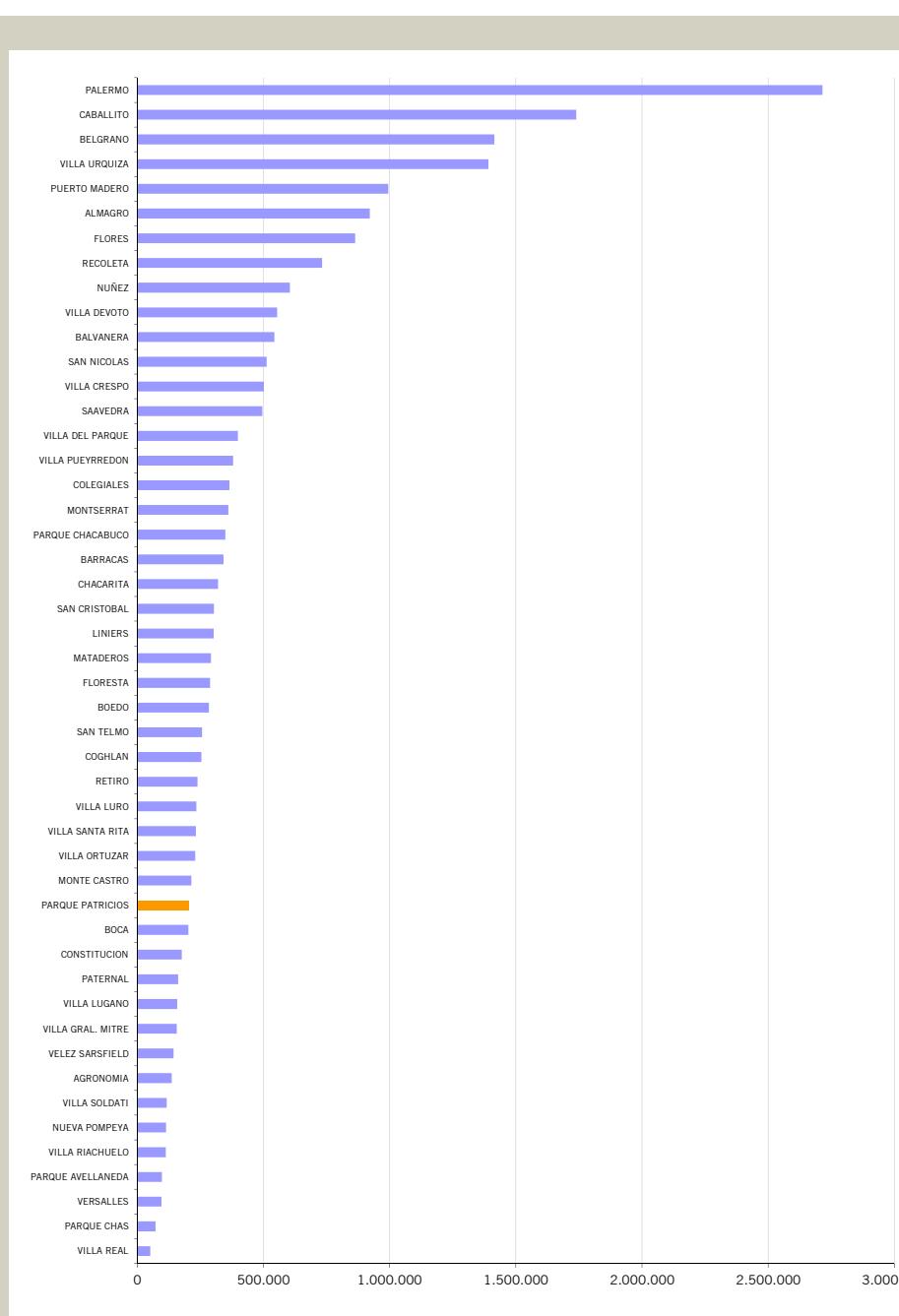
Secretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis



Construcción en Parque Patricios

El siguiente informe describe la evolución de la actividad constructiva en el barrio de Parque Patricios desde 2001 hasta 2012. Este estudio intenta reflejar la dinámica tanto a nivel barrial como a escala de la Ciudad logrando de esta forma analizar la situación en el barrio y en su entorno.



