



*Informe Territorial Comuna 12: Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza, Ciudad de Buenos Aires, Ministerio de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2010*

Luis E. Wainer <sup>1</sup>

El objetivo del trabajo que aquí se comenta es analizar la estructura territorial de la Comuna 12 de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de identificar los patrones que hacen a su dinámica económica y social.

El informe consta de cuatro capítulos. En el primero de ellos, “Metodología”, se delimita el área de estudio, se describen las fuentes metodológicas empleadas y se menciona la utilización de la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. A partir del Relevamiento de Usos del Suelo

<sup>1</sup> Lic. en Sociología de la Universidad de Buenos Aires (UBA) e integrante del Departamento de Análisis Demográfico de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEYC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.  
E-mail: lewainer@yahoo.com.ar

(RUS) desarrollado en agosto de 2009, se establece una serie de tipologías y caracterizaciones entre las cuales las más generales son: construcciones de uso residencial, no residencial y mixto y parcelas sin construcción. Para la temática de construcción, se utilizan datos provenientes de los permisos de obras elaborados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro perteneciente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En cuanto a los precios de venta y alquiler de locales así como de departamentos, casas y terrenos, los mismos se estimaron a partir de diferentes relevamientos de la Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial (USIT).

En el segundo capítulo, “Reseña histórica y descripción territorial”, se hace hincapié en la historia de los barrios que integran la Comuna 12 y en la conformación de su estructura territorial, al mismo tiempo que se considera la normativa urbanística que rige en el área de dicha Comuna, la cantidad de permisos de construcción (residenciales o no residenciales), los metros cuadrados permitidos entre 1998 y 2009 en comparación con los datos correspondientes al total de la Ciudad y la relación entre metros y permisos. Se destaca el origen común de los cuatro barrios que integran la Comuna, refiriéndolo a una situación que denota la influencia del ferrocarril en su proceso de urbanización: los antiguos “propietarios terratenientes con influencia en la zona”, como la Compañía Nacional de Ferrocarriles Pobladores o la empresa Muelles y Depósitos Las Catalinas S.A., participaron de un proceso de compra de lotes aldeaños a las zonas de las estaciones ferroviarias y vías concesionadas, con la intención de proceder al loteo de la zona una vez inauguradas las estaciones.

Luego se hace especial mención de algunos de los espacios verdes: el Parque Saavedra —que diera el nombre el barrio homónimo—, inaugurado en 1873 y que constituyó un punto de referencia para el sistema de loteos, el Arroyo Medrano —que atravesaba el norte de la Comuna formando un “lago natural” en el actual Parque Saavedra—, el Parque Sarmiento y los cuatro barrios municipales de viviendas construidos durante la década peronista: el Barrio Sarmiento, el Barrio Presidente Mitre, el Barrio Presidente Roque Sáenz Peña y el barrio originalmente denominado 17 de Octubre que, luego del golpe de 1955, pasó a llamarse General San Martín. Por último, se señala una de las características que marca la dinámica de la Comuna: el trazado de la Autopista 3. Planificado por la última dictadura militar, ese proyecto inconcluso pasó a constituir “uno de los problemas urbanos más importantes de la Ciudad” (p. 11), dado que la franja expropiada y en gran parte demolida para la construcción de dicha autopista se transformó en un área degradada que interrumpe las características propias de la zona.

También en este apartado se comentan los rasgos de la estructura territorial que hacen a la circulación en la Comuna: los ferrocarriles de la línea Mitre (dividido en dos ramales: Retiro-Mitre y Retiro-José León Suárez), las principales arterias que concentran el transporte automotor en la Comuna y el ingreso a la Ciudad (las avenidas General Paz y Ricardo Balbín) o las importantes vías de circulación dentro interior del área (avenidas Triunvirato, de los Constituyentes, Olazábal y Congreso).

Al desarrollar la temática referente al valor del suelo, se considera la

oferta de terrenos, las dimensiones y valores de los mismos desde 2001, la comparación con el promedio de la Ciudad, la evolución en la venta y alquiler de locales y su variación en cantidad y valores entre marzo de 2005 y septiembre de 2009, y la distribución territorial de los locales en venta.

