

Informe de diagnóstico para la elaboración del

Plan de Comuna 8

Desarrollo urbano y social de la comuna 8





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefatura 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

Índice

7	CARACTERÍSTICAS DE LA CIUDAD ACTUAL EN LA COMUNA 8 - CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS - CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO - USOS DEL SUELO
27	INDICADORES DE SUSTENTABILIDAD – SITUACIÓN ACTUAL
51	LINEAMIENTOS DE PLANEAMIENTO

INTRODUCCIÓN

El presente informe consiste en el Plan de Comuna 8 como instrumento para guiar el desarrollo urbano y social del área, de acuerdo con las características que tienen este tipo de planes (Ley 2930/08 Plan Urbano Ambiental).

Se presentan aquí los lineamientos de planeamiento, las propuestas específicas, el diagnóstico de la situación actual de la comuna y los indicadores de sustentabilidad que guían las propuestas. Tales lineamientos surgen del Plan Urbano Ambiental / Modelo Territorial como base del planeamiento de la Ciudad, de los cuales se estructuran las temáticas y el marco conceptual de los análisis y propuestas.

La presentación del informe inicia desde los lineamientos de planeamiento y las propuestas surgidas al respecto, avanzando hacia una descripción de las características básicas de la situación territorial. Se analiza la realidad demográfica y de calidad de vida de la población, la actividad de la construcción y la valorización inmobiliaria, los usos del suelo, distribución y características, la actividad y distribución de locales comerciales, los espacios verdes y la infraestructura de transporte.

Las características territoriales se analizan también a partir de los indicadores urbanos actuales a fin de detectar las deficiencias y necesidades en contraste con los valores futuros definidos por el Modelo. El uso de estos indicadores direcciona los planes y proyectos de manera simple y con sustento científico, a la vez que permite monitorear los avances y logros.

La escala de análisis en éste informe es el territorio de la Comuna 8 considerada como unidad territorial, sin dejar de considerar los procesos urbanos que exceden los límites políticos y que inciden en la situación actual. Por último, si bien el plan realiza una visión general sobre la Comuna, algunas propuestas específicas tienen mayor grado de detalle y de precisión territorial, y corresponden con aquellas zonas y temáticas que de acuerdo al diagnóstico son primordiales para el desarrollo urbano y social del conjunto del área.

Características de la Ciudad Actual en la Comuna 8

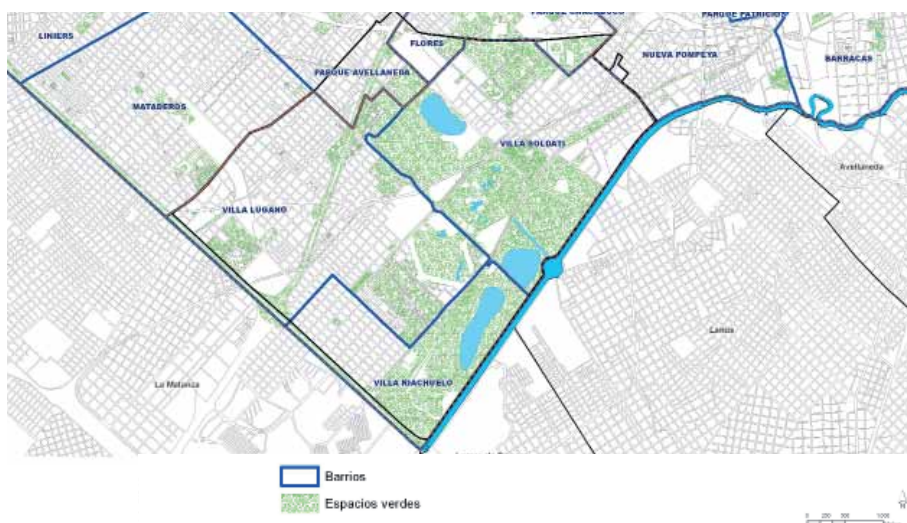


Este sector ubicado en la zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires, abarca el área correspondiente a la Comuna 8 y pequeños sectores lindantes a la misma en las comunas 4, 7 y 9. Los límites del área de estudio se establecen en el Riachuelo por el Sur, la Avenida General Paz por el Oeste, la avenida Eva Perón por el Norte, la avenida Perito Moreno por el Noroeste y las calles Esteban Bonorino y Matanza por el Este.

Estos límites han sido establecidos a fin de delimitar un sector caracterizado por amplias parcelas, en su gran mayoría clubes, y por barrios de vivienda social que se constituyen en una particularidad del sector al alterar el tradicional damero de la trama urbana de Buenos Aires.



Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Una de las características más importantes de esta zona es la enorme cantidad manzanas y parcelas de gran tamaño, muchas de ellas con presencia de gran cantidad de m^2 de espacios verdes, como es por ejemplo el Autódromo Juan y Oscar Gálvez, el Parque Indoamericano, el Parque de la Ciudad, y el Parque Roca, entre otros.

Al mismo tiempo, por su parte, en cuanto a la conectividad, el área estudiada comparada con el resto de la Ciudad, posee un gran número de accesos a autopistas, servicio ferroviario y el premetro. Para el caso del primero se destacan la Autopista Dellepiane o la Autopista H. J. Cámpora, la cual brinda una conexión hacia el Centro de la Ciudad y hacia la zona Sur y Sudoeste de el Área Metropolitana. Por otro lado, esta zona cuenta con el Ferrocarril Belgrano Sur, con tres estaciones que la atraviesan: Villa Lugano, Presidente Illia y Villa Soldati. Al mismo tiempo, cuenta con una línea de premetro que permite una conexión entre esta zona y la Línea E de subterráneo, la cual une la misma al Área Central. Estas características son muy importantes a la hora de pensar la conectividad del área en cuestión con el Área Central. El área estudiada cuenta con gran cantidad de espacio público útil, si se la compara con el resto de la Ciudad, tanto en términos de plazas y espacios verdes como también debido a la existencia de veredas de más de 5 m de ancho.



Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Características demográficas

La Comuna 8 se encuentra ubicada al suroeste de la Ciudad, ocupando una superficie que alcanza 2.180 has. En 2010, la comuna alcanzó una población de 187.237 habitantes, aumentando un 13,4 % con respecto al 2001. Entonces, se concluye que la comuna tiene una densidad de 80,8 habitantes por hectárea.

Cuadro. Características de la Comuna 8

Población (2001):	161.642
Población (2010):	187.237
Superficie (Hectáreas):	2.180
Densidad de población (Habitantes por hectárea):	80,8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Teniendo en cuenta que la Comuna 8 pertenece a la Ciudad, se comparan algunos aspectos en ambas escalas para poder comprender la dinámica del área en cuestión.

En cuanto a la tasa de natalidad, la Comuna 8 alcanza un valor de 2,1 %, mientras que a nivel Ciudad, la misma es de 1,4%. Por otro lado, la tasa de mortalidad alcanza valores más elevados en la Ciudad que en la comuna. Con respecto al crecimiento vegetativo en la comuna, este es de 1,3 %, mientras que en la Ciudad este indicador alcanza el 0,4 %. Tal como se observa en la cuadro 4, la tasa de crecimiento poblacional en el período 2002-2010 es mucho mayor en la Comuna 8 que a nivel Ciudad. Mientras en el primero los valores superan el 1,0 %, en el segundo nunca alcanza el 0,4 %. Por último, en cuanto a los hijos nacidos vivos por mujer, la Comuna 8 alcanza un 2,9 %, mientras que en el promedio de la Ciudad este valor es menor, siendo el mismo de un 2,1 %. Observando estos datos se puede concluir que pese a que la Comuna 8 pertenece a la Ciudad, la dinámica que se presenta en la misma escapa al promedio en todos estos indicadores, exceptuando a la tasa de mortalidad la cual es la más semejante en ambas escalas.

Gráfico.
Principales indicadores demográficos. Total Ciudad y Comuna 8
 Tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

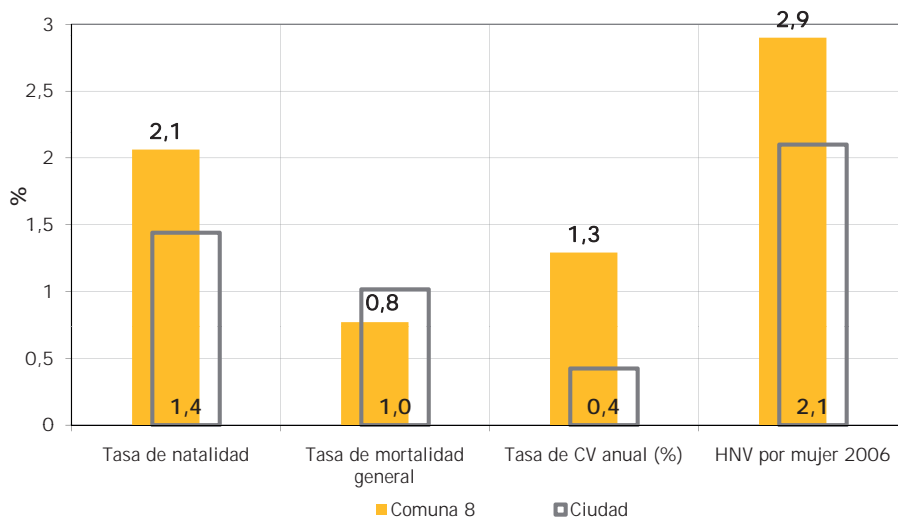
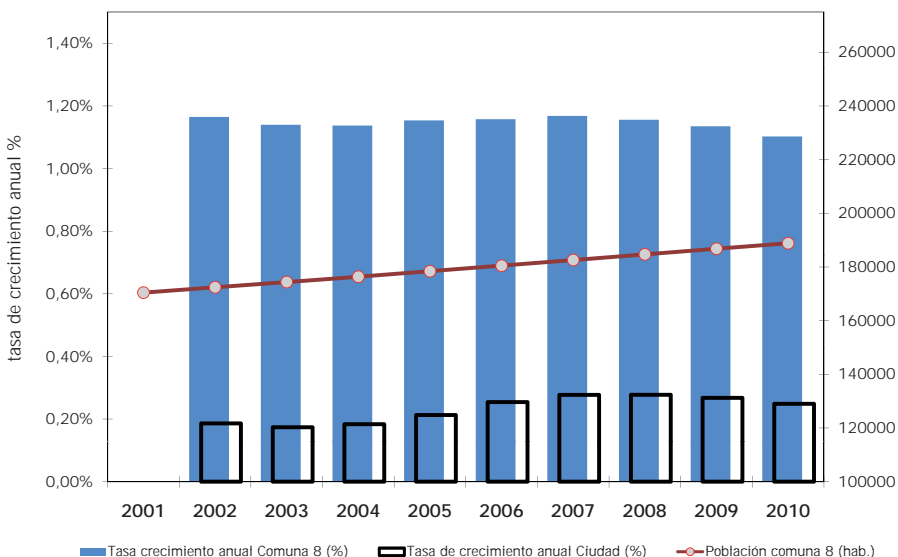


Gráfico.
Proyección de crecimiento demográfico 2001-2010
 Tasa de crecimiento poblacional 2001-2010

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



En cuanto a la estructura demográfica por sexo y edad de la Comuna 8, se aprecia que nacen mayor cantidad de varones que mujeres. Sin embargo, a partir de los 20 años comienza a estimarse una mayor cantidad de mujeres, acrecentándose esta diferencia a partir de los 55 años de edad.

En cuanto a la estratificación socioeconómica en la comuna, como se observa en el siguiente gráfico, se caracteriza por tener más del 50,0 % de la población por debajo del estrato medio, correspondiendo un 37,0 % al estrato medio-bajo, y un 28,6 % al estrato bajo. Por su parte, a nivel Ciudad, el estrato medio es el que predomina con el 27,9 %, y el estrato medio-bajo con el 27,1 %. Por el contrario, el estrato bajo en la Ciudad corresponde al 11,5 % de la población; y el estrato alto al 11,3 %. Esto último se contrapone a la situación en la Comuna 8, donde solamente el 1,6 % de la población pertenece al estrato alto.

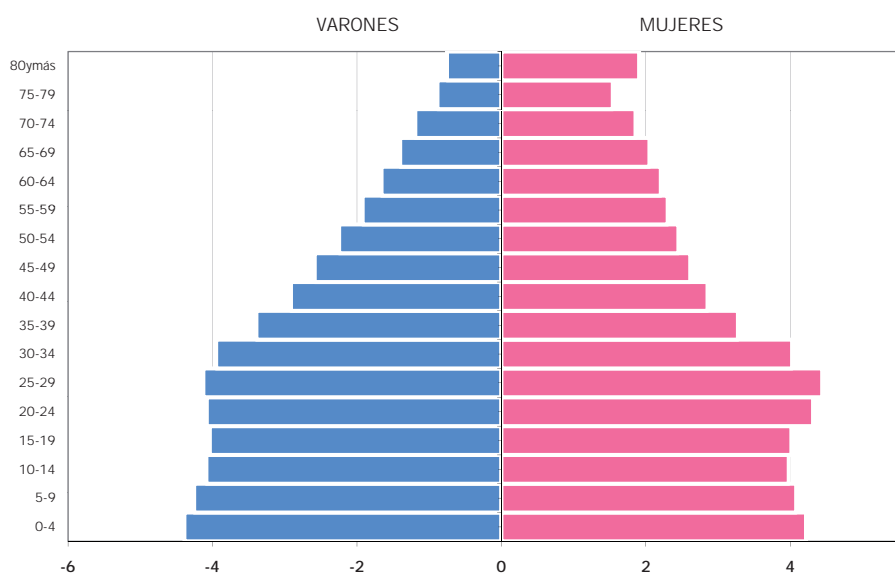


Gráfico.
Pirámide de población.
Comuna 8. 2010

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

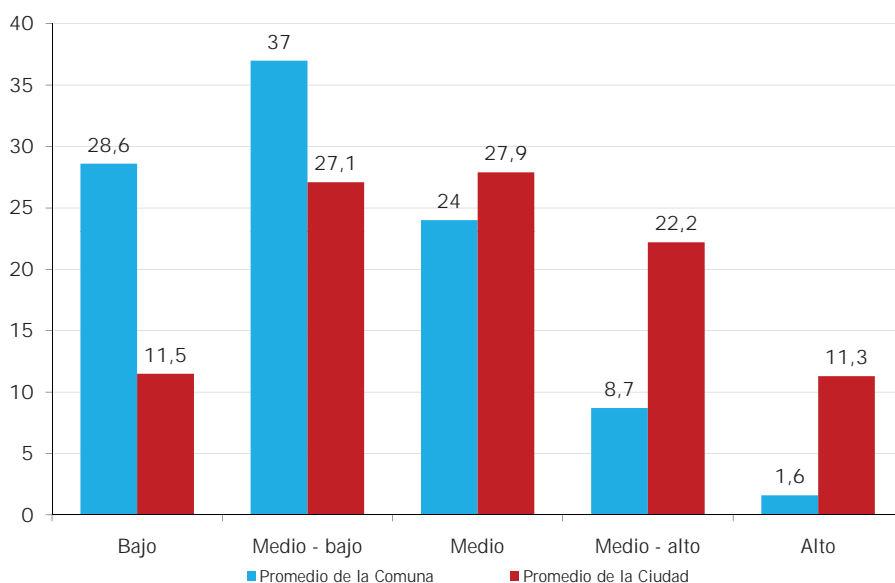


Gráfico
Hogares según estrato (%).
Total Ciudad y Comuna 8
Estratificación socioeconómica

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

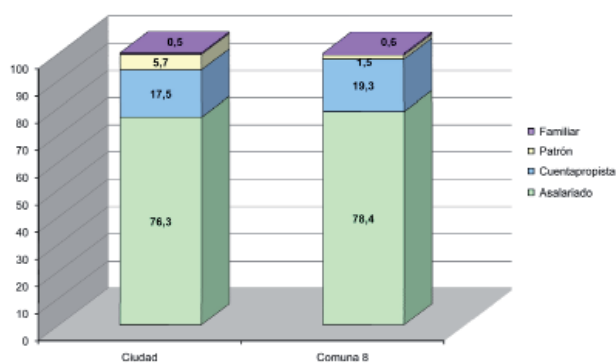
En cuanto a los aspectos laborales, según la categoría del trabajador, la Comuna 8 presenta niveles de empleo semejantes a la Ciudad. Tanto los asalariados como los cuentapropistas y los familiares se ligan a esta característica. Por el contrario, resalta la poca cantidad de patrones en relación a la Ciudad donde se manifiestan un 1,0 % y un 6,7 % respectivamente. En cuanto a la cantidad de trabajadores que se desempeñan en la Comuna 8, estos suman 104.894, lo que representa el 3,3 % del total de trabajadores de la Ciudad, que suman, 3.205.876. Del total de trabajadores, el 25,3 % son empleados de la industria y la construcción, el 7,6 % trabaja en el sector comercial y el 67,0 % en el sector servicios. Respecto al empleo según la rama de actividad, la comuna y la Ciudad presentan algunas diferencias, encontrándose las mismas en los servicios, donde a nivel Ciudad se emplea

el 70,1% y en la Comuna 8 un 56,8% del total de los trabajadores. Además, se destaca en la comuna que el 23,3% corresponde al sector industria y construcción, mientras que en la Ciudad solo el 12,9%.

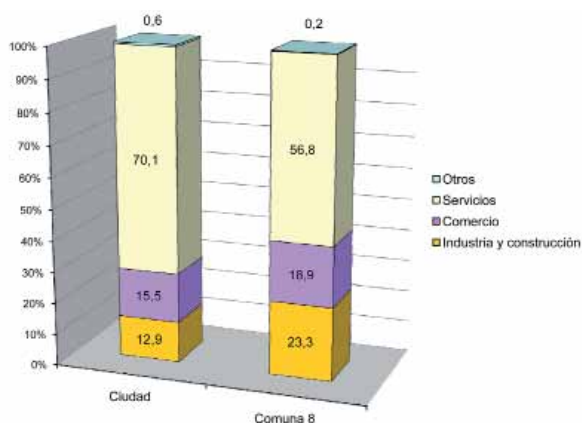
Gráfico.
Indicadores socioeconómicos y laborales seleccionados. Total Ciudad y Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

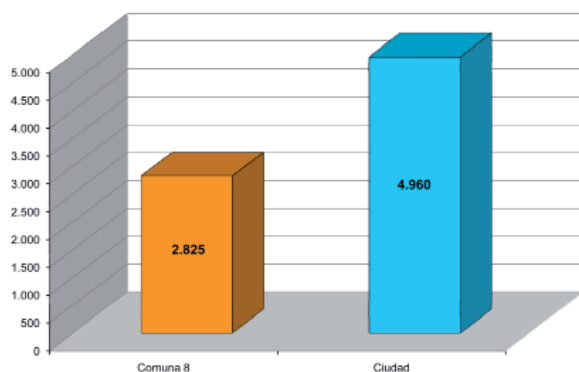
En cuanto a la desocupación y subocupación, el 9,8% de la población en la Comuna 8 se encuentra desocupada, mientras a nivel Ciudad este valor oscila el 6,9%. Por su parte, los subocupados representan al 12,7% de la comuna y al 8,8% de la Ciudad. En otras palabras, más del 20,0% de la población económicamente activa de la Comuna 8 no se encuentra ocupada. Además, agregado a este último dato, el promedio de los ingresos en la zona en cuestión corresponde a 2.825 pesos; mientras a nivel Ciudad el mismo oscila en los 4.960 pesos.