Superficie permitada por barrio, 2001 - 2012

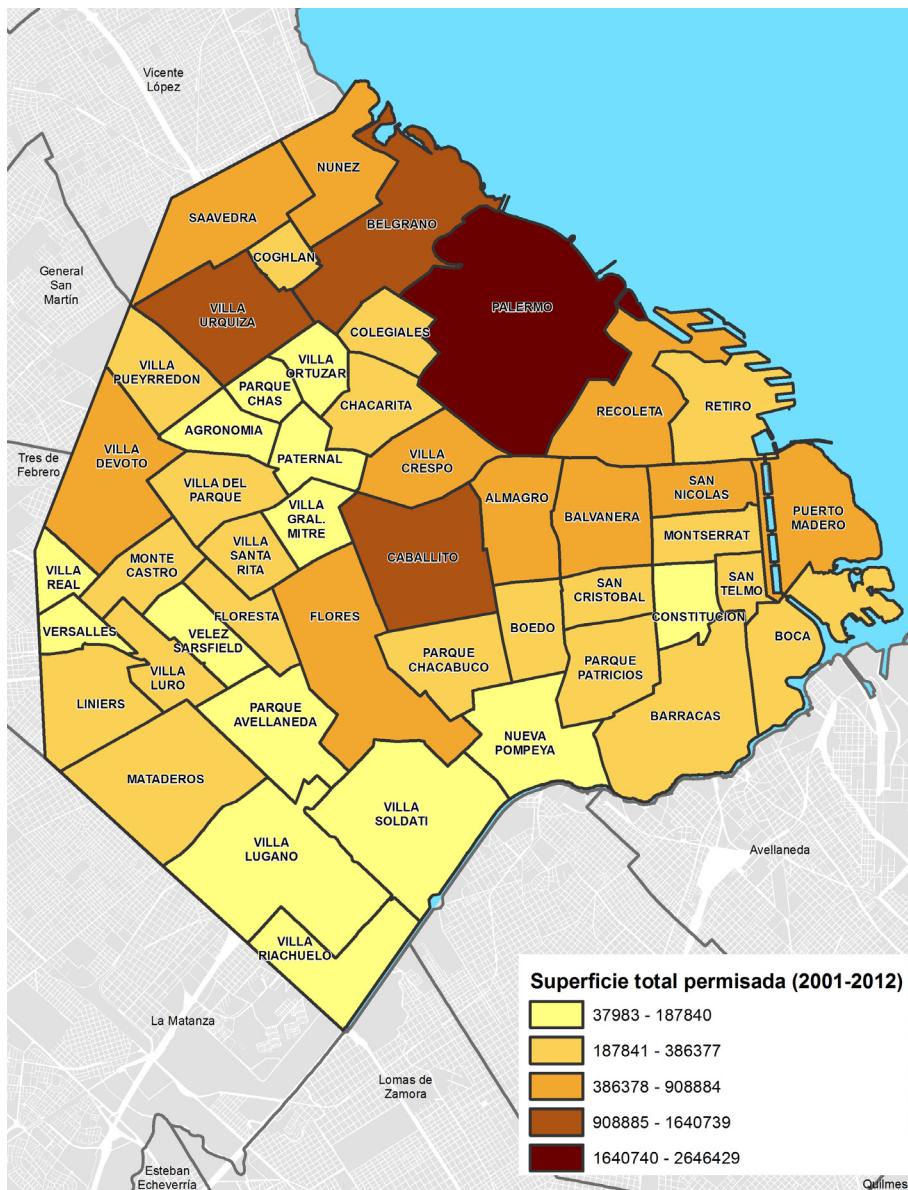
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

La Ciudad de Buenos Aires ha emitido permisos de obra, en 2001-2012, por un total de 21.796.451 m², mientras que el barrio de Parque Patricios ha permitido un total de 205.593 m², representando de esta manera el 0,94% del total construido en la Ciudad.