Por último, se presenta una descripción de la venta de casas y departamentos en la que se analizan las viviendas en venta durante diciembre de 2009, sus precios y su distribución territorial, caracterizada por una concentración de los departamentos en los alrededores de las principales avenidas y una mayor densidad de casas en las áreas donde la construcción en altura está restringida por una normativa que, por lo demás, rige en gran parte del territorio de la Comuna.

En el tercer capítulo, “Los usos del suelo en la Comuna 12”, se identifican la totalidad de las parcelas de la Comuna y se analizan sus diferentes usos, tamaños, alturas de edificación, dando cuenta de su estructura territorial y de las actividades desarrolladas según los barrios que la integran. Asimismo, se considera el hecho particular de que más del 92% de los edificios son destinados a usos residenciales, concentrándose principalmente en el interior de los barrios, por fuera del entorno de los principales ejes comerciales y de circulación.

Por otra parte, se analizan los usos y la distribución espacial de los edificios que son de destino único, entre los cuales se destacan: los dedicados a la enseñanza y la educación y las asociaciones, principalmente las religiosas; los servicios complementarios al transporte (12% de los

edificios de destino único), que en su distribución espacial coinciden con el recorrido de la red de tránsito pesado; los servicios sociales y de salud, entre los predominan geriátricos y centros médicos ubicados en su mayoría en el barrios de Villa Urquiza; las oficinas —localizadas en mayor medida al norte de la Comuna—; los edificios de esparcimiento y cultura (grupo en el que los clubes representan casi el 48% y se ubican especialmente en Villa Urquiza y Saavedra). Por último, se analizan los usos de los edificios de destino productivo, cuya actividad, según se indica, fue imposible identificar en casi el 80% de los casos: los galpones (principalmente correspondientes al rubro automotor) y los lotes, es decir, parcelas con terrenos sin construcción ubicadas sobre el trazado original de la Autopista 3.

El capítulo cuarto, “Situación actual de la ocupación de los locales comerciales en la Comuna 12”, parte de un relevamiento llevado adelante por la USIT durante el mes de julio de 2009, en el cual se detectó un total de 7.533 locales (7.166 a la calle, 367 en 19 galerías y un shopping). En principio, se describe la distribución territorial tanto de los locales activos como de los inactivos: mientras que la mayor parte de los primeros se ubica en torno a las estaciones ferroviarias, los segundos presentan una gran dispersión en toda la Comuna. Pero la parte central de este capítulo es la que refiere a la composición de los locales de acuerdo con los sectores de actividad. Según el informe, en la Comuna predominan los locales comerciales (representan el 35,7% y su actividad principal es la comercialización de productos alimenticios y textiles), seguidos por los de ser-

vicios (representan el 19,7% y están encabezados por peluquerías y tratamientos de belleza y servicios inmobiliarios). El patrón de distribución territorial de ambos tipos de locales no presenta diferencias marcadas con respecto a la distribución general del conjunto de los locales activos. También se destacan: los locales del rubro automotor, que constituyen el 7,6% de los activos y no se distribuyen en torno a las estaciones de ferrocarril sino sobre la Av. de los Constituyentes (al sur) y la Av. Balbín (al norte); los locales gastronómicos, que representan el 4,6%, son principalmente pizzerías y pizzerías y se ubican, en su mayoría, en el barrio de Villa Urquiza, en particular sobre las avenidas Monroe, Triunvirato y Congreso; y los locales industriales (3,2%), entre los cuales se destacan ampliamente los dedicados a la elaboración y venta de productos alimenticios seguidos por los de productos de madera y muebles. Por último, se mencionan los locales ubicados en las 20 galerías de la Comuna (de la cuales 12 se hallan en torno a las estaciones ferroviarias y una corresponde al Centro Comercial Dot, ubicado sobre la Av. General Paz).

En síntesis, el trabajo en su conjunto permite alcanzar una visión integrada de la estructura territorial de los barrios que integran la Comuna 12, puntualizando en los aspectos relevantes que hemos mencionado y observando continuidades y rupturas dentro de la Comuna, siempre a partir del conjunto de indicadores presentados y de los diferentes usos del suelo —cuyo análisis se acompaña de una serie de cuadros y mapas—, que permiten comprender el perfil socioeconómico del área estudiada.