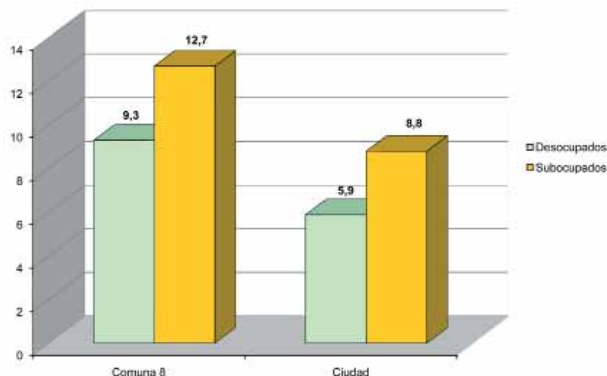
Empleo según categoría. 2010



Empleo según rama de actividad. 2010



Promedio del ingreso total familiar. 2010



Desocupados y subocupados. 2010

Los siguientes cuadros representan, algunos otros aspectos sociodemográficos en ambas escalas: Comuna 8 y Ciudad. En un principio se toma la tasa de mortalidad infantil, el hacinamiento y los hogares con NBI. En todas estas características, la Comuna 8 supera la media de la Ciudad, destacándose los hogares con NBI, donde el porcentaje en el área en cuestión es prácticamente el doble al de la Ciudad.

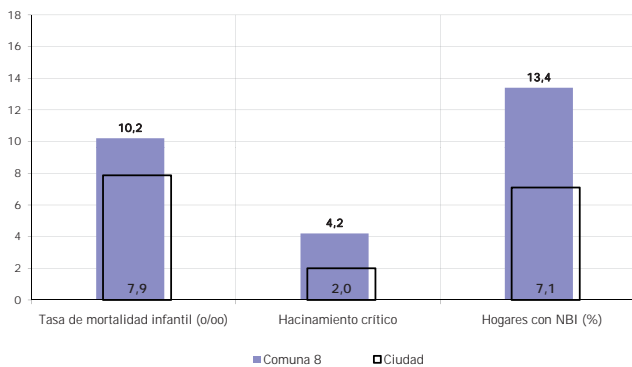
Por otro lado, en cuanto a los aspectos educativos, se observa en el Cuadro 2 aquellas personas que asisten o asistieron alguna vez a un establecimiento educativo, ya sea privado o estatal. Se logra apreciar un aumento en el servicio privado, ya que la gente que asistió alguna vez en el sector privado fue de solo un 8,4 %; lo que a diferencia de la actualidad donde el 22,9 % asiste a la educación privada. Por el contrario, el sector estatal ha disminuido de un 88,9 % que asistió a un 75,7 % que asiste actualmente. En líneas generales se deduce que el 84,5 % asiste o alguna vez asistió al sector estatal, en lugar del 13,2 % que lo hace en el sector privado. Sin embargo, se estima un aumento hacia la educación privada.

En cuanto al nivel de instrucción alcanzado en la población mayor a 25 años, se manifiesta que más del 50,0 % de la población en cuestión no finalizó el secundario. Además, el 29,0 % de la misma terminó el secundario. El 10,0 % no finalizó estudios terciarios, mientras que el 9,0 % pudo terminar los mismos. En contraposición, se observa que el 10,0 % la población mayor a 25 años de la Comuna 8 no terminó el primario, es decir, mayor cantidad que aquellos que pudieron completar los estudios terciarios.

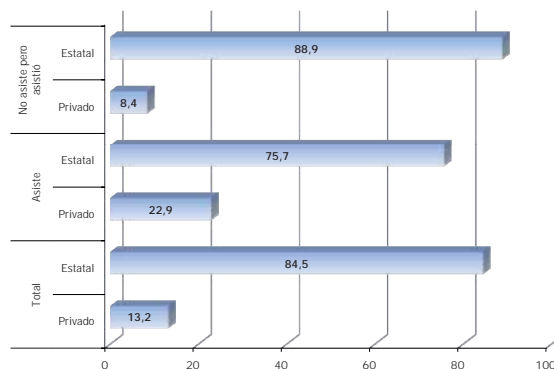
Por otro lado, el 52,8 % de la población de la Comuna 8, elige como nivel de cobertura de salud a la obra social, mientras que el 42,6 % acude a la salud pública. Además el 3,3 %, tiene un sistema de prepaga y el 1,4 % restante asiste a otro tipo de cobertura.

Gráfico
Indicadores socioeconómicos,
sanitarios y educativos.
Total Ciudad y Comuna 8

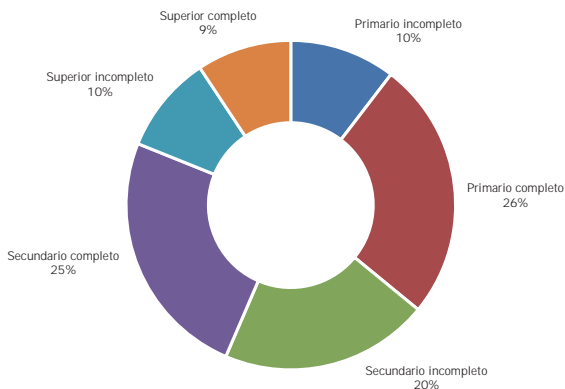
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



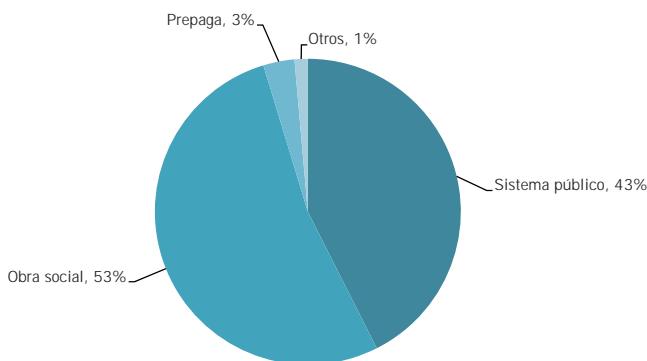
Tasa de mortalidad infantil, hacinamiento (2006) y hogares con NBI



Sector educativo según tipo de gestión. Comuna 8. Año 2010



Máximo nivel alcanzado en población mayor a 25 años. Comuna 8. Año 2010



Tipo de cobertura de salud. Comuna 8. Año 2010

Construcción y mercado inmobiliario

En el período abarcado entre los años 1998-2011, se han construido en la Ciudad 162.105 obras nuevas en un total 20.366.597 m². Partiendo de esta base, 16.035.300 m² se destinaron a la edificación de 149.723 viviendas nuevas, representando el 78,7 % de las construcciones. En la Comuna 8, solamente se edificaron 206.904 m² para 1.989 viviendas nuevas, representando el 1,29 % del total.

Gráfico.
Cantidad de m² en viviendas y locales nuevos. Total Ciudad y Comuna 8
Viviendas Nuevas - Locales Nuevos (m²)
1998-2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

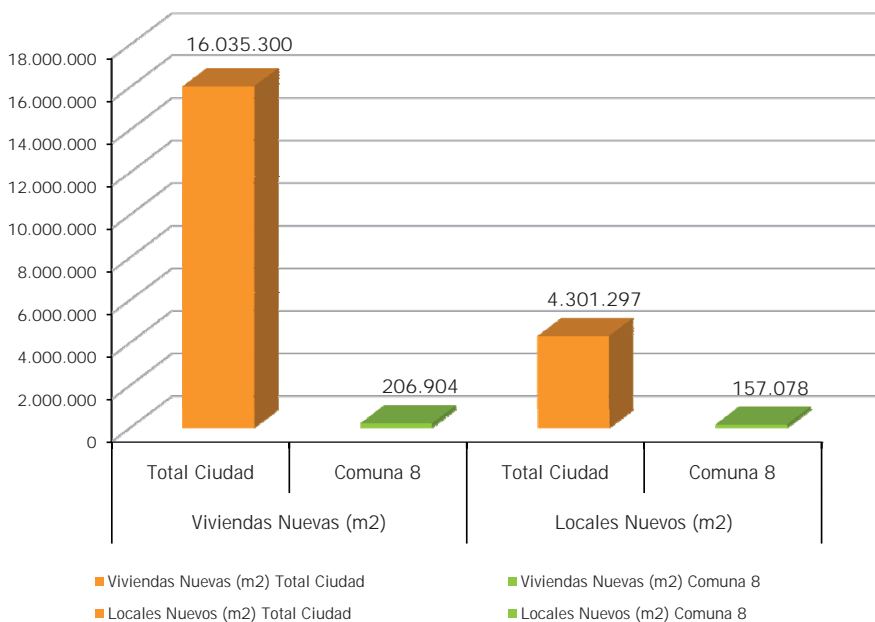
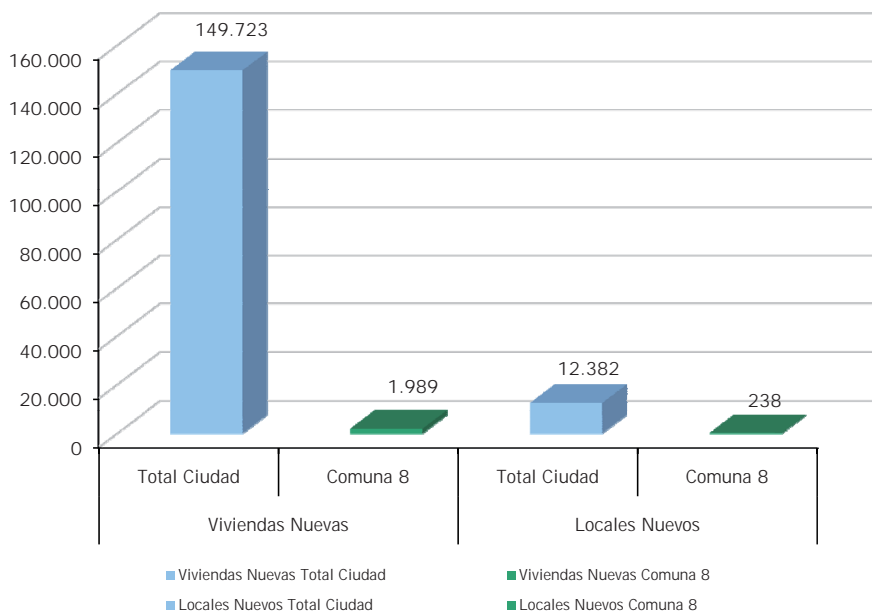


Gráfico.
Cantidad de viviendas y locales nuevos. Total Ciudad y Comuna 8
Viviendas nuevas - Locales nuevos
(1998-2011)

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



En cuanto a los locales nuevos, se registraron 4.301.297 m² construidos para 12.382 locales nuevos, correspondiendo al 21,3 % de las edificaciones nuevas. En el área en cuestión se han edificado 238 locales nuevos, con una base constatada en 157.078 m², es decir, el 3,65 % del total construido. En líneas generales, en la Comuna 8 se han construido 363.982 m², representando el 1,79 % del total de los m² construidos de la Ciudad. De este total, el 58,6 % de las edificaciones fue consignado a usos residenciales, mientras que el 41,4 % restante se destinó al uso no residencial.

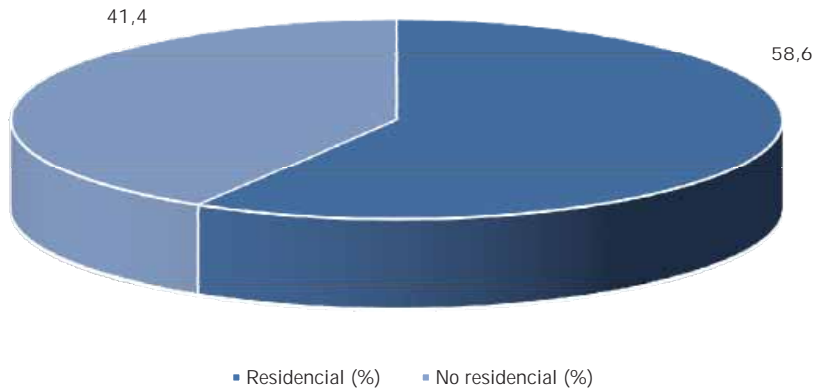


Gráfico.
Uso residencial y no residencial.
Comuna 8
 Residencial - No Residencial
 (Comuna 8) 1998-2011

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.*

El Código de Planeamiento Urbano, determina los usos del suelo en la Ciudad. El caso de la Comuna 8, se destaca por su discontinuidad en el tejido urbano residencial destinado a una ocupación media (R2b II), debido a las interrupciones causadas por los grandes equipamientos o las barreras urbanas. Los grandes equipamientos (E4), representados en grandes espacios verdes como el Parque Roca o el Parque de la Ciudad, ocupan gran parte del espacio urbano del área en cuestión. A esto se le suma las Urbanizaciones Parque (UP), que caracterizan la trama en la Comuna y zonas destinadas a la actividad industrial, como se observa en Villa Soldati.



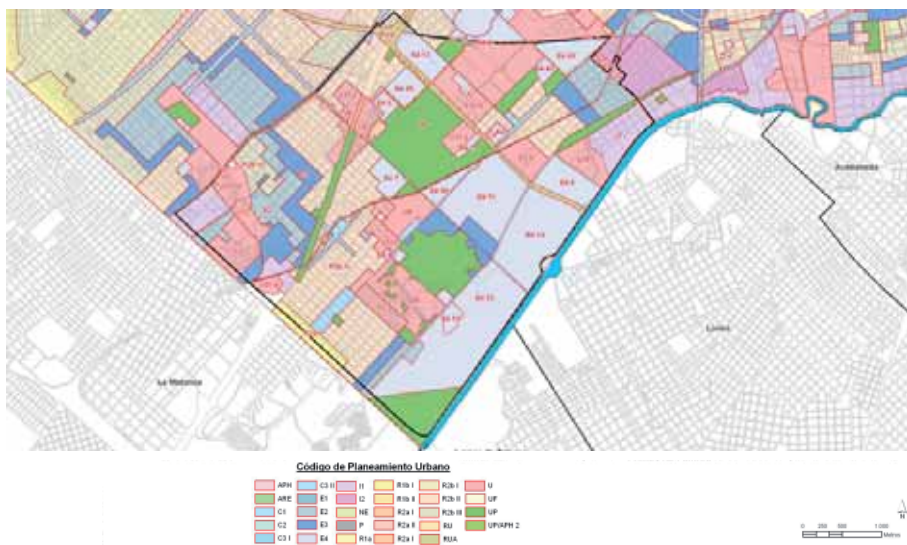
Cuadro.
Superficie parcelaria según distrito de Código de Planeamiento Urbano 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Distrito	Superficie (m ²)	%
UP	6.081.001,9	20,6
U	5.426.389,1	18,4
E4	5.384.722,3	18,2
R2b II	3.886.943,3	13,2
RUA	2.016.349,0	6,8
E3	1.597.903,8	5,4
I1	1.470.528,0	5,0
E2	1.300.132,7	4,4
UF	1.014.361,0	3,4
C3II	693.762,6	2,3
R2b III	311.195,5	1,1
R1b I	302.900,8	1,0
R2a I	52.690,3	0,2
Total	29.538.880,3	100,0

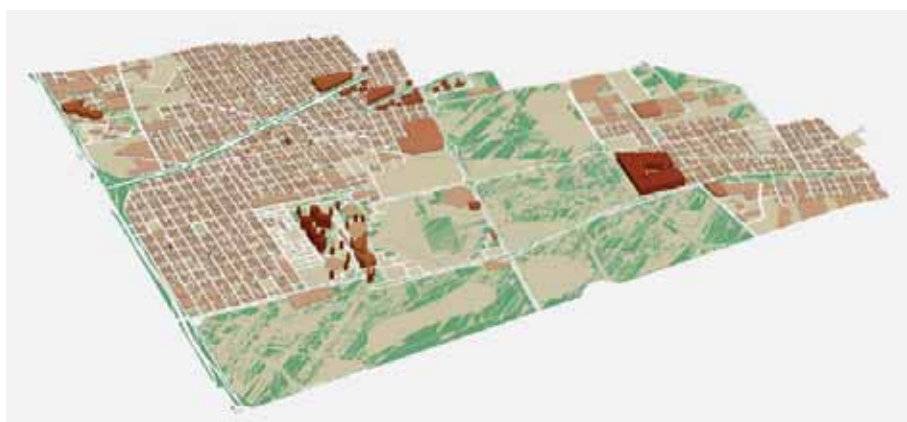
Mapa.
Distritos de Código de Planeamiento Urbano. 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Mapa.
Altura de la edificación.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



La edificación en el área en cuestión, tal como se observa en el siguiente mapa, se destina a construcciones bajas y espacios verdes que carecen de altura. El Barrio Gral. Savio o el Barrio Soldati, representan las edificaciones con mayor cantidad de pisos, correspondiendo a algunas pocas excepciones de la comuna.

En cuanto a la valorización inmobiliaria, de acuerdo al precio de oferta de venta del m² de los terrenos de la Comuna 8, los mismos se encuentran entre los más bajos de la Ciudad. Además, en lo que respecta a los locales, departamentos y casas, carece de actividad inmobiliaria en torno a los grandes equipamientos característicos del área en cuestión.

En lo que respecta al precio de oferta de venta de los terrenos en la Comuna 8, el precio del m² no supera los 1.000 U\$S en ninguno de los casos registrados; conformando el 31,3% del valor de la Ciudad en el último relevamiento realizado en diciembre (1.681,7 U\$S). En mucho de los terrenos no se alcanzan los 400 U\$S el m².



Mapa.
Valor del suelo en U\$S por m².
Comuna 8. Diciembre 2011

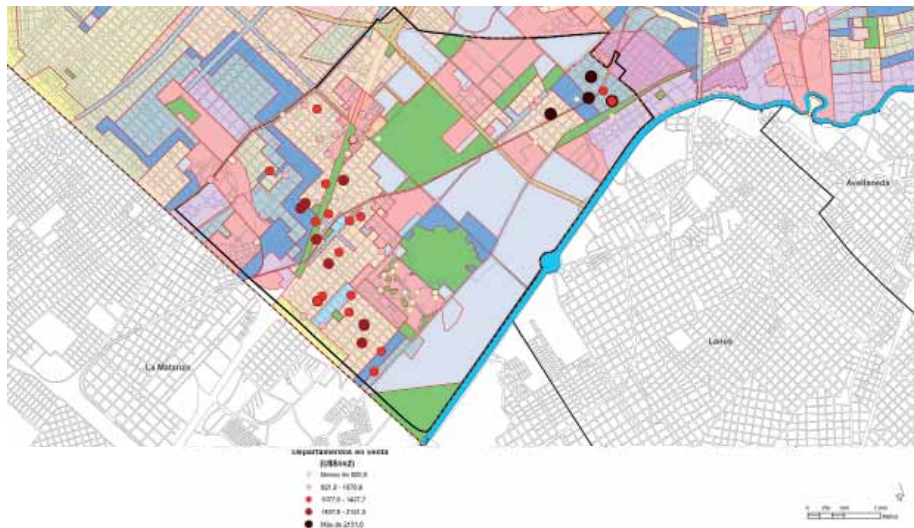
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Respecto de los departamentos en venta, se observa que aquellos con mayor precio se encuentran en el barrio de Villa Soldati, donde el m² supera en algunos casos los 2.100 U\$S. Por otro lado, en torno a la estación de Villa Lugano el precio del m² oscila entre los 1.400 y los 2.100 U\$S. Además algunos de los puntos de menor valor de la comuna, se ubican en torno a las villas, cuyo precio del m² no supera los 900 U\$S.

