

TRANSFORMACIONES MORFOLÓGICAS Y FUNCIONALES A PARTIR DE LAS ZONIFICACIONES MIXTAS

Agustina Micaela Martorell
Universidad Nacional de San
Martín

Estudio normativo de Villa Lynch, San Martín,
región metropolitana de Buenos Aires

RESUMEN | El presente trabajo aborda la problemática de la mixtura de usos industrial-residencial en algunos barrios de la ciudad de Buenos Aires y su región metropolitana, en relación a los lineamientos dados por la zonificación de sus respectivos códigos urbanísticos. Para estudiar el nivel de mixtura funcional y cómo se interpreta desde la normativa, se comparan los códigos de ordenamiento urbano del Partido General San Martín, el Partido Tres de Febrero y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el primer apartado, se abordan las zonificaciones de los casos seleccionados que se enfocan en la vinculación de los usos industriales y residenciales. En el segundo apartado, se estudian los cambios propuestos por los distritos tecnológicos existentes o que se esperan generar. Y por último se realiza un análisis de cómo fue cambiando la zonificación de Villa Lynch, y cómo esto impacta en la compatibilización de los usos existentes y futuros.

Palabras clave: antiguas áreas industriales, estudio normativo, zonificación, distrito tecnológico.

ABSTRACT | The present work addresses the issue of the mixture of industrial-residential uses in the neighborhood of Villa Lynch, in relation to the guidelines provided by urban planning zoning codes. To study the level of functional mixture and how it is interpreted by regulations, the urban planning codes of the General San Martín district, the Tres de Febrero district, and the Autonomous City of Buenos Aires are compared. The first section studies the zoning of the selected districts to assess the relationship between industrial and residential uses. The second section will examine the changes proposed by existing or anticipated technological districts. Finally, an analysis will be conducted on how the zoning of Villa Lynch has evolved and how this impacts the compatibility of existing and future uses.

Keywords: Former industrial areas, regulatory study, zoning, technological district.

Introducción

A partir de distintos procesos, se fueron desarrollando algunos barrios en la región metropolitana de Buenos Aires con distintos niveles de mixtura funcional, dotando al tejido resultante de un alto nivel de heterogeneidad (Kozak y Vecslir, 2013), con potencialidades y a la vez con conflictos socioambientales implícitos. Frente a esta problemática, ciertos códigos de ordenamiento urbano vigentes, realizaron cambios en el modo de pensar la mixtura de usos y la determinación de la zonificación.

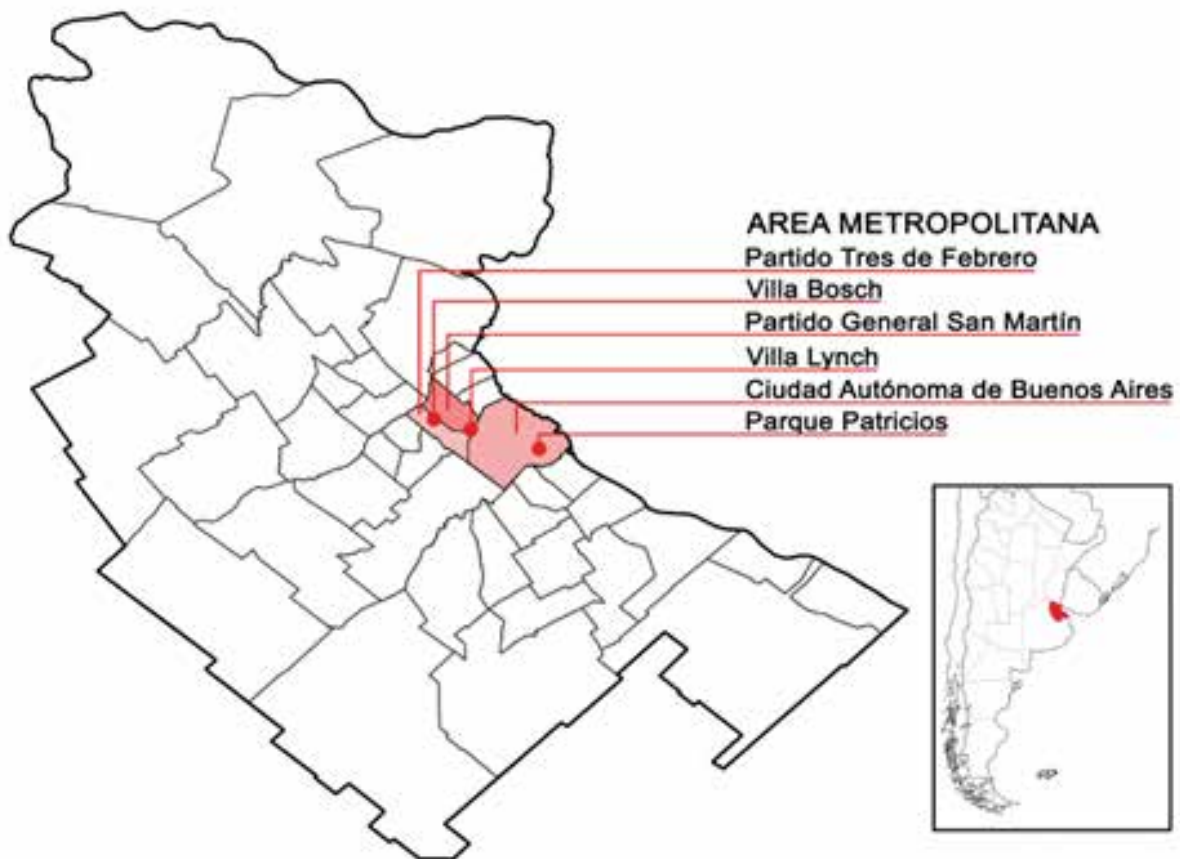
Para abordar este tema, se toman como referencia los códigos de ordenamiento urbano del Partido Tres de Febrero, el Partido General San Martín (PGSM) y el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) (Fig. 01). En estos casos, existen sectores urbanos donde la industria y la vivienda se vinculan de formas diferentes y que fueron seleccionados por los contrastes que presentan en la normativa y en su tejido resultante, sumado a que responden a antiguas áreas industriales que sufrieron o están sufriendo acciones de renovación urbana que buscan de actualizar el sector productivo.