Superficie permisada 2001 - 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

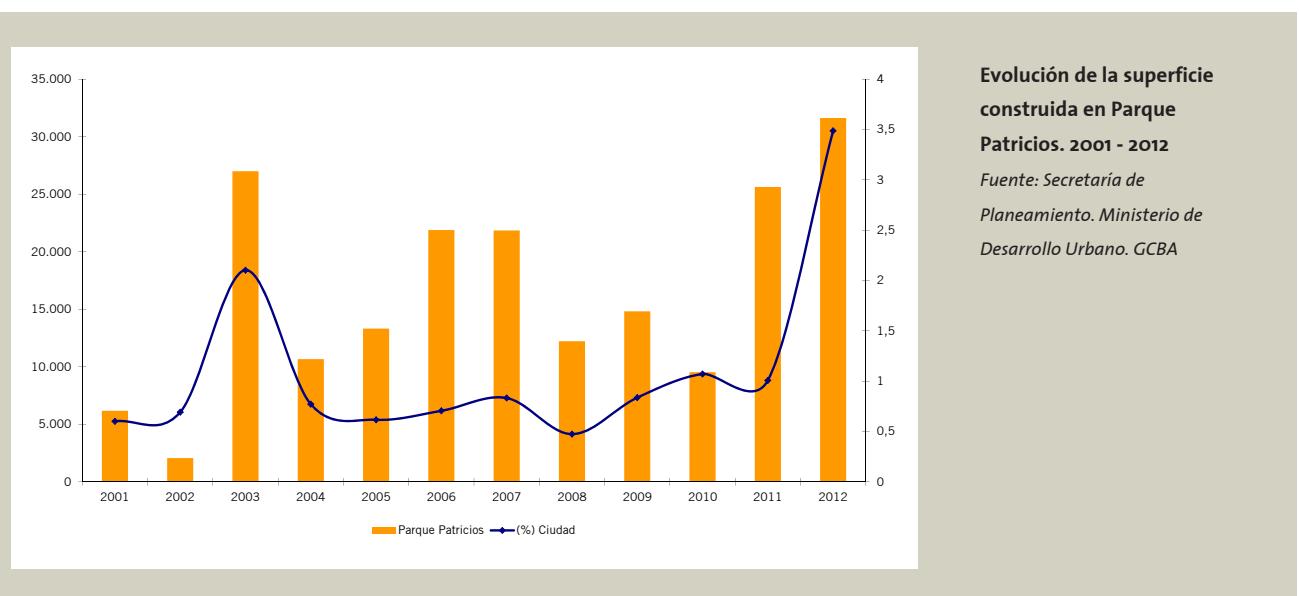
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



El barrio de Parque Patricios está ubicado en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires, pertenece a la Comuna 4 y limita con los barrios de San Cristóbal, Constitución, Barracas, Nueva Pompeya y Boedo. Se caracteriza por ser una zona residencial de baja densidad edilicia, con actividad comercial concentrada sobre Av. Caseros y la calle La Rioja. Sin embargo, en los últimos años el barrio ha experimentado dos cambios que suponen un mayor dinamismo. En primer lugar, la extensión de la red de subterráneos a través de la Línea H y, en segundo la promoción de un Distrito Tecnológico que incentiva la instalación de actividades económicas en la zona.

El crecimiento barrial se manifiesta con un incremento sostenido en términos de construcción. Si bien esto se observa desde 2002 en adelante, a partir de 2009 se registran datos contundentes que muestran el cambio en la dinámica constructiva de Parque Patricios, asociada al proyecto del Distrito Tecnológico.

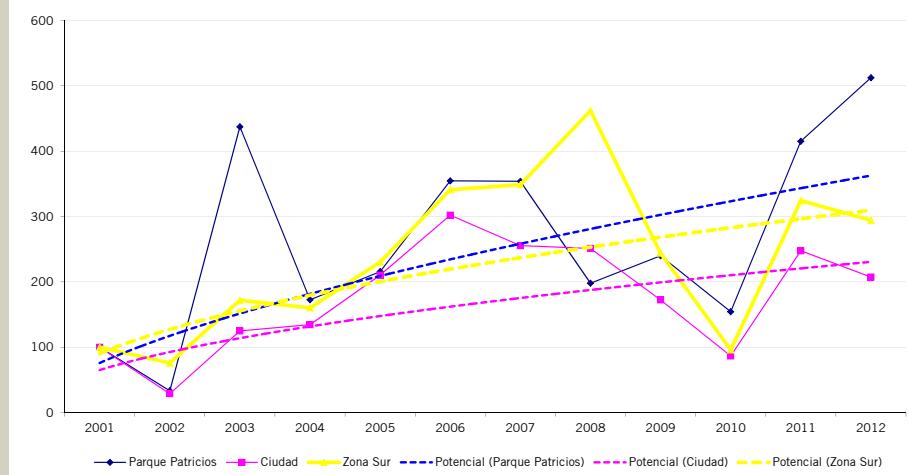
La superficie edificada relevada desde 2002 en adelante ha registrado continuamente valores superiores a dicho año. Si bien el crecimiento no es constante sino fluctuante, la dinámica constructiva del barrio siempre fue mejor que en 2002. Además, tal como se logra observar en el siguiente gráfico, esta actividad en Parque Patricios no solo ha sobrevivido a la crisis constructiva registrada en 2012 (cuando los valores en la Ciudad decrecieron en un 180,2% con respecto a 2011), sino que ha aumentado, registrándose como el año que mayor peso tuvo este barrio en la actividad constructiva de Buenos Aires. Esto quiere decir que a lo largo de estos años, es la primera vez que la superficie edificada en Parque Patricios alcanza el 3,5% de lo edificado en la Ciudad, cuando históricamente el promedio del barrio representaba el 1,0% de la superficie permisada total.