En lo que respecta al precio de los m² de las casas en venta, en la gran mayoría de los casos el mismo no alcanza los 1.700 U\$S, muchos de ellos se encuentran en torno a la Avenida Larrazabal. Por el contrario, también alternan varios inmuebles donde el m² no supera los 800 U\$S.

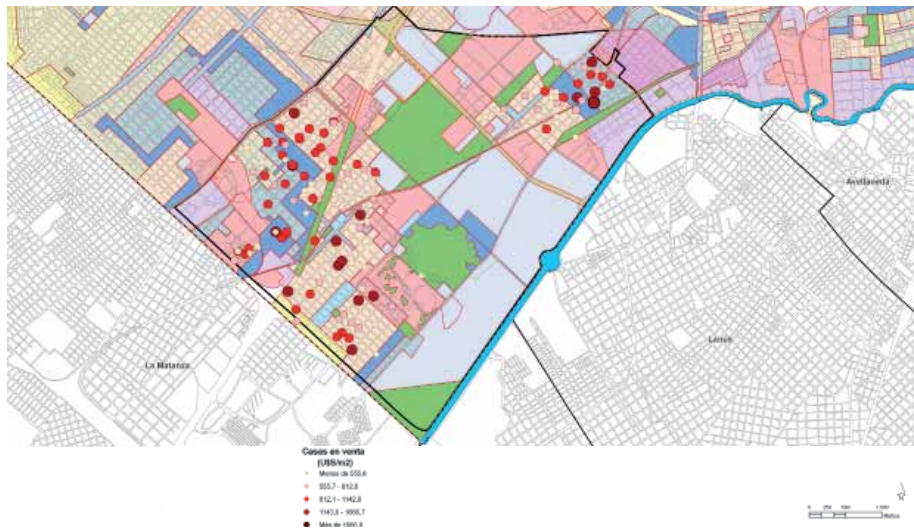
Mapa.
 Precio de departamentos en
 U\$\$ por m². Comuna 8.
 Septiembre 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



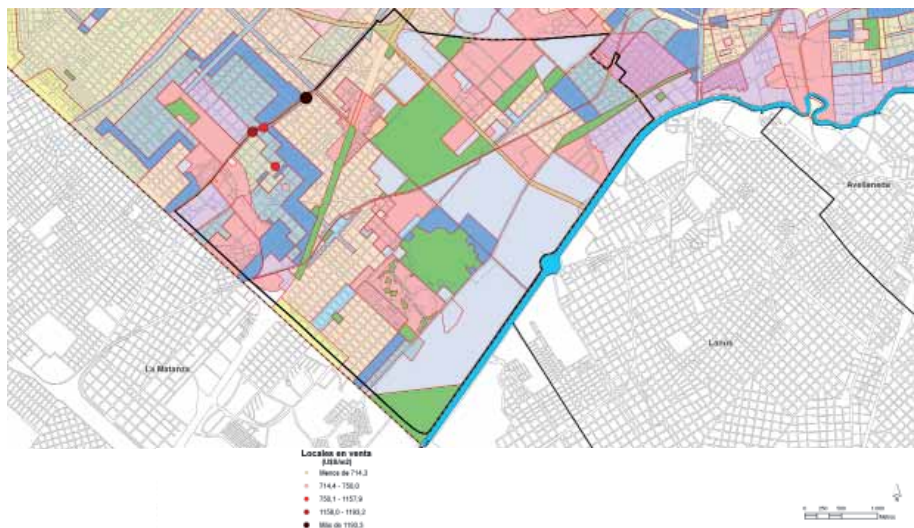
Mapa.
 Precio de casas en U\$\$ por m².
 Comuna 8. Septiembre 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

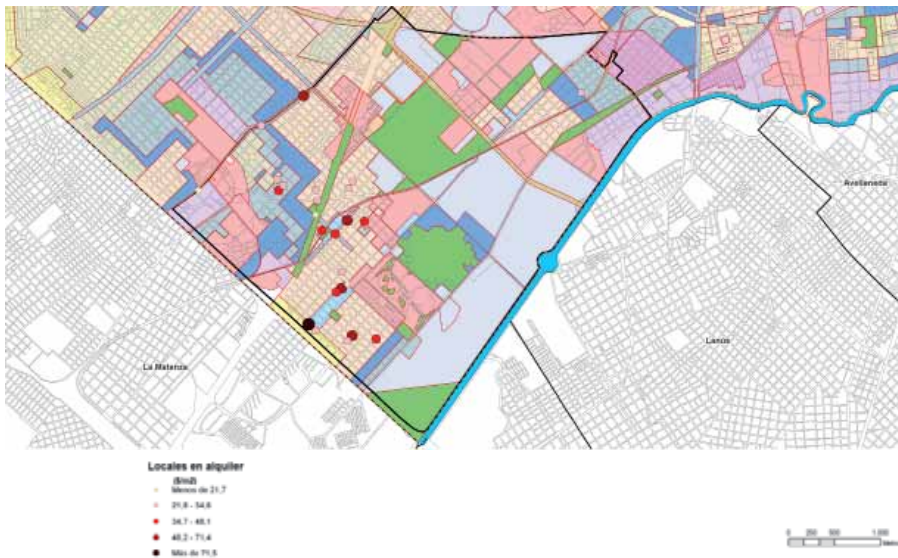


Mapa.
 Precio locales en venta
 en U\$\$ por m². Comuna 8.
 Diciembre 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



En cuanto a los locales en venta, los pocos casos registrados se ubican al norte de la comuna, en torno a la avenida Eva Perón, alternando los precios del m². Por su parte, se manifiesta una mayor cantidad de locales en alquiler. La mayoría de los mismos se ubican en torno a la estación de Villa Lugano y la calle Chilavert, ambos lugares característicos por su actividad comercial. Además, en gran parte de los mismos el precio del m² oscila entre los 22\$ y los 50\$.



Mapa.
Precio de locales en alquiler
en \$ por m². Comuna 8.
Diciembre 2011

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Usos del suelo

Los usos del suelo predominantes en la Comuna 8, responden al uso residencial y a los grandes equipamientos. En menor medida, se destacan los usos comerciales y otros usos.

El uso residencial, en gran parte se destina únicamente a las casas o viviendas, manifestando menor existencia de usos mixtos los cuales representan el 10,9 % del total del uso residencial. El 49,0 % de las residencias corresponden a casas y el 38,7 % representan viviendas. El resto de los usos residenciales, representados con el 2,5 % están presentados en las villas, casas abandonadas, etc. Es importante resaltar la gran cantidad de villas en la zona en cuestión, siendo la misma aquella que mayor número contiene en toda la Ciudad.

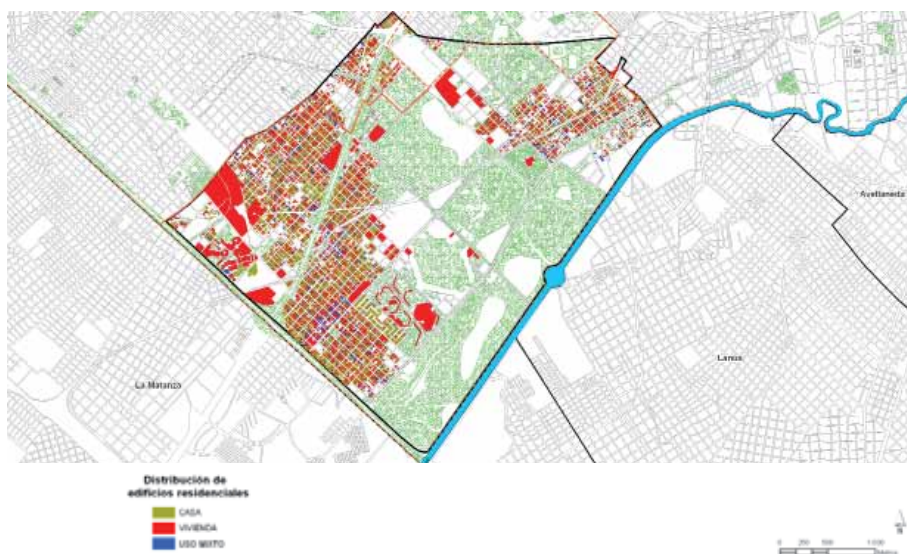
Tipo	Parcela	%
Casas	7.493	49,0
Viviendas	5.918	38,7
Uso mixto con vivienda	1.663	10,9
En Obra	110	0,7
Abandonados	70	0,5
Tipo villa	50	0,3
Total	15.304	100,0

Cuadro.
Edificios de vivienda según tipo.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Mapa.
Edificios de vivienda según tipo.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



La edificación definida por los pisos, tal como se observa en el siguiente cuadro, evidencia la gran cantidad de construcciones de 1-2 pisos. Notoriamente se trata de una zona baja donde el 92,9 % de los edificios no alcanzan los 3 pisos. Además los edificios entre 3-5 pisos representan gran parte de los casos restantes.

Mapa.
Altura de la edificación en pisos.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

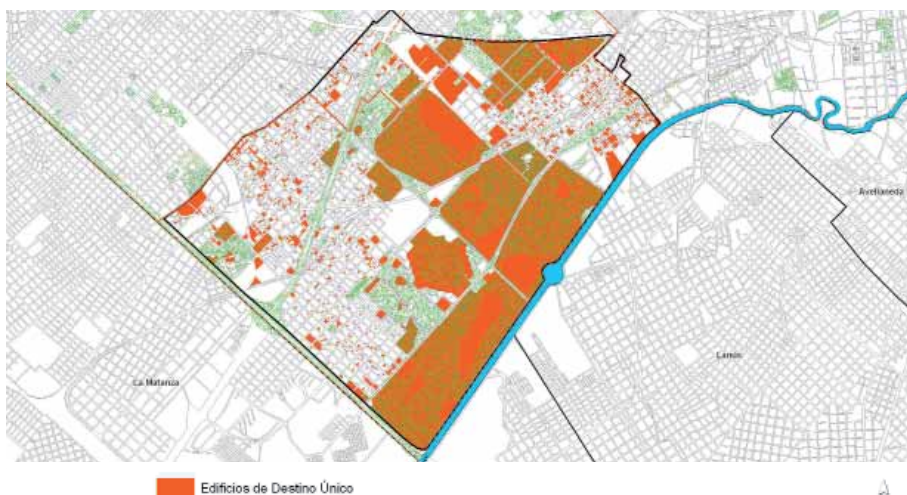


Entre los edificios con actividad única, se destacan los grandes equipamientos con actividad de esparcimiento como el Autódromo Gálvez, el Parque Roca que cuenta con club, entre otros. Además, hay gran cantidad de servicios destinados al transporte y a la enseñanza, entre los usos más destacados.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
(0 pisos)	2	0,0	0		2	0,2	0	0,0
1 – 2	15.716	92,9	14.224	93,5	1.053	93,9	439	86,8
3 – 5	948	5,3	815	5,4	67	6,0	66	13,0
6 – 9	21	0,1	20	0,1	0	0,0	1	0,2
10 – 11	28	0,2	28	0,1	0	0,0	0	0,0
12 – 15	95	0,6	95	0,1	0	0,0	0	0,0
más de 15	122	0,8	122	0,8	0	0,0	0	0,0
Total	16.932	100,0	15.304	100,0	1.122	100,0	506	100,0

Cuadro.
Altura de la edificación en pisos.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Mapa.
Edificios de destino único.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Servicios complementarios al transporte	717	63,9
Enseñanza	74	6,6
Oficinas	72	6,4
Asociaciones	63	5,6
Esparcimiento y cultura	57	5,1
Electricidad, gas y agua	20	1,8
Servicios sociales y de salud	10	0,9
Administración pública	8	0,7
Intermediación financiera	2	0,2
Servicios empresariales	1	0,1
Destino Único sin atención al público	68	6,1
En Obra	2	0,2
Otros	9	0,8
Cerrado	19	1,7
Total	1.122	100

Cuadro.
Edificios de destino único
según rubro. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

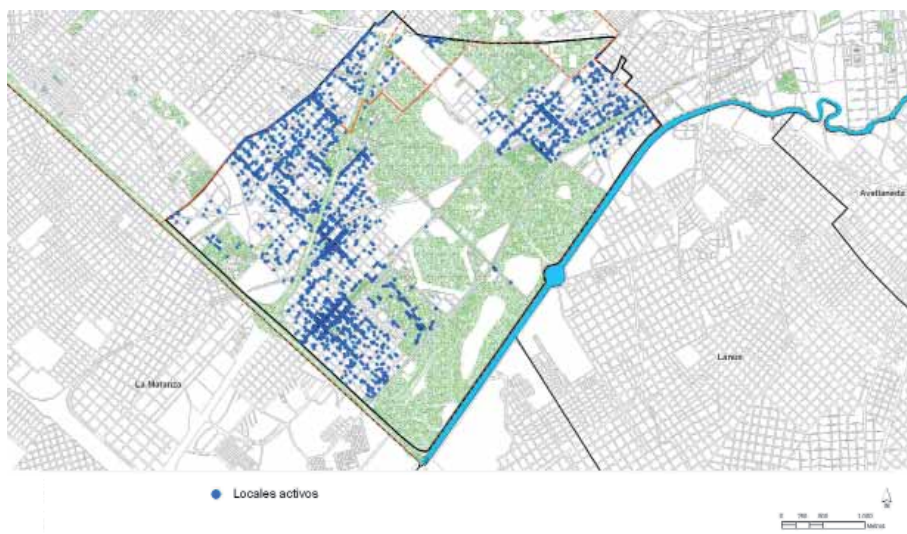
En cuanto a los locales activos definidos por las actividades, el 51,7 % de los mismos se dedican al comercio, el 27,2 % a los servicios; reuniendo entre ambas ramas más del 75,0 % de las actividades en locales. La mayor concentración de los mismos existe sobre las calles Chilavert, Guamini, Fernández de la Cruz y Riestra. Por el contrario, en el mapa siguiente se logran observar los locales inactivos, observándose la mayor agrupación en calles como Battle y Ordóñez, Cañada de Gómez, Guamini, Murguiondo y Chilavert.

Cuadro.
Locales activos según rubro.
Comuna 8

Rubro	Cantidad	%
Comercio	1.382	51,7
Servicios	726	27,2
Automotor	356	13,3
Gastronomía	112	4,2
Industrial	98	3,7
Total	2.674	100,0

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

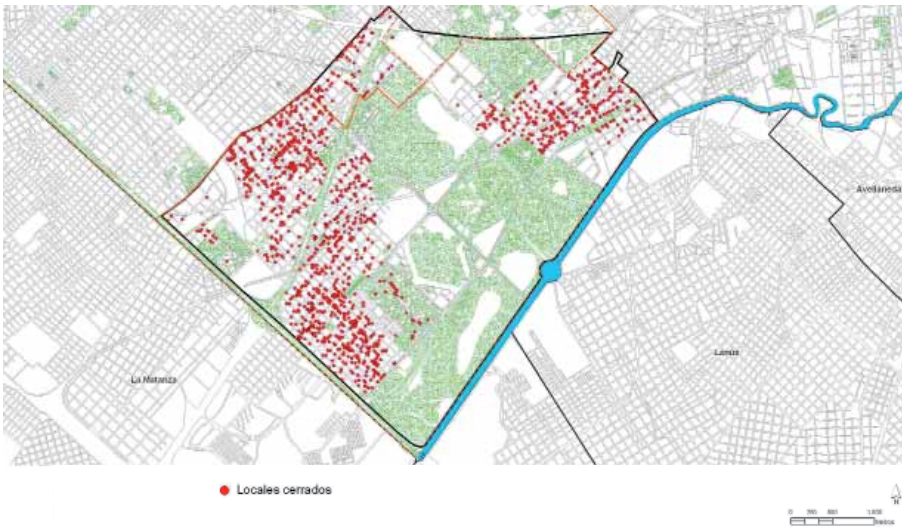
Mapa
Locales activos. Comuna 8.



Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

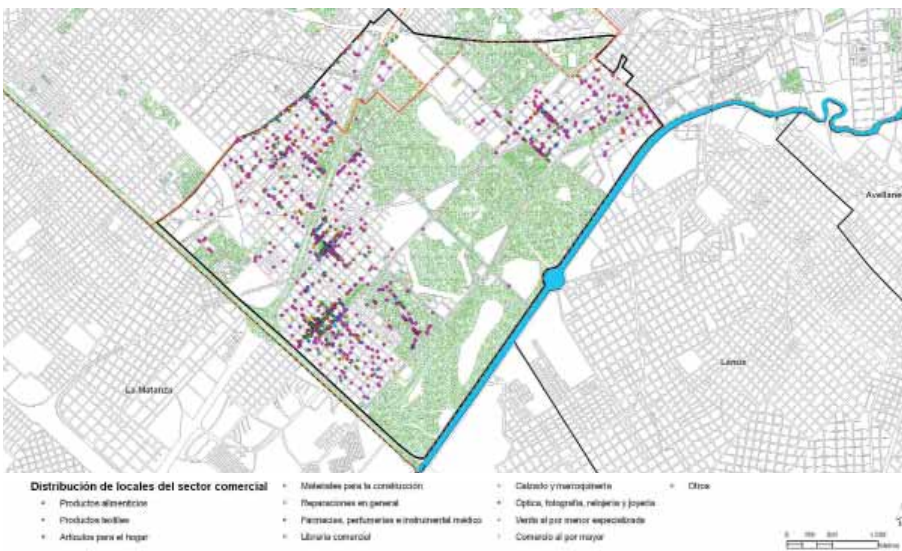
Los locales del sector comercial se muestran concentrados en dos grandes ejes característicos de esta zona. El primero de ellos se encuentra sobre la calle Murguiondo y la Avenida Riestra, en torno a la estación de Villa Lugano. La otra arteria comercial se ubica sobre la calle Chilavert, en el barrio de Villa Riachuelo.

Por otro lado, la mayor cantidad de locales se dedican al sector alimenticio con el 44,7 % del total de los comercios. Además 216 locales pertenecen a la producción textil, representando el 15,6 %. Se le suma también gran cantidad de locales destinados a los artículos del hogar, materiales para la construcción y reparaciones en general.



Mapa
Locales cerrados. Comuna 8.

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Mapa
Locales del sector comercial según actividad. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Cuadro.
Locales del sector comercial según actividad. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.