El siguiente gráfico indica la evolución constructiva en términos relativos de Parque Patricios, el Sur y la Ciudad. El principal rasgo a destacar es que se observa un crecimiento tendencial en los tres recortes territoriales propuestos. Por su parte, vale aclarar también que la Zona Sur ha tenido un mayor crecimiento relativo que la Ciudad en estos años. Por su parte, Parque Patricios fluctuó hasta el año 2009. A partir de entonces, el barrio ha logrado un mayor protagonismo en dos aspectos. El primero es que Parque Patricios se destaca como un barrio de la Zona Sur que presenta valores de los más elevados, y en segundo lugar, tal como se mencionó anteriormente, se aprecia un constante crecimiento constructivo incluso considerando la caída general de la actividad sufrida en 2012. Este año representa un retroceso tanto para la Ciudad como para el Sur, sin embargo en Parque Patricios la actividad sigue aumentando.

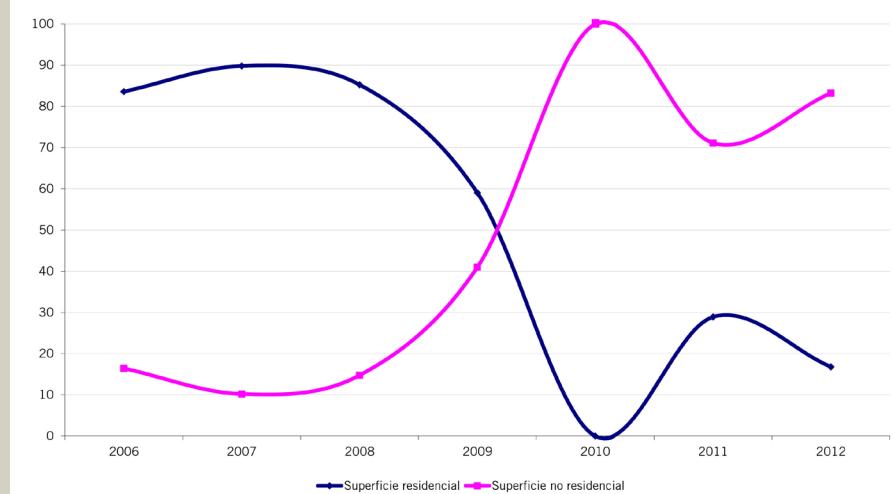
Evolución de la superficie construida en Parque Patricios, Zona Sur y Ciudad de Buenos Aires, 2001 - 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Evolución de la superficie construida en Parque Patricios según el uso, 2006 - 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Con respecto a 2011, la actividad constructiva:

- En la Ciudad decreció un 180,5%.
- En la Zona Sur decreció un 165,1%.
- **En Parque Patricios aumentó un 19,0%.**

Por último, cabe destacar que la generación del Distrito Tecnológico en Parque Patricios en 2009 influyó en la inversión de la lógica constructiva del barrio. Esto significa que no solo a partir de este año se registran aumentos en términos constructivos, sino que estos se encuentran asociados al uso no residencial, propio del tipo que incentiva el Distrito Tecnológico. De esta manera se favorece la actividad constructiva en el barrio y también la tendencia hacia la mixtura entre los usos residenciales y no residenciales, proponiendo mejoras en los indicadores que hacen a la sustentabilidad económica del área.