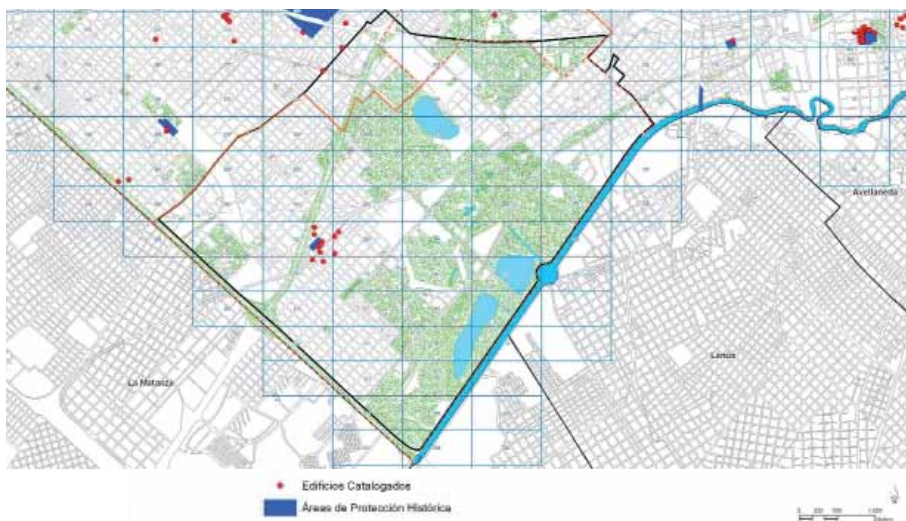
Composición de locales del sector comercial	Cantidad	%
Productos alimenticios	618	44,7
Productos textiles	216	15,6
Artículos para el hogar	181	13,1
Materiales para la construcción	95	6,9
Reparaciones en general	76	5,5
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	59	4,3
Librería comercial	44	3,2
Calzado y marroquinería	38	2,7
Óptica, fotografía, relojería y joyería	23	1,7
Venta al por menor especializada	15	1,1
Comercio al por mayor	9	0,7
Otros	8	0,6
Total	1.382	100,0

Áreas de protección histórica y edificios catalogados

Los edificios catalogados en la Comuna 8, se ubican en torno a la estación de Villa Lugano. Además, allí mismo se encuentra el único Área de Protección Histórica de la comuna. Por su parte, desde este punto de vista, el área en cuestión no presenta gran cantidad de áreas o edificios si se compara con otros puntos de la Ciudad.

Mapa.
Edificios catalogados y Áreas de protección histórica

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
 MDU. GCBA.



SÍNTESIS ACTUAL DEL ÁREA

Como corolario de la situación actual de la Comuna 8, y sintetizando los aspectos centrales, la estructura se compone de un tejido consolidado característico de la Ciudad de Buenos Aires que encuentra aquí la mayor fragmentación. En consecuencia se encuentra un tejido continuo desde el Norte hasta la AU Dellepiane, un damero contenido entre los grandes predios, la av. Gral. Paz, las vías del FC Belgrano Sur, el Barrio Savio y la villa 20 en Villa Lugano – Villa Riachuelo; y una tercera parte en la zona de Villa Soldati. Estas dos últimas zonas se encuentran aisladas por los grandes predios a una distancia de cerca de 2 kilómetros, por lo que su comunicación urbana queda virtualmente obstaculizada. Al Sur de éste tejido, cruzando la av. Rabanal se encuentra otro tejido continuo que se caracteriza por la fuerte presencia de edificios productivos, con parcelas de gran tamaño, que generan un paisaje particular.

La presencia de grandes predios es una característica decisiva de esta estructura urbana, contándose entre ellos algunos equipamientos de escala metropolitana, como el Autódromo, el Parque Roca y el Parque de la Ciudad, que si bien tienen espacios abiertos verdes, paseos y senderos, cuentan con restricciones al acceso, a lo cual se suma la escala, que impiden su apropiación para el uso público masivo. Asimismo se encuentran grandes espacios verdes públicos, fundamentalmente el Parque Indoamericano. Con otras dimensiones se encuentran las plazas del Parque de las Victorias (el interior contiene el Golf, que no se considera un espacio de uso público), las plazas de la av. Rabanal y las plazas de escala microurbana dispersas en el tejido consolidado continuo. El Riachuelo queda así por fuera de la accesibilidad directa, por detrás de los grandes predios y con pocas arterias que permiten su conexión, si bien la av. 27 de febrero simplifica su comunicación. La presencia de grandes asentamientos precarios y de conjuntos habitacionales de importantes dimensiones, también actúan como barreras a la accesibilidad, siendo tejidos de baja permeabilidad, con pocas calles internas y ubicados generalmente sobre bordes del tejido.

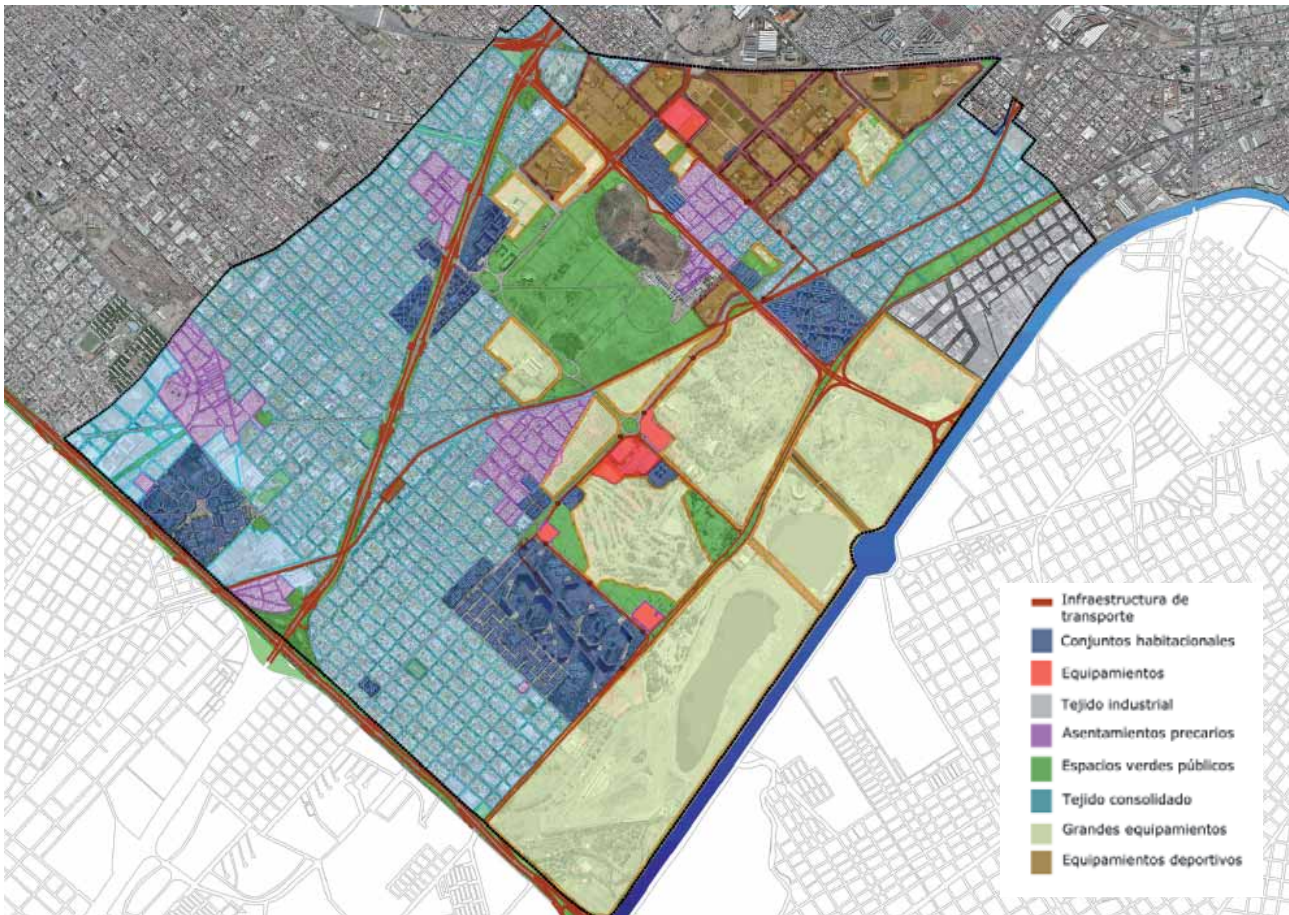
Desde los aspectos que hacen a la movilidad, la infraestructura de transporte en la Comuna no es deficiente, contando con ferrocarril, premetro, autopistas y grandes avenidas que permiten un tráfico fluido, así como la presencia de varias líneas de colectivos que atraviesan la zona en distintas direcciones. En un análisis de direccionalidad, se destaca que las infraestructuras es mas importante en sentido Oeste – Este que en sentido Norte – Sur. Como se nombró anteriormente, algunas de estas infraestructuras actúan como barreras urbanas, siendo al mismo tiempo vehículos para la movilidad de mediana distancia y obstáculos para la comunicación interna.

Otro conjunto de grandes predios lo constituyen los clubes y asociaciones deportivas que se localizan en el extremo Norte, abarcando parcelas de gran tamaño, con escasez de calles internas y tejido urbano continuo, y que además se encuentran congregados en la misma zona por lo que contribuyen a la fragmentación típica de la Comuna. Al mismo tiempo, representan superficies de suelo permeable y vegetación, pero que su acceso y apropiación se encuentran restringidos.

Mapa.
Síntesis actual de la Comuna 8.

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*

Como resultado de la existencia histórica de suelo disponible y barato, tanto las iniciativas privadas como públicas han decidido instalar usos que en otras zonas de la Ciudad no serían posibles tanto por sus dimensiones como por su impacto urbano. En consecuencia, se encuentran algunas grandes parcelas de dominio privado, como un hipermercado, depósitos y grandes edificios industriales, y otras con equipamientos comunitarios como escuelas, hospitales, y campus universitarios.



Indicadores de sustentabilidad situación actual

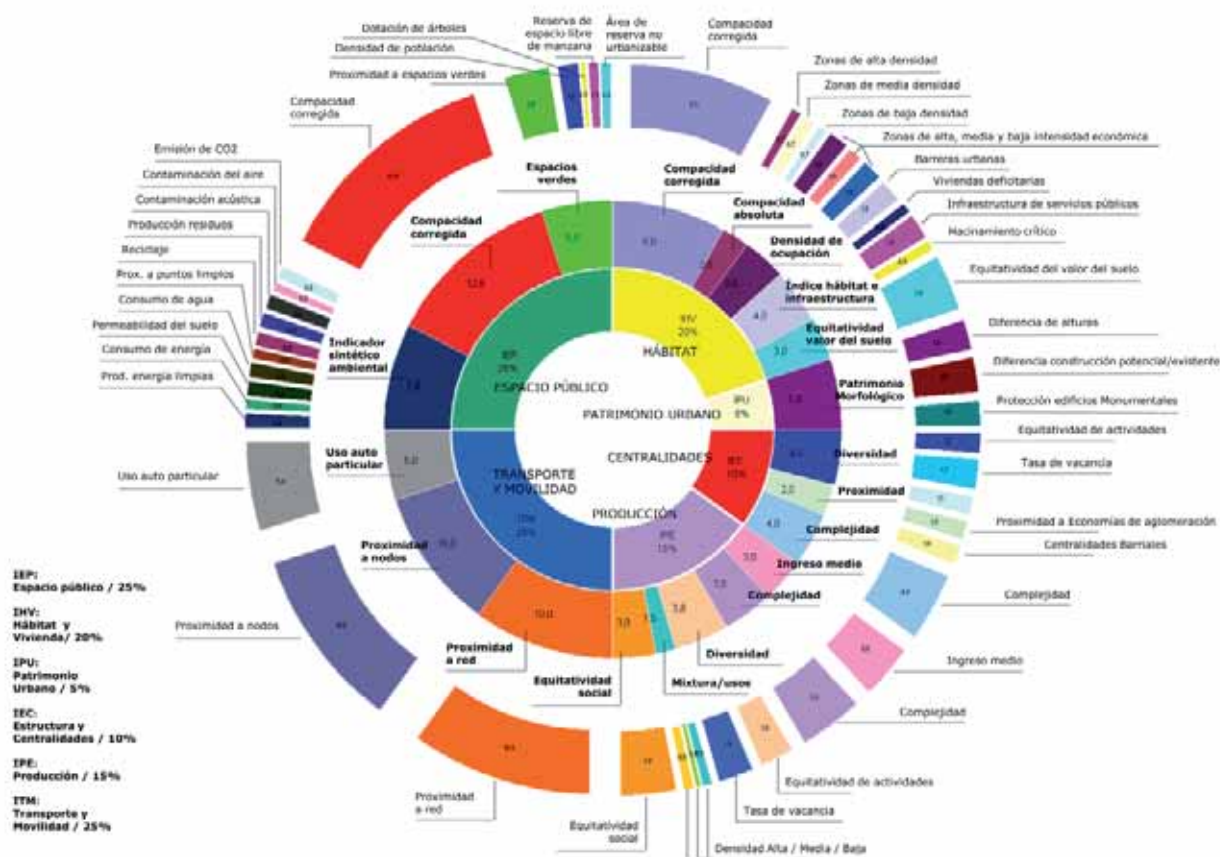


Siguiendo los lineamientos del Plan Urbano Ambiental – Modelo Territorial, se construyen los valores para los indicadores de acuerdo a su organización temática general. En esta sección, se observa la dinámica de los distintos indicadores a través de valores sintéticos y producción cartográfica para su diagnóstico y monitoreo que al estar territorializados permiten un análisis y toma de decisiones con sustento científico.

Indicadores de sustentabilidad y ponderación

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Todos los indicadores son utilizados en forma de índices sintéticos, que establecen valores entre 0 y 1, siendo este último el valor futuro y deseable. Esta forma de sintetizar diferentes unidades de medidas permite una comparación rápida entre aspectos de la realidad urbana de la Comuna.



La baja intensidad de la economía, la baja densidad de población y los bajos niveles de ingresos de los habitantes, así como la estructura fuertemente fragmentada y discontinua son determinantes fundamentales de la situación actual. Es por ello que los valores de los indicadores de esta Comuna a nivel actual reflejan diferencias importantes respecto a los promedios del total de la Ciudad.

Dentro de los indicadores del ítem **Hábitat y Vivienda**, el indicador de compacidad corregida, indica la relación existente entre la cantidad de m² de espacio edificado por cada m² de espacio público útil. Por espacio público útil se entiende a aquel espacio público destinado a la recreación y al esparcimiento; sumado a aquellas veredas cuyo ancho supera los cinco metros. El valor actual de la Comuna indica que esta relación se encuentra relativamente cerca del valor deseado, dada la baja densidad edilicia (compacidad absoluta) y la disponibilidad de espacio público.

Un segundo indicador dentro de este ítem es la densidad habitacional, que característicamente es la más baja de la Ciudad, con un promedio por gris (200 x 200 m.) de de 73,6 habitantes, siendo la densidad promedio de la ciudad casi del doble.

El indicador de hábitat e infraestructura se encuentra compuesto por 4 sub-indicadores que en su mayor parte presentan valores muy bajos. El subindicador de viviendas deficitarias es uno de los más altos de la Ciudad (0.84), lo que significa que el 16% de las viviendas del área poseen características deficitarias en su construcción. En cuanto al hacinamiento crítico, el valor registrado es 0.75, con un 25% de hogares con hacinamiento (más de 3 personas por cuarto). El tercer subíndice es el indicador de barreras urbanas que identifica aquellas áreas de la Ciudad con interrupciones en la trama urbana por diversas razones, y que aquí resulta en un valor muy por debajo de lo aceptable. Más del 85% del área encuentra una barrera urbana a menos de 350 m. La disponibilidad de infraestructura urbana dentro de los parámetros porteños alcanza su valor más bajo, por la históricamente precaria urbanización de la zona. La equitatividad del valor del suelo alcanza aquí también un valor bajo dada su diferencia con respecto al norte de la Ciudad. El valor del suelo en el área estudiada es de U\$S 511.6 el m², mientras que en la zona norte es de U\$S 2.900 por m². El indicador sintético de este ítem alcanza un valor actual de 0,68 reflejando la combinación de condiciones positivas y negativas.

En el ítem de **Estructura y Centralidades** se observa un valor actual bajo (0,46), alejado del valor futuro/deseado. La complejidad es un indicador que permite comprender la situación actual de la actividad comercial identificando la variedad de ramas de actividad que existen en las distintas zonas. En esta Comuna se registra una complejidad muy baja (0,30), en principio por la baja intensidad dado que en el 50 % de las grillas no hay locales comerciales, y que el 78% posee menos de 3 ramas distintas (baja riqueza). Similarmente, la diversidad como indicador de la distribución de la riqueza de actividades tiene un valor bajo (0,60), con 42,4% de los locales dedicados a la venta minorista de alimentos y textiles y 16% de locales cerrados. La proximidad a centralidades refleja la cobertura territorial que tienen las economías de aglomeración como puntos clave de la actividad económica y el consumo local, y dadas las condiciones de la Comuna también tiene un índice muy bajo (0,53), más aún si se compara con el resto de la Ciudad.

El ítem de **Producción y Empleo** comparte causas con el anterior que determinan valores bajos (0,44), que en este caso representan el aspecto más débil de la Comuna. Además de los bajos índices de complejidad y diversidad, el índice de ingreso familiar se destaca

por ser el más bajo de la Ciudad (0,40), mientras que la equitatividad social no es tan baja (0,60), dada fundamentalmente por la poca presencia de sectores de altos ingresos. El indicador de mixtura de usos del suelo refleja la combinación de usos del suelo que presenta la Comuna, considerando que la mixtura entre residencia y actividades económicas es un valor deseable en términos de sustentabilidad urbana. Si bien la densidad residencial es baja, también lo es la intensidad de ocupación territorial por parte de las actividades económicas, a lo que se suma una baja combinación ya que se encuentran por un lado, zonas puntuales de uso prácticamente exclusivo residencial (complejos habitacionales y asentamientos precarios), y otras de uso no-residencial (grandes predios), por tanto, dado que la mixtura es básicamente escasa en el tejido consolidado, el índice alcanza el 0,20.

El ítem de **Transporte y Movilidad** a diferencia de los indicadores anteriores presenta valores relativamente más cercanos a los valores deseados. Esta síntesis se conforma por un indicador de proximidad a la red vial primaria (avenidas de circulación de colectivos) de 1 como consecuencia de un modelo de urbanización basado en las grandes vías; un uso del auto particular relativamente bajo, lo que en términos de valor deseable lo acerca al futuro (0,85); Además, se registra una proximidad a nodos de transporte guiado relativamente alta por la presencia de ferrocarril y premetro (0,93).

De manera similar, el ítem de **Patrimonio Urbano** adquiere valores relativamente aceptables (0,85) por la combinación de una baja densidad edilicia, que determina un paisaje de bajas alturas y mínimas diferencias de alturas. Sobre este último aspecto, el indicador de diferencia de alturas refleja un promedio de las diferencias entre los pisos de una manzana, y que en esta Comuna alcanza uno de los índices más elevados de la Ciudad (0,96). La diferencia entre la capacidad constructiva según el Código de Planeamiento y el stock construido (o constructibilidad potencial) es un indicador de patrimonio dado que permite reconocer las zonas que normativamente pueden tener desarrollos edilicios muy disímiles con la estructura actual. Las áreas con menores valores de este indicador son aquellas que presentan más potencialidades en m² para construir. El desarrollo histórico de esta Comuna basado en la residencialización paulatina de baja densidad determina que esta diferencia sea considerable (0,63), mientras que se encuentra un nivel de protección de edificios monumentales alta que ha logrado identificar puntos específicos de este patrimonio.

A diferencia de los ítems anteriores, en el caso de **Espacio Público** se conjugan situaciones urbanas positivas y deficitarias, por un lado con una situación ambiental poco sustentable con un buen indicador de compacidad y con un índice de espacios verdes relativamente alto. En efecto, el indicador sintético ambiental resume la presencia de contaminantes atmosféricos con indicadores de presión sobre recursos (consumo), y de residuos. De manera similar al conjunto de la Ciudad, éste índice tiene un valor muy bajo (0,29). Por otro lado, el índice sintético de espacios verdes refleja no sólo la presencia sino la proximidad, arbolado y normativa de protección, que alcanza un valor relativamente alto en ésta Comuna (0,68).

	Indicador actual	Indicador sintético actual	ISU Actual
Compacidad Corregida	0,9722		0,706
Compacidad Absoluta	0,6588		
Densidad	0,3000		
Hábitat	0,8700		
Equitatividad del suelo	0,0667		
Indicador de Hábitat y Vivienda		0,6838	
Complejidad	0,3000		
Diversidad	0,6000		
Proximidad a centralidades	0,5333		
Índice de Estructura y centralidades		0,4667	
Ingreso Familiar	0,4000		
Complejidad	0,3000		
Diversidad	0,6000		
Mixtura de usos (% Residencial)	0,2000		
Equitatividad social	0,6000		
Índice de Producción y Empleo		0,4450	
Proximidad a nodos	0,9348		
Proximidad Red Vial Primaria	1,0000		
Uso Automotor	0,8500		
Índice de Transporte y Movilidad		0,9439	
Diferencia Altura parcelaria	0,9556		
Diferencia Código Morfológico / CPU	0,6300		
Edificios monumentales	1,0000		
Índice de Patrimonio Urbano		0,8549	
Indicador sintético ambiental	0,2926		
Compacidad Corregida	0,9722		
Índice sintético de Espacios verdes	0,6787		
Índice de Espacio Público		0,709	

Cuadro.
Síntesis de indicadores de sustentabilidad de situación actual. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

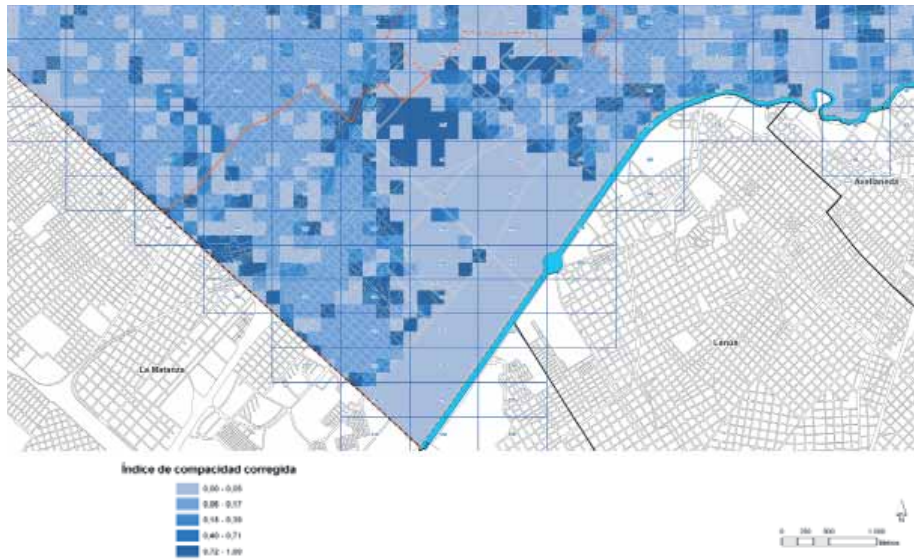
A continuación se presenta la distribución territorial de los indicadores por unidad de superficie (grilla) en la Comuna 8 a fin de resaltar las diferencias internas y facilitar la visión territorial de las propuestas.

Compacidad Corregida

En el área en cuestión, este indicador muestra buenos valores si se lo considera a escala Ciudad. Por un lado, la zona correspondiente al Barrio Piedrabuena se caracteriza por tener el espacio público útil suficiente en relación a los m² edificados, de manera tal que el índice de compacidad corregida en esta zona se empareje al ideal. Por el otro, en puntos como la Villa 19 o el Barrio Soldati, el espacio público útil no alcanza como para reducir el alto índice de compacidad existente. Debido a esto, habría que incrementar los m² de espacio público atenuante para que pueda alcanzar valores adecuados en relación con los m² edificados existentes.

Mapa.
Indicador de compacidad corregida. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Compacidad absoluta

La compacidad absoluta, se considera en base a la relación existente entre el espacio público atenuante y los m3 construidos. El mismo responde a un valor obtenido por el cociente resultante de los m3 construidos sobre el espacio público atenuante. Por lo tanto, con la inexistencia de una de estas variables, la compacidad absoluta carece de valor, tal como ocurre en los grandes equipamientos donde no posee m3 construidos. Además, en puntos del área en cuestión como en Barrio Soldati o en el Barrio Gral. Savio, se encuentran las peores situaciones de la comuna. Sin embargo, en términos generales se encuentran valores aceptables en buena parte de la Comuna 8.

Mapa.
Indicador de compacidad absoluta. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Densidad habitacional

Si bien la característica general de esta Comuna es la baja densidad de población residente, también se destaca por los fuertes contrastes internos, visibles en el mapa siguiente. La zona del tejido urbano consolidado se caracteriza por una baja densidad, mientras que las zonas de villas y algunos conjuntos habitacionales aparecen como los puntos de máxima densidad. En el otro extremo, se encuentra toda el área ocupada por los grandes predios con una muy baja densidad.



Mapa.
Indicador de densidad
habitacional. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Índice de viviendas deficitarias

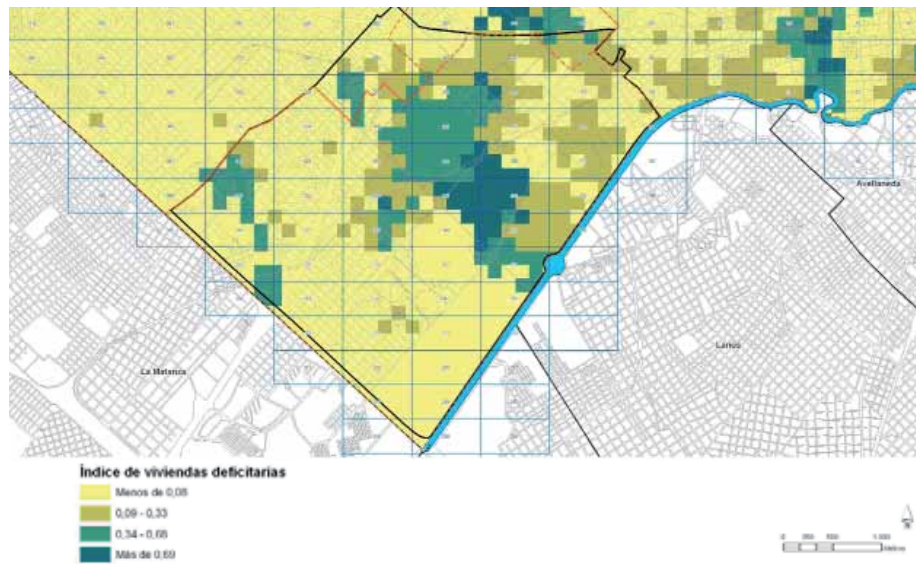
En cuanto a las características de las viviendas, aquellas con mayores déficits habitacionales se encuentran asociados a las villas. Como se logra observar, la trama urbana de la Comuna 8 se caracteriza por una discontinuidad en su tejido, interrumpido por grandes equipamientos y viviendas deficitarias como los casos de la Villa 6, Villa 3 – Barrio Fátima, Villa Piletones, Villa 15, etc. Por su parte, se observa que el tejido urbano de menor cantidad de viviendas deficitarias, responden en gran parte al barrio de Villa Riachuelo.

Índice de crítico de hacinamiento

El hacinamiento crítico responde a aquellas habitaciones donde en una vivienda habitan más de tres personas por habitación. Exceptuando los grandes equipamientos cuyos datos se encuentran distorsionados, los puntos de mayor hacinamiento crítico se encuentran en las zonas de villas tales como la Villa 3 – Barrio Fátima, Villa 6, etc.

Mapa.
Indicador de viviendas deficitarias. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Mapa.
Indicador de hacinamiento. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Diversidad

La diversidad indica la variedad de ramas comerciales que se encuentran en cierto punto. A nivel Ciudad, la Comuna 8 es uno de los puntos donde menor diversidad comercial se manifiesta. Por su parte, la mayor diversidad comercial se ubica en torno a la calle Chilavert, la estación de Villa Lugano y sobre la Avenida Eva Perón. Por el contrario, este indicador muestra bajos valores en torno a la Avenida Piedrabuena, en torno a los grandes equipamientos asociados a espacios verdes tales como Parque de la Ciudad, Parque Indoamericano, entre otros, y por último, alrededor de los clubes en el barrio de Villa Soldati.



Mapa.
Indicador de diversidad.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Proximidad a centralidades

Las centralidades se definen como áreas caracterizadas por su notoria complejidad urbana, dominancia, especialización comercial y una gran concentración de locales. En este sentido, la proximidad a los mismos garantiza sustentabilidad en términos de distancia. En el mapa se logra observar que gran parte del tejido residencial se encuentra próximo a las economías, a excepción del Barrio Piedrabuena.



Mapa.
Indicador de proximidad
a centralidades. Comuna 8

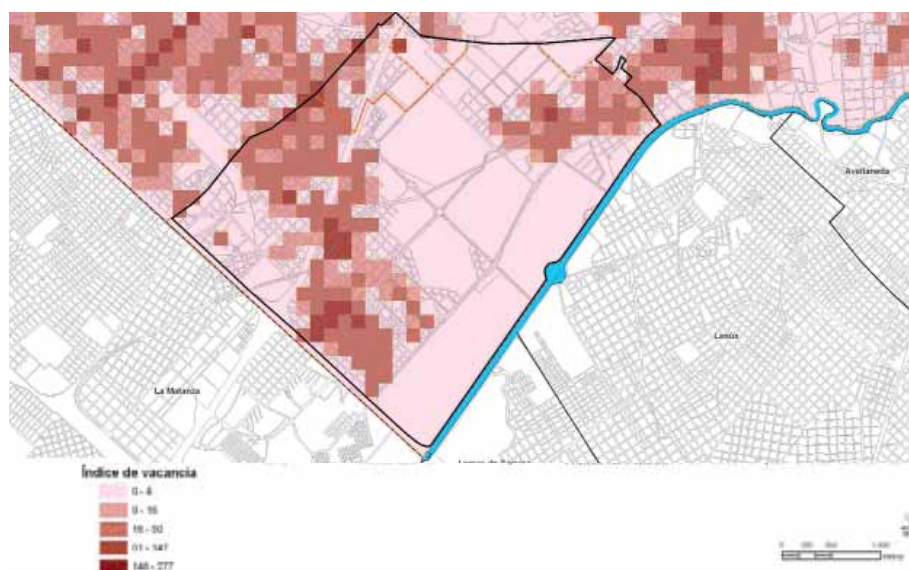
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Tasa de vacancia

La vacancia refiere a la cantidad de locales cerrados, sobre aquellos activos. La ubicación de las zonas con mayor vacancia se asocian a las zonas con mayor diversidad comercial. Esto se debe a que corresponden a arterias de mucha actividad comercial, donde se encuentran algunos locales cerrados. Por el contrario, los puntos de menor cantidad de locales cerrados, se encuentran asociados a los grandes equipamientos y a las zonas de urbanización precaria.

Mapa.
Indicador de tasa de vacancia.
Comuna 8

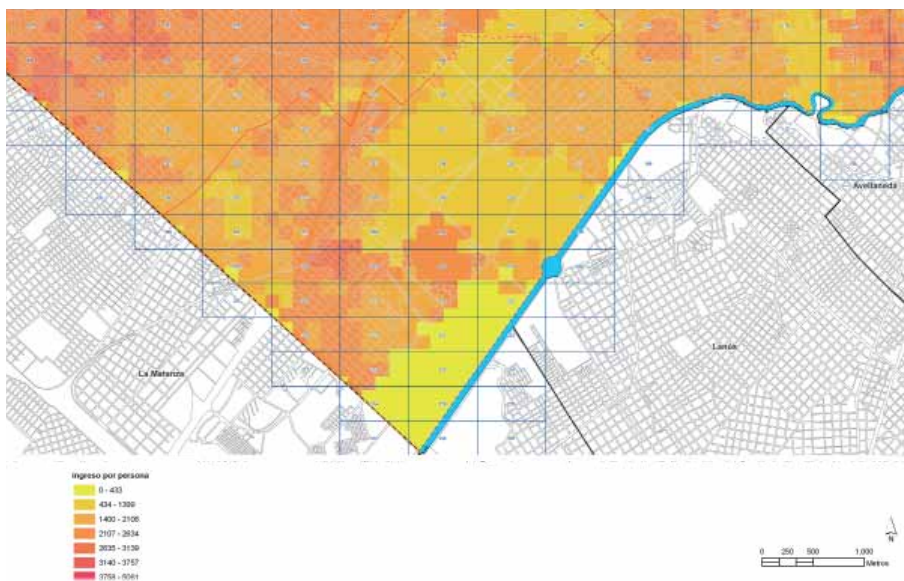
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Indicador de ingreso por persona

El indicador de ingreso por persona muestra la suma de los ingresos individuales promedio por grid. En relación con el resto de la Ciudad, esta zona es una de las que posee menores ingresos por persona. Asimismo, en la zona en cuestión, puede advertirse una concentración de los valores más bajos en torno a las villas, donde el promedio no alcanza los mil trescientos pesos por persona. Por su parte, en el área ubicada en los alrededores de la estación de Villa Lugano, los ingresos son los más altos de la zona.





Mapa.
Indicador de proximidad
a centralidades. Comuna 8

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*

Complejidad

Como valor global, la totalidad de la Comuna presenta una baja complejidad que continúa remarcando la baja densidad y riqueza de la actividad económica. Las zonas donde se localizan las arterias comerciales lógicamente presentan una complejidad mayor, siendo valores alejados de los alineamientos complejos de otras comunas de la Ciudad.



Mapa.
Indicador de proximidad
a centralidades. Comuna 8

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*

Mixtura de usos del suelo

Como valor general, el territorio de esta comuna presenta una baja mixtura de usos ya que dentro del tejido urbano de baja densidad es ampliamente dominante el uso residencial, con muy baja dotación de actividades económicas. Por el contrario, existen grandes parcelas dedicadas específicamente a usos económicos que se mixturan sólo parcialmente con las viviendas. Quedan como únicas zonas de mixtura las escasas arterias comerciales y sus entornos.

Mapa. Indicador de mixturas de usos del suelo. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Índice de equitatividad social

El índice de equitatividad social o Gini, indica la desigualdad en términos de ingreso de las diferentes áreas. Se podría decir que en términos de equitatividad de los ingresos, en comparación con el resto de la Ciudad esta zona representa uno de los peores niveles. Sin embargo, en el mapa se logra apreciar que aquellos puntos que marcan los valores más bajos concuerdan con las villas de la zona, mientras que las áreas urbanas consolidadas muestran valores más altos.





Mapa.
Indicador de equitatividad social.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Proximidad a nodos de transporte a medios guiados

La proximidad a nodos de transporte a medios guiados, refiere a la distancia que tiene que recorrer una persona a pie para arribar a un nodo de transporte, tomando como valor ideal los 500 metros de distancia al mismo. A nivel Ciudad, esta zona no presenta los mejores índices pero tampoco representa los peores. Es decir, que si bien buena parte de la Ciudad se encuentra a un nodo de transporte a 500 metros de distancia, en esta zona se pueden detectar varios puntos lejanos a los mismos. A excepción de los espacios verdes, este caso puede ser ejemplificado a través del Barrio Piedrabuena, ubicado en torno a la avenida homónima o la Villa 15, representando alguna de aquellas zonas que no poseen ningún nodo de transporte cercano.



Mapa.
Índice de proximidad a nodos
de transporte a medios guiados.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Proximidad a Red Vial Primaria

La proximidad a la red vial primaria, indica la distancia que hay sobre alguna calle. En el mapa, se observa que los puntos que no tienen salida directa a las calles lindantes, responden en gran medida a los grandes equipamientos y a algunas zonas de viviendas deficitarias.

Mapa.
Indicador de mixturas de usos del
suelo. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Diferencia de alturas

Prácticamente la totalidad de la zona se destaca como un espacio de alturas homogéneas. La zona correspondiente a la zona residencial del barrio de Villa Riachuelo presenta las mayores heterogeneidades. Sin embargo, los valores son insignificantes si se los comparas con la Ciudad, destacándose por ser un área con muy poca diferencias entre los pisos de una manzana.



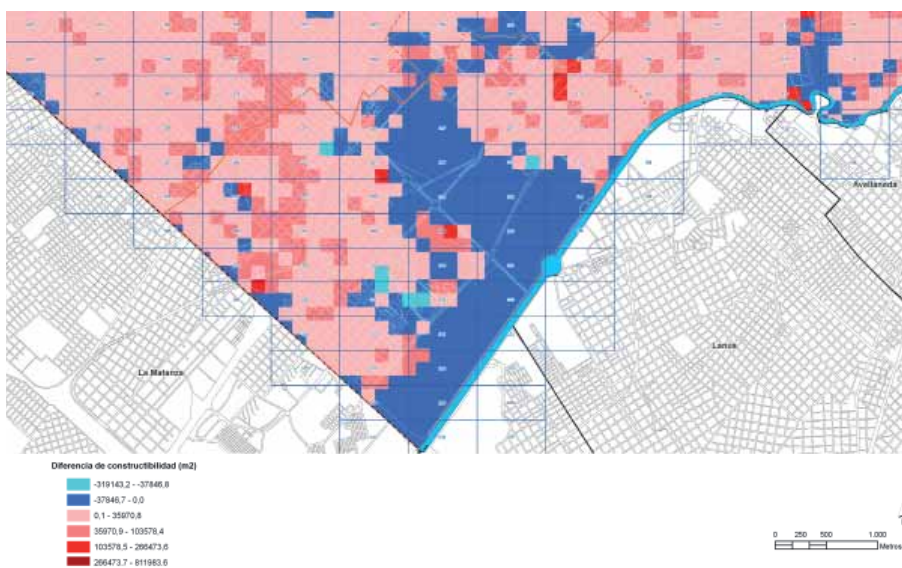


Mapa.
Indicador de diferencia de alturas.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Diferencia morfología – Código de Planeamiento Urbano (Constructibilidad)

En este sentido, se destaca que la gran mayoría de la superficie del área posee una gran constructibilidad debido a la falta de edificación, siendo especialmente notorias aquellas zonas sin tejido consolidado.



Mapa.
Indicador de constructibilidad.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

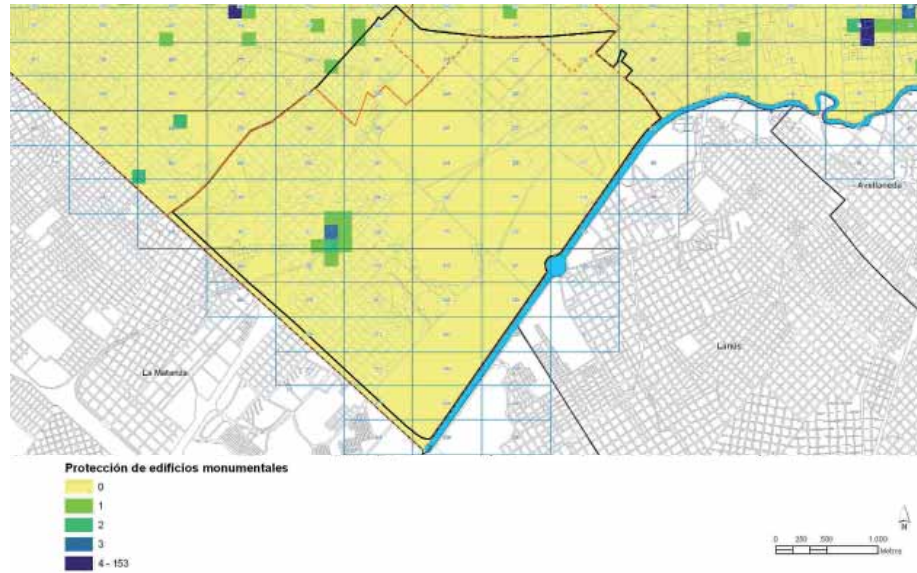
Edificios monumentales

Los edificios monumentales en la Comuna 8, se ubican en torno a la estación de Villa Lugano. Además, allí mismo se encuentra el único Área de Protección Histórica de la

comuna. Por su parte, desde este punto de vista, el área en cuestión no presenta gran cantidad de áreas o edificios si se compara con otros puntos de la Ciudad.

Mapa.
Indicador de edificios monumentales. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

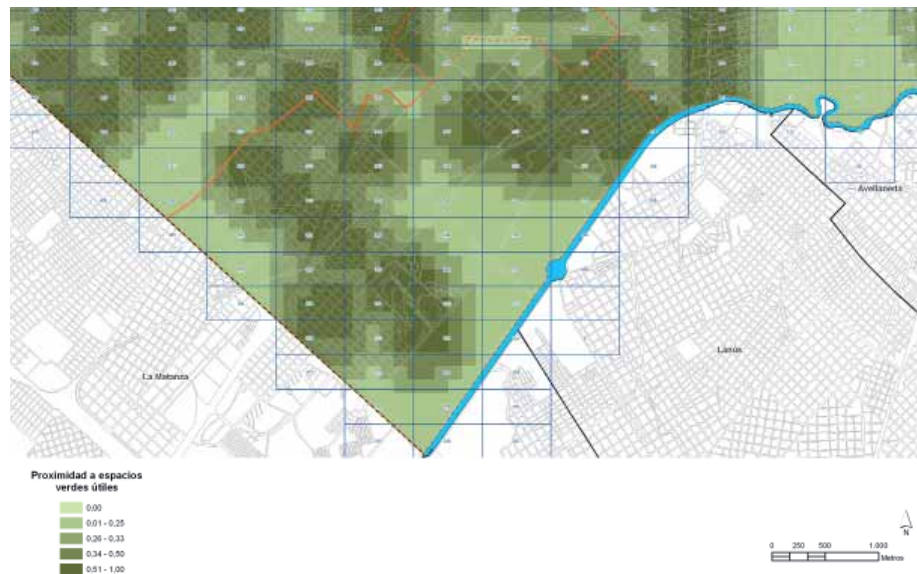


Proximidad a Espacios Verdes Útiles

Este indicador mide la proximidad a Espacios verdes útiles a fin de dar cuenta de la cercanía que existe entre estos espacios y los diferentes puntos del territorio. En este sentido el Modelo Territorial establece como valor deseado una proximidad máxima de 350 metros hasta un espacio verde útil. Al analizar el sector en cuestión se observa que existe

Mapa.
Indicador de proximidad a espacios verdes útiles. Comuna 8

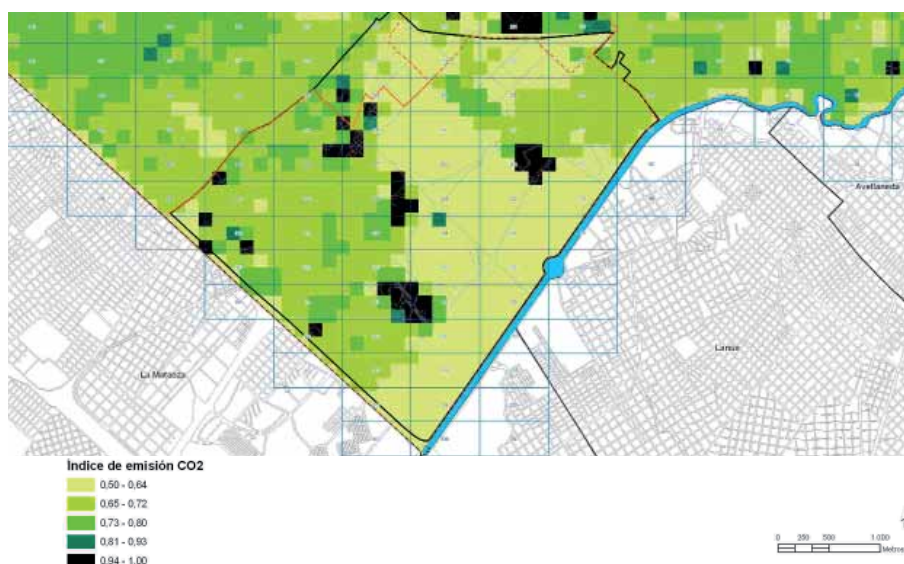
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



gran cantidad de superficie a menos de 350 metros de distancia de un espacio verde útil. No obstante esto, una de las zonas más perjudicadas en este sentido se ubica hacia el oeste de la Avenida Piedrabuena y en la zona comprendida por el Parque Indoamericano, el Parque Roca y el Autódromo.

Emisión de CO2

El índice de emisión de CO2 representa las emisiones teóricas anuales que generan los diferentes usos del suelo de la Ciudad. Si se tiene en cuenta el área en cuestión con respecto al total de la Ciudad, la misma presenta uno de los mejores valores de Buenos Aires. En gran parte, esto se debe a la gran cantidad de m2 destinados a espacio verde lo que significa la ausencia de emisión de este gas. Pese a los grandes niveles presentados en la zona, se detecta una pequeña zona ubicada en torno al Barrio Soldati que altera los buenos resultados, aunque el mismo no significa grandes preocupaciones.



Mapa.
Indicador de emisión de CO2.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Permeabilidad

El índice de Permeabilidad refiere a la superficie total permeable en relación a la superficie total, con el objeto de medir la capacidad que tiene la misma para captar el agua de lluvia. El área en cuestión es una de las zonas con mejor permeabilidad de la Ciudad. Esto se debe en buena parte, a la gran cantidad de espacios verdes que allí se presentan. Este es un signo positivo ya que una buena permeabilidad del suelo reduce la presión sobre los sistemas de desagües urbanos y por lo tanto mitiga las inundaciones. Tanto en el espacio correspondiente al Autódromo Municipal de la Ciudad como al Parque Pte. Julio A. Roca, se pueden apreciar valores mayores al promedio del área debido a que allí se encuentran el Lago de Regatas y el Lago Lugano.

Al mismo tiempo, la importante presencia de usos del suelo residenciales de baja densidad en gran parte de la comuna, es indicativo de superficies permeables (principalmente por la existencia de áreas verdes en las residencias), colaborando con los aceptables niveles del indicador.

Mapa.
Indicador de permeabilidad.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Arbolado en la Vía Pública

Este indicador permite cuantificar la cantidad de árboles existentes por grid en la vía pública. De esta manera, se destacan con los valores más altos aquellas zonas que poseen mayor cantidad de árboles en las veredas, como se observa en el barrio de Villa Lugano. Al mismo tiempo, este indicador disminuye en torno a la Villa 15, el Barrio Ramón Carrillo o las zonas que poseen grandes dimensiones de espacio verde por no contener vía pública. Asimismo, resulta importante destacar los valores bajos de este indicador en el interior de los grandes espacios verdes, no por la falta de arbolado, si no por la falta de vía pública, ya que los árboles internos no son considerados para la elaboración del indicador. A nivel Ciudad, el indicador demuestra valores bajos para el área en cuestión, dado entre otros factores por la gran cantidad de equipamientos.





Mapa.
Indicador de arbolado en la vía pública. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

Barreras urbanas

El indicador de barreras urbanas identifica aquellas áreas de la Ciudad con interrupciones en la trama urbana por diversas razones. En el área estudiada estas interrupciones se dan por la presencia de grandes equipamientos, como el Parque Indoamericano o el Parque de la Ciudad, entre otros. También se presenta la existencia de vías férreas a nivel como las del ferrocarril Belgrano Sur o la Avenida General Paz o la Autopista Dellepiane. Por último el Riachuelo también funciona como barrera urbana ya que interrumpe la trama urbana. Si se toma el área de estudio a nivel Ciudad, la misma representa una de las áreas con mayor cantidad de interrupciones de la trama por barreras urbanas.



Mapa.
Indicador de barreras urbanas.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

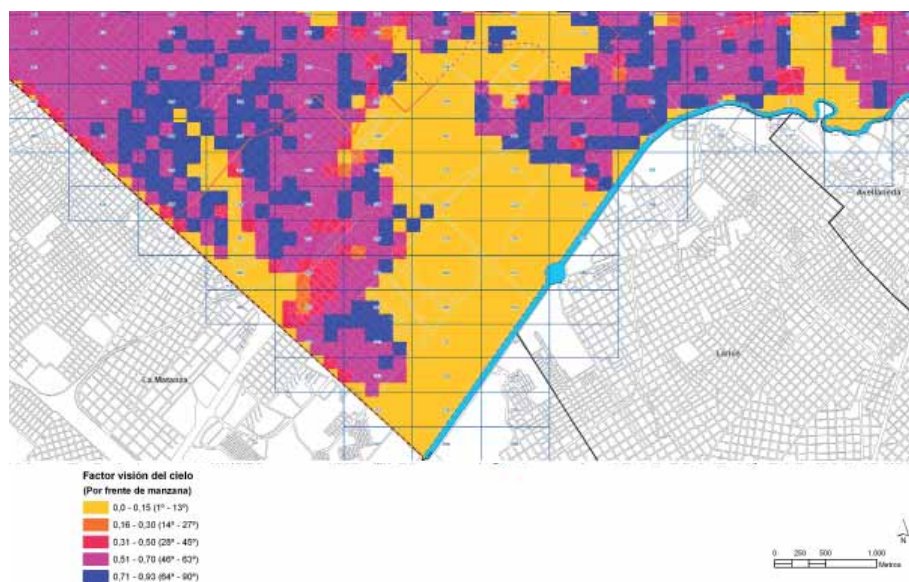
Puede observarse además cómo en determinadas áreas las barreras urbanas resultan mixtas, complejizando la problemática, como el caso de la Villa 19 ubicada entre la Avenida General Paz, la vía correspondiente al ferrocarril Belgrano Sur y la Autopista Dellepiane.

Factor de Visión del Cielo

El factor de Visión del Cielo es un indicador que da cuenta de la apertura angular que se genera entre la altura del frente de manzana y el ancho de calle, dando cuenta de la superficie de cielo observable desde la mitad de la calle. En este sentido, este indicador muestra en la zona en cuestión un comportamiento aceptable con altos valores de visión del cielo, lo que muestra una buena relación entre el ancho de las calles y la altura de las manzanas. Se advierte además que los grandes equipamientos poseen valores muy bajos, lo cual resulta una desviación estadística por ser estos, espacios sin trama urbana, como sucede en los casos del Parque de la Ciudad, Parque Pte. Julio A. Roca, entre otros.

Mapa.
Indicador de factor de
visión del cielo. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Locales por cuadra.

El indicador de locales por cuadra permite observar la densidad de locales que existen por frente de manzana. En comparación con el resto de la Ciudad la zona en cuestión se caracteriza por una gran cantidad de superficie residencial por lo que a grandes rasgos no cuenta con gran cantidad de locales por cuadra.

Sin embargo, se logran detectar algunas zonas comerciales en torno a la calle Chilavert, o sobre la calle Murguiondo en los alrededores de la estación de Villa Lugano, ubicados en el barrio homónimo. En el barrio de Villa Soldati, por su parte, la distribución de los comercios es más irregular y no evidencia una concentración sobre algún eje puntual.



Mapa.
Indicador de locales por cuadra.
Comuna 8

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*

Empleo

La distribución territorial del empleo permite apreciar la baja densidad de actividades económicas, por lo cual las unidades de análisis tienen en cualquier punto del área menos de 500 empleos, dando un total de 71.858 para la Comuna.

En su distribución se advierte la baja generación de empleos que se encuentran en los grandes predios del extremo Sur, y la proporción relativamente mayor en la parte Norte, en especial sobre las zonas comerciales. Como áreas de concentración relativamente cercanas se encuentra la zona industrial y comercial de Mataderos por el Norte, y la zona comercial mixta de Nueva Pompeya.



Mapa.
Indicador de empleo. Comuna 8

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.*

El Índice de **Sustentabilidad Urbana (ISU)** como síntesis de los indicadores anteriores para la Comuna es de 0,706. En comparación con el valor del conjunto de la Ciudad (0,68), resulta levemente mayor dada su mejor situación respecto a Espacio Público y Transporte y Movilidad, que compensan la pobre situación de Estructura y Centralidades y Producción y Empleo.

El Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU) indica el grado de sustentabilidad de la Ciudad como consecuencia de la combinación de múltiples aspectos que la componen. Dado que el indicador reúne varios aspectos distintos, los resultados pueden demostrar buenos valores con contextos diferentes. Es decir, mientras en algún punto puede destacarse por su centralidad, otro punto puede destacarse por sus buenos valores en términos de espacio público. Es por eso que al observar el mapa, se encuentran situaciones similares tanto en el Barrio Gral. Savio, como en torno a la estación de Villa Lugano. En este sentido, juega un rol muy importante tanto la centralidad como la proximidad a los nodos de transporte. Si bien estos puntos manifiestan las mejores situaciones a nivel comuna, no representan el mismo valor a nivel Ciudad.

Mapa.
Índice de Sustentabilidad Urbana.
Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



Por otro lado, en líneas generales, el tejido residencial de la Comuna 8 manifiesta valores aceptables debido a que en términos de espacio público y cercanía a nodos de transporte la zona en cuestión presenta aspectos positivos. Por el contrario, se manifiestan los valores más bajos del área en cuestión en las zonas de villas, grandes equipamientos y áreas de especialización deportiva. Si bien gran parte de estas áreas son atravesadas por redes de transporte, generando gran cantidad de nodos como el caso del Premetro, en el caso de las villas, las mismas se caracterizan por ser en su mayoría viviendas deficitarias, donde carecen de servicios públicos como el agua. Sumado a esto, presentan problemas de hacinamiento crítico. En términos sociales, las villas son habitadas por familias de bajos ingresos. Además, son zonas atravesadas por barreras urbanas que interrumpen

la trama urbana, tal como el caso de la Villa 19, ubicada en torno a la Avenida Gral. Paz, Autopista Dellepiane y el Ferrocarril Belgrano Sur. En el caso de los grandes equipamientos, los mismos se caracterizan por ser zonas que carecen de viviendas y además no se consideran como espacios públicos si bien son espacios verdes. Los mismos se ven atravesados por las barreras urbanas.



Lineamientos para el plan de comuna



LINEAMIENTOS BÁSICOS DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

La Ley del Plan Urbano Ambiental, aprobado por la Legislatura, Ley CABA 2930 – 2008, constituye el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad como política de Estado y ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas. La misma señala una serie de criterios marco que atraviesan cualquier plan o estudio sobre la Ciudad y sus sectores.

A su vez estos criterios actúan como marco de todo el Plan Urbano Ambiental:

- **Ciudad Integrada:** En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye un Área Metropolitana.
- **Ciudad Policéntrica:** En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad.
- **Ciudad Plural:** En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.
- **Ciudad Saludable:** En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.
- **Ciudad diversa:** En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Con esto, se apunta entonces a lograr una Ciudad integrada, en la que todas sus zonas estén vinculadas y mantengan relaciones entre sí. Asimismo, desarrollar una Ciudad policéntrica, consolidando el Área Central a la vez que se promueve la red de centros secundarios.

En relación con lo anterior, la Ciudad plural se orienta a ofrecer un hábitat digno para todas las personas, para quienes se busca asegurar una Ciudad saludable respecto a la calidad ambiental y la sostenibilidad en el desarrollo de las actividades productivas, el transporte y la gestión de los residuos urbanos, entre otros temas semejantes. En el marco de la Ciudad diversa, se busca mantener la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales), enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Los lineamientos, propuestas y diagnósticos del Plan Urbano Ambiental se organizan a través de seis propuestas temáticas específicas para la Ciudad, las cuales son: Estructura y Centralidades; Transporte y Movilidad; Hábitat y Vivienda; Espacio público; Producción y Empleo; y Patrimonio urbano.

Respecto al primer grupo, se considera como objetivo fundamental transformar la estructura monocéntrica de la Ciudad hacia una más reticular y policéntrica, que permita consolidar el área central, así como el desarrollo de los centros secundarios.

Sobre la temática de Transporte y movilidad, se propone promover un sistema de transporte sustentable, con intermodalidad y preponderancia de los medios públicos –en especial, de los medios guiados –, y desalentar el uso de los automotores privados.

Los objetivos del PUA sobre la temática de Hábitat y Vivienda se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, atenta a la debida preservación de las características singulares de los distintos espacios urbanos.

En cuanto a los temas del Espacio Público, se plantea como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, considerando su importancia para las funciones de encuentro relax, confort y socialización, con miras a garantizar el derecho al uso. y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad.

Sobre el grupo de Producción y Empleo, el objetivo es generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico, por medio de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes.

Por último, el Plan Urbano Ambiental considera particular atención a la variable patrimonial con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, buscando armonizar las tendencias de transformación y del resguardo de los elementos urbanos de relevante valor.

Por otro lado, el siguiente informe corresponde a un Plan de Comuna, en el cual se busca desarrollar los aspectos particulares del territorio de la Comuna 8. Este plan corresponde a un instrumento de planificación que en línea con el Plan Urbano Ambiental y el Modelo Territorial, permite profundizar los lineamientos propositivos a niveles de mayor detalle. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.

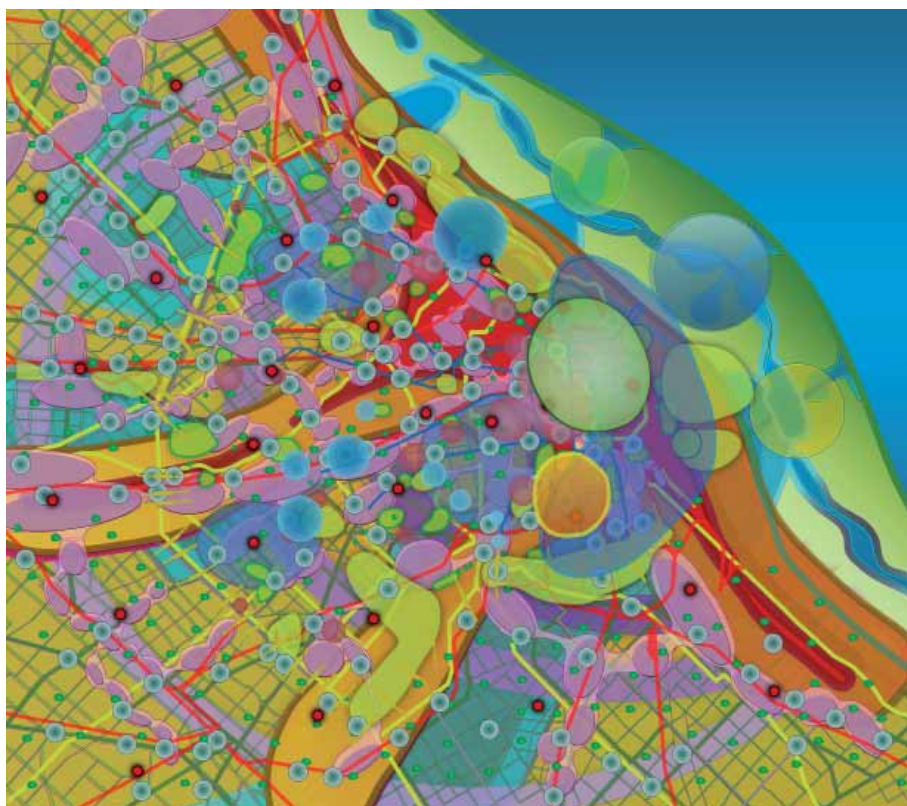
EL MARCO DEL MODELO TERRITORIAL

La Ciudad de Buenos Aires ha elaborado un instrumento de diagnóstico, análisis y planeamiento urbano: el Modelo Territorial. Esta herramienta sintetiza lineamientos de planeamiento a nivel territorial definidos de manera científica, mediante un cuerpo teórico-metodológico específico. El Modelo Territorial es, al mismo tiempo, una visión del presente, una visión hacia el pasado, pero también, una visión del futuro tendencial, del futuro deseado, una visión del futuro del modelo de Ciudad Sustentable.

No solo expresa visiones y tendencias, sino que, de acuerdo al patrón de ciudad que se desea construir, permite establecer aspectos y atributos que es necesario modificar. En definitiva, esta Ciudad deseable es una visión contemporánea basada en los criterios aceptados tanto internacionalmente como en base a la experiencia local, y aspira a construir la legislación vigente y la que resultará más sostenible a largo plazo.

Esquema de la Ciudad Deseada 2060

Fuente: *Modelo Territorial Buenos Aires,*
Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.



La estructura interna que compone el Modelo se organiza lógica y cronológicamente. Esto implica que se constituye en primer lugar desde la Ciudad Producida, que trata sobre el desarrollo histórico de Buenos Aires, para luego partir del diagnóstico de la Ciudad Actual hacia la que ha sido estudiada y Pensada a lo largo de la historia. Posteriormente, el Modelo incluye la Ciudad Tendencial, es decir, el tratamiento de los cambios y continuidades esperables en un futuro próximo, de mantenerse los diagnósticos actuales y propuestas ya establecidas. La Ciudad Deseada, frente a esto, es una muestra del carácter ideal de las transformaciones buscadas. En este orden lógico, el Modelo cuenta con una última parte que consiste en el estudio científico de las transformaciones requeridas para alcanzar los objetivos trazados, denominada Ciudad Sustentable.

CARACTERÍSTICAS DE LA CIUDAD DESEADA EN LA COMUNA 8

Los indicadores de sustentabilidad para la Comuna en términos de valores deseados, indican sintéticamente aquellos aspectos en los que la planificación debe dar prioridad, permiten cuantificar en qué magnitud es necesario generar transformaciones, y en su análisis territorial permiten dar respuesta sobre qué zonas específicas las requieren. En éste sentido, a continuación se detallan los valores actuales y futuros de los indicadores más relevantes, utilizando la descripción de la distribución territorial de cada indicador realizada anteriormente.

Dentro de los indicadores del ítem **Hábitat y Vivienda**, la compacidad corregida no se registró como un aspecto específicamente deficitario, si bien para mejorar la situación actual hacia valores deseados se deben desarrollar 295 Ha. de espacio público. Para disminuir la diferencia de valor del suelo de la Comuna respecto al Norte de la Ciudad, su valor actual debería cuadruplicarse, lo que implica mejorar considerablemente la atraktividad y modificar la perspectiva del área. La mejoría en los indicadores sintéticos de hábitat requiere transformar radicalmente los asentamientos precarios incorporándolos a las condiciones urbanas deseables (incorporando espacio público, infraestructura y equipamiento), así como minimizar la existencia de barreras urbanas que tienen hoy un impacto mayúsculo.

En el ítem de **Estructura y Centralidades** es donde se advierten los mayores desafíos para mejorar la sustentabilidad de la Comuna. La complejidad de actividades económicas debe enriquecerse en 58%, es decir, lograr mecanismos que garanticen la incorporación de más actividad y de ramas que actualmente tienen poca incidencia. La modificación del mix de actividades disminuyendo el peso de las principales (venta minorista de alimentos y bebidas), contribuye al mismo tiempo a mejorar el indicador de diversidad. Asimismo, la proximidad a centralidades debe mejorarse en términos considerables, cuestión que es coherente con los requerimientos anteriores en materia económica y de hábitat y vivienda.

El ítem de **Producción y Empleo** de manera similar al anterior requiere de modificaciones importante, alojando más actividades en la Comuna. Es fundamental para el desarrollo del consumo local y como parte de la mejora de la calidad de vida urbana, que el indicador de ingreso logre aumentar considerablemente, sin alterar el indicador de equitatividad social. La mixtura de usos, que tal como se advirtió en el análisis de situación actual es escasa, debe ser un valor fundamental para mejorar la sustentabilidad de la Comuna, como balance o relación a tener en cuenta, especialmente a la hora de planificar modificaciones en la densidad residencial y de actividades económicas.

Índice de producción y empleo		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Equitatividad social	Distribución social del ingreso (Coeficiente de Gini)	0,32 Ciudad: 0.51	0,49 Ciudad: 0.49
<i>El Coeficiente de Gini en el área es bajo lo que indica igualdad de estratos sociales (principalmente bajo y medio-bajo). Una mayor mixturación de estratos genera mejores condiciones urbanas y económicas en el área. De esta forma, potenciar la construcción para clase media mejora la equitatividad social del sur.</i>			
Mixtura de usos	Distribución promedio entre usos económicos y residenciales	80% residencial, 20% económico Ciudad: 70% residencial, 30% económico	70% residencial, 30% económico Ciudad: 55% residencial, 45% económico
<i>La mixtura de usos en la comuna resulta baja debido a la escasa presencia de usos económicos, por lo cual se debe priorizar el desarrollo de superficie con destino económico en el área.</i>			

Para el ítem de **Espacio Público** se requiere tener en consideración las cuestiones ambientales que no son óptimas en esta Comuna, y aprovechar la existencia de grandes predios con superficie verde y/o permeable. Por el lado de los espacios verdes, se plantea la necesidad de desarrollar una cantidad de espacios verdes útiles y con distribución óptima para

lograr que los habitantes se encuentren a la proximidad suficiente como para garantizar su aprovechamiento. Actualmente la distancia promedio es de 625 metros, y con la implantación de una cantidad limitada de nuevos y óptimamente ubicados nuevos espacios verdes útiles, se debe lograr achicar esa distancia media a 350 metros. En cuanto a la mitigación de la situación ambiental la implantación de aproximadamente 10.000 árboles en el área, logrará una utilización óptima de las veredas para generar beneficios ambientales relacionados con el confort térmico, la absorción de la contaminación y la contención del flujo pluvial. Esta cifra no es tan elevada en comparación con los requerimientos de otras zonas de la Ciudad, y corresponde considerar ésta necesidad en los proyectos de desarrollo y reconversión de áreas. La Comuna cuenta con 20.934 árboles en la vía pública, y de acuerdo a los requerimientos debe alcanzar los 32.600 para mejorar la sustentabilidad.

Espacio Público		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Distancia a espacio verde	Distancia promedio a un espacio verde público	625 m Ciudad: 612 m	350 m Ciudad: 350 m
<i>Desarrollo y/o reconversión de al menos 3 nuevos espacios públicos útiles en lugares estratégicos del área (costa del Riachuelo y el límite con Mataderos resultan dos de las zonas más óptimas) permiten alcanzar los valores óptimos de proximidad.</i>			
Árboles	Cantidad de árboles en la vía pública	20.934 a Ciudad: 402.000 m	32.600 a Ciudad: 600.000 m
<i>La implantación de aproximadamente 10.000 árboles en el área logrará una utilización óptima de las veredas para generar beneficios ambientales relacionados con el confort térmico, la absorción de la contaminación y la contención del flujo pluvial.</i>			

El ítem de **Transporte y Movilidad** si bien a nivel de los valores actuales no requiere de grandes cambios, sí debe mantenerse la coherencia en relación al conjunto de planes de densificación a fin de mantener y mejorar la accesibilidad y conectividad de la Comuna. El indicado de red vial primaria ya que tiene actualmente un valor elevado, debe considerarse mantener y mejorar como parte de los proyectos de generación de tejidos. El indicador de uso del automotor particular es sensible a la oferta de transporte público masivo, por lo que la mejora de éste indicador depende de la implantación de mejores modos y de distribución territorial óptima. En éste sentido, se hace coherente con las necesidades de mejorar la cantidad y distribución de nodos de transporte intermodal. Tal como se advirtió en éste último indicador, la situación actual demuestra una relativamente buena cobertura por la presencia de ferrocarril y premetro, por lo que debe tenerse en cuenta otro tipo de modalidades de transporte público que diversifique la oferta existente.

Transporte y movilidad		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Proximidad a nodos	Distancia a nodos de transporte público masivo	663 m Ciudad: 950 m	500 m Ciudad: 500 m
<i>La expansión del Premetro y la generación de sistemas BRT por la avenida Roca y en otras arterias como F. F. de la Cruz permitirán generar nuevos nodos de transporte que incrementaran la accesibilidad en el área hasta óptimos.</i>			

Dentro del ítem de **Patrimonio Urbano** los requerimientos críticos hacen a la conservación y garantía del paisaje barrial de baja densidad, por lo que resulta valorable el reconocimiento de las condiciones positivas, en especial el alto índice de diferencia de alturas (baja diferencia en pisos) existente en el tejido consolidado. El área posee una morfología promedio cercana al óptimo, por lo cual los procesos de densificación deben respetar las configuraciones barriales existentes. El Código de Planeamiento Urbano actual permite construir en el área más de 11 millones de m². Es deseable que ésta densificación siga parámetros establecidos por una normativa de consideraciones morfológicas. Un segundo punto a tener en cuenta es la necesidad de agotar la catalogación de edificios que tengan valor monumental previo al avance de los desarrollos en la zona.

Patrimonio urbano		Valor ACTUAL	Valor FUTURO
Homogeneidad de alturas	Diferencias entre las alturas de las edificaciones de una misma manzana en pisos	1,8 p Ciudad: 5 p	2 p Ciudad: 2 p
<i>El área posee una morfología promedio cercana al óptimo, por lo cual los procesos de densificación deben respetar las configuraciones barriales existentes.</i>			
Diferencia morfológica / Código de Planeamiento	Diferencia entre la constructibilidad según el Código de Planeamiento Actual y la construcción existente	63% Ciudad: 58%	90% Ciudad: 90%
<i>El código de planeamiento permite construir en el área mas de 11 millones de m². Es deseable que esta densificación siga parámetros establecidos por un código morfológico.</i>			

El conjunto de propuestas que mas adelante se presentan permiten modificar a mediano y largo plazo los indicadores de sustentabilidad hacia niveles futuros óptimos tal como se especifica en el cuadro siguiente. A partir de los lineamientos propositivos, propuestas temáticas y con proyectos de más corto plazo, se logrará alcanzar un índice de sustentabilidad urbana futuro de 0,949.



Cuadro.
Síntesis de indicadores de
sustentabilidad. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

	Indicador actual	Indicador futuro	Indicador sintético actual	Indicador sintético futuro	ISU Actual	ISU Futuro
Compacidad Corregida	0,9722	0,9859			0,706	0,949
Compacidad Absoluta	0,6588	1,0000				
Densidad	0,3000	0,8333				
Hábitat	0,8700	1,0000				
Equitatividad del suelo	0,0667	0,7500				
Indicador de Hábitat y Vivienda			0,6838	0,9319		
Complejidad	0,3000	1,0000				
Diversidad	0,6000	1,0000				
Proximidad a centralidades	0,5333	0,9167				
Índice de Estructura y centralidades			0,4667	0,9833		
Ingreso Familiar	0,4000	1,0000				
Complejidad	0,3000	0,9000				
Diversidad	0,6000	1,0000				
Mixtura de usos (% Residencial)	0,2000	1,0000				
Equitatividad social	0,6000	1,0000				
Índice de Producción y Empleo			0,4450	0,9750		
Proximidad a nodos	0,9348	0,9780				
Proximidad Red Vial Primaria	1,0000	1,0000				
Uso Automotor	0,8500	1,0000				
Índice de Transporte y Movilidad			0,9439	0,9912		
Diferencia Altura parcelaria	0,9556	0,9556				
Diferencia Código Morfológico / CPU	0,6300	0,9000				
Edificios monumentales	1,0000	1,0000				
Índice de Patrimonio Urbano			0,8549	0,9494		
Indicador sintético ambiental	0,2926	0,7001				
Compacidad Corregida	0,9722	0,9859				
Índice sintético de Espacios verdes	0,6787	0,9400				
Índice de Espacio Público			0,709	0,893		

LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LA COMUNA 8

En términos del futuro Deseado para este sector de la Ciudad existen múltiples características presentes en el Modelo Territorial que es importante destacar para comprender los lineamientos de la Ciudad Deseada en el sector.

Dadas las particularidades de la estructura actual del territorio de la Comuna 8, en base a la orientación conceptual y territorial del Plan Urbano Ambiental – Modelo Territorial, y a los objetivos de modificación de los indicadores tal como se adelantó anteriormente, aquí se enumeran los lineamientos propositivos según los seis ítems temáticos que deben seguir las propuestas para éste recorte territorial.

ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

Bajo el eje temático de Estructura y Centralidades, se destacan como aspectos deseados el desarrollo de una economía especializada en el área norte del sector y también una serie de economías de aglomeración urbana. En la misma línea, con mayor relación con

Producción y Empleo, existe la propuesta de desarrollo de un corredor productivo de alta densidad en coincidencia con el eje de densificación de media densidad.

Centralidades Políticas

Son las sedes políticas de las comunas donde se desarrollan actividades administrativas y políticas de escala comunal, las cuales tienen la propiedad de generar economías de aglomeración que contribuyen a la concentración de diversas actividades económicas.

- Consolidación de los actuales CGPC y transformación en reales centralidades políticas que permitan un ejercicio político participativo en las decisiones de la comuna
- Desarrollo de una centralidad de servicios y comercios en torno a las centralidades políticas como parte del desarrollo de economías de aglomeración

Economías de aglomeración

Zonas de aglomeración de actividades económicas, caracterizadas por la complejidad, densidad y diversidad de rubros, importancia para el empleo, la atracción y las actividades urbanas.

- En base a la apertura de nuevas calles y al desarrollo de unidades de sustentabilidad se pretende la generación de nuevas economías de aglomeración como centralidades locales
- Expansión de las economías de aglomeración preexistentes basada en la densificación poblacional, y en la generación de empleo en la comuna

Economías de aglomeración especializadas

Zonas de aglomeración de actividades con predominancia de rubros específicos, en los que se prioriza la generación de empleo local más que la diversidad de rubros.

- Generación de al menos 3 economías especializadas que permitan el desarrollo de nuevas centralidades en zonas poco desarrolladas

Centralidad intermodal de transporte. Red de nodos

Es una red de puntos donde se conectan diferentes modos de transporte permitiendo el trasbordo de pasajeros. Esta red posee una fuerte impronta descentralizada, posible a partir de la ampliación de modos de circulación rápidos y sustentables por toda la Ciudad, y ya no solo en el área central. Estos nodos confieren accesibilidad, cobertura y eficiencia a la red pública.









- Desarrollo de centralidades intermodales que vinculen los diferentes tipos de centralidades (economías de aglomeración, nodos, y economías especializadas).

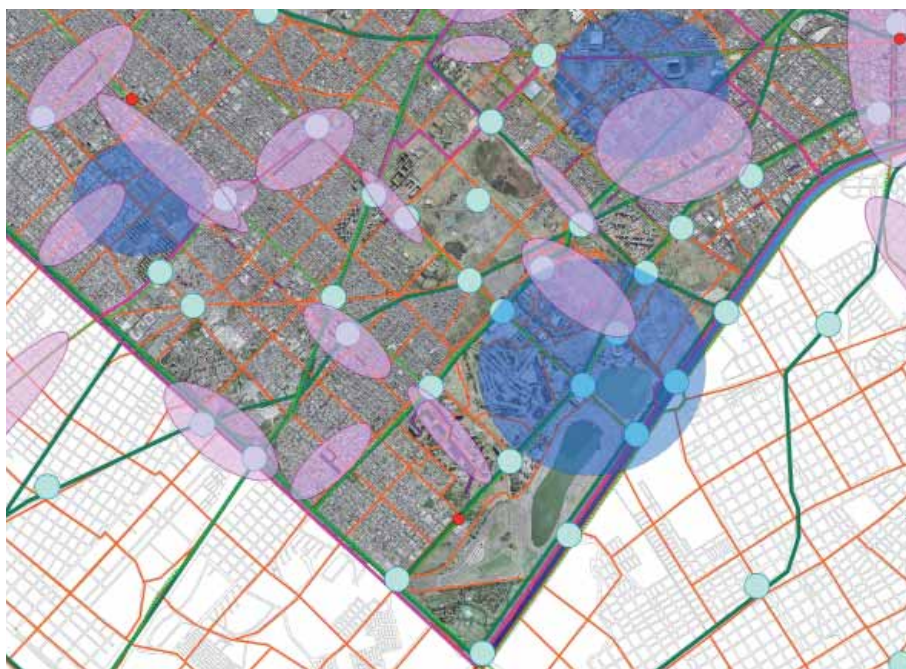
Esquema síntesis de lineamientos de Estructura y Centralidades.

Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

-  Red estructural de macromananzas
-  Corredores verdes regionales
-  Corredores verdes urbanos
-  Jurisdicciones políticas
-  Centralidades políticas
-  Economías de aglomeración
-  Economías de aglomeración especializada
-  Red de nodos de intercambio intermodal



HÁBITAT Y VIVIENDA

Se destaca en el sector la presencia de un corredor de densificación edilicia de media densidad con eje sobre el Riachuelo y la avenida Roca-Rabanal, así mismo también se espera el desarrollo de un corredor de densificación transversal y el mantenimiento de áreas de baja densidad en torno a los ejes. En este contexto también se destaca la presencia de corredores verdes sobre el Riachuelo y sobre grandes arterias de circulación como Roca y Gral. Paz.

Red estructural de unidades de sustentabilidad básica

Es una reconfiguración de la trama urbana actual que busca definir unidades sustentables de hábitat urbano delimitadas espacialmente por una red de circulación primaria. Estas nuevas unidades o macro-manzanas, están conformadas por un conjunto de manzanas actuales, conteniendo ejes de circulación en su interior que priorizan la movilidad sustentable y el desarrollo de espacio público útil, desplazando la mayor parte del tránsito automotor a las vías de circulación primaria.

- Generación de trama urbana que consolide el tejido de baja densidad mediante la apertura de una serie de calles en los grandes equipamientos de la comuna.
- Conformación de áreas de prioridad peatón que definan unidades de sustentabilidad al interior de las zonas de baja densidad

Zona de consolidación edilicia de media densidad

Son áreas donde la densificación es media debido principalmente a que la morfología preexistente es de menor intensidad, por lo que es posible generar ciertas transformaciones en el territorio.

- Generación de tejido urbano que contemple usos residenciales y usos económicos en áreas actualmente subutilizadas pertenecientes a los grandes equipamientos de la comuna a fin de conformar un corredor de media densidad

Zona de consolidación edilicia de baja densidad

Se trata de amplias zonas de la ciudad definidas a partir del crecimiento de la Ciudad en ciertos corredores. Estas áreas contemplan el desarrollo urbano respetando la morfología patrimonial y los servicios urbanos existentes en las diferentes partes de la Ciudad.

- Consolidación de la estructura urbana de baja densidad que existe en sectores de la comuna, preservando su estructura y sus servicios urbanos
- Conservación y protección de la morfología urbana actual en los sectores mencionados manteniendo una diferencia de pisos por manzana en torno a 2
- Urbanización de todos los asentamientos precarios y residencialización de los frentes de los clubes
- Orientación según criterios urbanísticos para la comuna a fin de generar procesos de densificación con criterios morfológicos

Estimación de incremento de densidad

Densidad de población actual:	77,30
Densidad de población deseada (aumento del 60%)	130,00 ⁽¹⁾
Cantidad de población absoluta requerida para lograr la densidad deseada:	12.5243,44 ⁽²⁾
Cantidad de viviendas requeridas (3 personas x vivienda)	41.747,81
Superficie residencial requerida (Dpto. de 50 m ²) para una densidad 50% mayor	2.087.390,64

(1) Densidad de población característica de áreas de densidades medias.

(2) Implica un incremento de casi 70% de la población actual.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Estimación de incremento de espacio público y de compacidad

Compacidad actual	13,78
Espacio Publico Atenuante actual (m ²)	3.043.540,67
m2 edificados actualmente	41.934.006,00
Refuncionalización de Espacio Publico Atenuante (EPA) según masterplan (m ²)	900.000,00 ⁽¹⁾
Edificable nuevo con las nuevas 90 ha de Espacio público atenuante	54.334.236,35 ⁽²⁾
Superficie residencial requerida (Dpto. de 50 m ²) para una densidad de 130 hab./ha	2.087.390,64
Superficie locales necesaria para lograr indicadores de complejidad y diversidad optimo	931.950

(1) Hipótesis realizada en base a los espacios públicos pre-existentes.

(2) Nuevos m² edificables según criterios de compacidad corregida.

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Esquema síntesis de lineamientos de Hábitat y Vivienda. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

- Red estructural de macromanzanas
- corredores verdes regionales
- Corredores verdes urbanos
- Área de patrimonio morfológico sustentable de baja densidad
- Zona de consolidación edilicia de media densidad



ESPACIO PÚBLICO

Uno de los aspectos centrales de la Ciudad Deseada es el Espacio Público, el cual muestra en el sector una serie de características importantes como ser el desarrollo de un sistema de espacios verdes de mitigación a escala de Biosfera, ser parte de una de las áreas de sustentabilidad hídrica y poseer también un número importante de corredores verdes a distintas escalas.

De acuerdo con los indicadores actuales, el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- La generación de nuevos espacios públicos que permitan reducir la compacidad o mantener la compacidad con nuevas edificaciones. La generación de 90 ha. de espacio

público útil, por ejemplo, permitirá construir más de 50.000.000 de m² manteniendo los niveles de compactación actual

- Incrementar el arbolado en la vía pública en un 50% lo que equivale a incorporar más de 11.000 árboles
- Incrementar la proximidad a espacios verdes útiles, pasando de valores cercanos a los 600 m a valores óptimos de 350 m, para lo que se requiere el desarrollo de al menos 3 nuevos espacios verdes y la refuncionalización de muchos otros.

Corredores verdes regionales

Se trata de una serie de parques lineales compuestos de sectores con vegetación y arbolado de gran porte y de sectores destinados al reposo y al recorrido del peatón y del ciclista. Estructuras lineales de conectividad como autopistas, grandes avenidas y ferrocarriles posibilitan el desarrollo de estos corredores verdes a gran escala, los cuales se consideran estratégicos en la vinculación de los diferentes espacios verdes existentes y propuestos, así como también poseen un rol fundamental en la configuración de los conectores verdes.

- La conformación de un sistema de corredores verdes regionales contribuye a la viabilidad de los ecosistemas que se encuentran aislados unos de otros, al tiempo que ofrece servicios ambientales a la ciudad y una red de vinculación espacial y funcional que optimiza el espacio público tal como ocurre con los casos de la Avenida Fernando de la Cruz, Gral. Roca, entre otros.

Corredores verdes urbanos

Son ejes de circulación donde se prioriza la generación de espacio público verde de baja escala cuyo componente principal es el arbolado en calles o avenidas de ancho no menor a 20m, donde se pueda colocar bulevares o separadores de vías con doble hilera de árboles, además del arbolado sobre veredas.

- Al igual que la conformación de un sistema de corredores verdes regionales, los corredores verdes urbanos se reflejan en casos como la Avenida 27 de Febrero.

Espacios públicos de mitigación a escala de biosfera

Son grandes espacios generados a partir de la continuidad de áreas y puntos con superficie verde, lo que favorece los flujos ecológicos, reduce la degradación de los mismos y contribuye a la integración del ecosistema natural con el ecosistema urbano.

- Integración de las grandes superficies verdes.

Unidades espaciales sustentables urbanas

Área de uso recreativo que cuenta con una superficie importante destinada a bosques y praderas. Se compone básicamente de un área blanda y un área dura. El área blanda está compuesta por arbolado, arbustos y superficie absorbente. El área dura está compuesta por campos deportivos, zonas de picnic, juegos para niños de diferentes edades, espacios para representación culturales etc.

- Generación y recualificación de espacios verdes de escala urbana

Unidades espaciales sustentables microurbanas

Espacios verdes destinados al uso cotidiano por parte de los residentes barriales ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a 5 minutos (accesibilidad de 350m con ajuste a la densidad de población). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas y del tipo contemplativo. Se incorporan en la trama urbana acompañando las vías de circulación y contribuyen a mitigar los efectos nocivos del ruido, la contaminación del aire y mejoran el microclima urbano. El área blanda se compone de árboles, arbustos y superficie permeable. El área dura se compone de juegos para chicos y mobiliario para el descanso.

- Generación de espacios de escala micro en distintos puntos del área en cuestión con criterio de proximidad.

Área de edificación sustentable

Se trata de un espacio de consolidación urbana en torno al río caracterizado por el desarrollo urbano sustentable, es decir, un amplio espacio público en el cual los criterios de crecimiento se compatibilicen con la calidad ambiental.

- Incorporación de criterios de sustentabilidad en los nuevos tejidos, especialmente en aquellos cercanos al Riachuelo.

Área de sustentabilidad hídrica

Se trata de formas de urbanización desarrolladas con equipamiento adecuado para recoger y aprovechar el exceso de agua, a fin de utilizarla para diferentes usos secundarios como riego y refrigeración entre otros. Esto plantea la posibilidad de desarrollar una ciudad más sustentable donde se reduzcan los desperdicios de agua potable.

- Incorporación de criterios de sustentabilidad hídrica, permeabilidad, retención y disminución de la escorrentía superficial en la generación de nuevos tejidos urbanos dentro del área.



Esquema síntesis de lineamientos de Espacio Público. Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

- ▭ Red estructural de macromanzanas
- ▬ Corredores verdes urbanos
- ▬ corredores verdes regionales
- ▭ Conectores verdes
- ▭ Jurisdicciones políticas
- ▭ Espacio público de mitigación a escala de biósfera
- ▭ Corredores urbanos existentes
- ▭ Unidades espaciales sustentables urbanas
- ▭ Unidades espaciales sustentables micrurbanas
- ▭ Zona de edificación sustentable
- ▭ Área de sustentabilidad hídrica

TRANSPORTE Y MOVILIDAD

En lo que respecta a Transporte y Movilidad se destaca fuertemente el desarrollo de la conectividad entre el sector y el resto del Área Metropolitana mediante infraestructuras sobre el Riachuelo y sobre la avenida Gral. Paz. Al mismo tiempo también se destaca la propuesta de generación de sistemas de circulación de capacidad intermedia, las cuales se basan en su mayoría en redes de transporte existentes.

Ferrocarriles urbanos de alta frecuencia

Se trata de una red de ferrocarriles metropolitanos de alta frecuencia y velocidad posible a partir de nuevas infraestructuras y transformaciones tecnológicas que permitan la eliminación de conflictos modales con el FFCC y determinen la eliminación del FFCC como barrera urbana.

- Transformación de los ferrocarriles existentes en un transporte de pasajeros de alta frecuencia y velocidad, el cual mediante alguna solución tecnológica, como podría ser el soterramiento, permitirá eliminar los conflictos intermodales y potenciar la conectividad de los nodos ferroviarios

Red de capacidad intermedia

Es una amplia red de Buses u otros medios de alta velocidad y capacidad intermedia generada a partir de una baja inversión fija, alta flexibilidad de recorridos y diseño, que admiten revisiones y correcciones posteriores. Se incluye en esta red modos preexistentes pero de similares características como el premetro.

- Generación de una red de Metrobús utilizando los principales ejes de la comuna bajo criterios de disponibilidad física (ancho de calles) como de funcionalidad en términos de movilidad y sustentabilidad.

Red de conexiones metropolitanas

Se trata de una serie de intervenciones urbanas que permiten alcanzar conexión plena con el resto del área metropolitana a partir de diferentes infraestructuras.

- Desarrollo de formas de conexión física con el resto del área metropolitana en los bordes de la Comuna, en coherencia con el objetivo de la conformación de nuevos tejidos urbanos, y el desarrollo de nuevas vialidades.

Red de nodos de intercambio intermodal

Es una red de puntos donde se conectan diferentes modos de transporte permitiendo el trasbordo de pasajeros. Esta red posee una fuerte impronta descentralizada, posible a partir de la ampliación de modos de circulación rápidos y sustentables por toda la Ciudad, y ya no solo en el área central. Estos nodos confieren accesibilidad, cobertura y eficiencia a la red pública.

- Impulso a los nuevos nodos de intercambio que se generarán por la promoción de modos de transporte, densidad habitacional y de actividades económicas, con criterio de proximidad que otorguen una distribución óptima.

Esquema síntesis de lineamientos de Transporte y Movilidad.

Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

-  Red estructural de macromananzas
-  Corredores verdes regionales
-  Corredores verdes urbanos
-  Jurisdicciones políticas
-  Ferrocarriles urbanos de alta frecuencia
-  Red de circulación de capacidad intermedia y alta velocidad
-  Red de conexiones metropolitanas
-  Red de nodos de intercambio intermodal



PRODUCCIÓN Y EMPLEO

Los indicadores de Producción y Empleo resultan notablemente bajos en el área debido a los bajos ingresos de los hogares y al bajo valor del índice de Gini que evidencia una fuerte desigualdad socio-económica. La poca complejidad y mixtura de usos del suelo que existe en toda el área afecta negativamente el indicador y la sustentabilidad económica del área

De acuerdo con los indicadores actuales, el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- Se estima que para ocupar los 4.100 locales se requieren aproximadamente 20.700 trabajadores lo cual permite incrementar los valores de los indicadores de ingreso por persona y el índice de Gini.
- El desarrollo de al menos 2 millones de m² residenciales, de 930.000 m² para locales y de 900.000 m² de nuevo Espacio Público Útil, lo cual resulta óptimo desde el indicador de compacidad corregida, permitirá duplicar los valores de mixtura de usos de 0,19 a 0,45

Economías de aglomeración diversificadas

Zonas de aglomeración de actividades económicas, caracterizadas por la complejidad, densidad y diversidad de rubros, importancia para el empleo, la atracción y las actividades urbanas.

- Impulso y generación de nuevas economías de aglomeración con criterios de distribución equitativa y en coherencia con la generación de nuevos tejidos urbanos y vialidades
- Expansión de las economías de aglomeración preexistentes en base a la densificación poblacional, y a la generación de empleo en la comuna

Economías de aglomeración especializadas

Zonas de aglomeración de actividades con predominancia de rubros específicos, en los que se prioriza la generación de empleo local más que la diversidad de rubros.

- Generación economías especializadas especialmente en zonas en las que la actividad económica es escasa, o en aquellas en que el declive de ciertas ramas ha provocado un deterioro general.
- Impulso a la actividad productiva de alta intensidad en especial en aquellas zonas con tradición industrial.

Corredor Productivo de alta intensidad

Es un corredor desarrollado teniendo en cuenta la importante presencia de actividades productivas y tecnológicas en el sur de la Ciudad.

- Incorporación de usos mixtos o especializados en los nuevos tejidos urbanos que se desarrollarán en el área
- Desarrollo de áreas de especialización compatibles con los proyectos para los grandes equipamientos
- Impulso a la actividad productiva de alta intensidad en especial en aquellas zonas con tradición industrial.

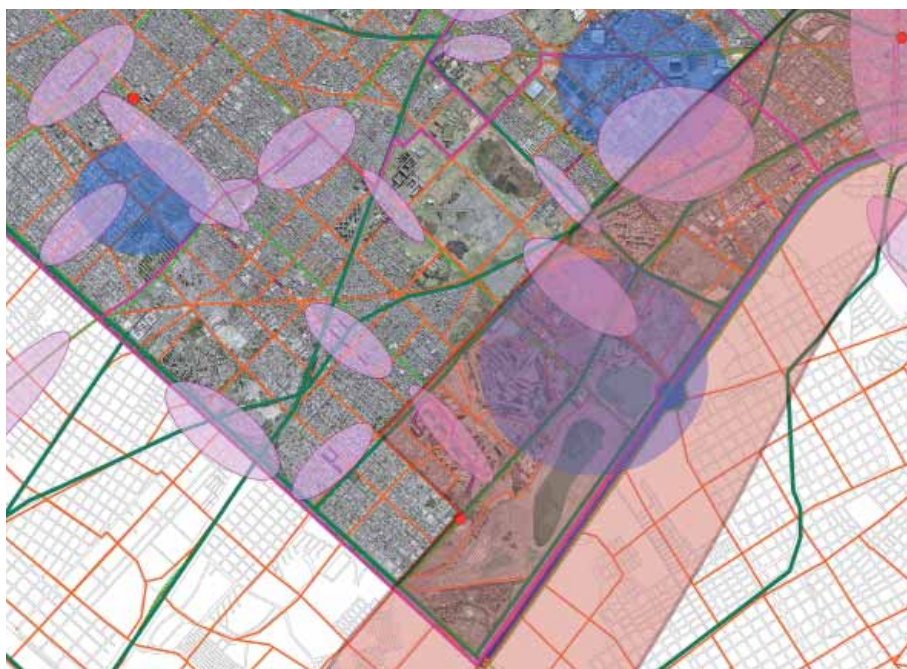
Esquema síntesis de lineamientos de Producción y Empleo.

Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

MDU. GCBA.

-  Red estructural de macromanizanas
-  Corredores verdes regionales
-  Corredores verdes urbanos
-  Jurisdicciones políticas
-  Centralidades políticas
-  Economías de aglomeración existente
-  Economías de aglomeración deseada
-  Economías de aglomeración especializada
-  Corredor productivo



PATRIMONIO URBANO

Finalmente en materia de Patrimonio Urbano el sector de la ciudad es parte de los corredores de Patrimonio Morfológico Sustentable, coincidente con los ejes de densificación, así como también existen ciertas áreas de Patrimonio Monumental, principalmente en la zona de Villa Lugano.

De acuerdo con los indicadores actuales el área posee ciertos requerimientos prioritarios:

- Definir criterios de crecimiento morfológico acorde con el paisaje barrial de baja densidad.
 - Priorizar el análisis y catalogación de edificios de valor monumental en ciertos entornos
- Definir los conjuntos habitacionales como Áreas de Patrimonio Urbano

Área de patrimonio urbano

Son áreas destacables no sólo desde aspectos edilicios sino por la conformación de paisajes singulares. Estas áreas protegen la calidad edilicia de los grandes conjuntos habi-

tacionales, dotando de norma y nivel de protección, y garantía de preservación de los espacios verdes a partir de la afectación a distritos UP.

- Declarar APU a zonas específicas con la incorporación de modificaciones normativas.

Edificación de protección monumental

Son aquellos lugares puntuales o edificios que presentan un importante valor patrimonial debido a su riqueza histórica, sus características arquitectónicas destacables o alguna característica singular que lo transforma en un objeto urbano de valor monumental para toda la sociedad.

- Priorizar e impulsar el análisis y catalogación de edificios de valor monumental.

Área de patrimonio morfológico sustentable de baja densidad

Se trata de amplias zonas de la ciudad definidas a partir del crecimiento de la Ciudad en ciertos corredores. Estas áreas contemplan el desarrollo urbano respetando la morfología patrimonial y los servicios urbanos existentes en las diferentes partes de la Ciudad.

- Definición de criterios morfológicos de protección del paisaje barrial
- Potenciar la estructura urbana de baja densidad que existe en sectores de la comuna, preservando su estructura y sus servicios urbanos
- Respetar la morfología urbana actual en los sectores mencionados manteniendo una diferencia de pisos por manzana en torno a 2.



Esquema síntesis de lineamientos de Patrimonio Urbano.

Comuna 8

Fuente: Secretaría de Planeamiento.
MDU. GCBA.

- Red estructural de macromanizanas
- corredores verdes regionales
- Corredores verdes urbanos
- Área de patrimonio morfológico sustentable de baja densidad
- Edificios de protección monumental
- Zona de consolidación edilicia de media densidad
- Área de patrimonio urbano