En el caso del PGSM se crea un distrito industrial tecnológico (DITSAM) que se ubica en el barrio de Villa Lynch, y en el Partido Tres de Febrero se está promoviendo la localización de un parque industrial hacia la periferia del partido, cercano a la Ruta 8 y Camino del Buen Ayre. En el barrio de Parque Patricios en CABA, se creó en el año 2008 el Distrito Tecnológico que promueve industrias TIC. Originalmente ese sector de la ciudad tenía presencia de mixtura industrial-residencial que, al momento de intervención presentaba una gran cantidad de lotes de depósitos en desuso (Lerena, 2021).

En el primer apartado, se comparan las zonificaciones de los casos seleccionados que se enfocan en la vinculación entre los usos industriales y residenciales. En el segundo apartado, se estudian los cambios y propuestas de los distritos tecnológicos existentes o en desarrollo. Y por último se realiza un análisis de cómo fue cambiando la zonificación de Villa Lynch, y cómo ésta impacta en la compatibilización de los usos existentes y futuros. De este modo, partiendo de una matriz de base industrial, se genera un distrito tecnológico, que espera renovar ese sector y actualizarlo con nuevos usos industriales del conocimiento (TIC), pero a partir del ajuste normativo y los proyectos que se encuentran en desarrollo, pareciera que se habilita la posibilidad de construir vivienda multifamiliar en el barrio, generando así paulatinamente la pérdida de industria por encima de la residencia.

1. Mixtura de usos en algunos códigos de ordenamiento urbano de la región metropolitana de Buenos Aires

En la Ley 11.459, se definen las categorías industriales según el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) el cual da cuenta de su nivel de peligrosidad. La 1ra categoría contempla los establecimientos que se consideran inocuos para ubicarse en la ciudad, ya que no representan un riesgo o molestia a la seguridad o salubridad de la población, como tampoco ocasiona daños al medio ambiente. La 2da categoría, incluye a los establecimientos que se consideran incómodos y constituyen una molestia para la población u ocasiona daños al medio ambiente. Y la 3ra categoría, refiere a los establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la población y



el medio ambiente.

Esta categorización de los tipos de industrias, permite un primer abordaje para regular la mixtura funcional de acuerdo cierta ponderación de compatibilidad entre usos. Aunque, en los códigos de ordenamiento urbano seleccionados, este nivel de mixtura se ve reducido a agrupar las industrias más peligrosas en sectores alejados de la vida urbana y reducir el nivel y variación de las industrias dentro del tejido urbano. De esta forma, no se terminan de solventar los problemas compatibilidad entre usos, y las industrias peligrosas para la población y el ambiente son confinadas a agruparse sin reducir significativamente su impacto. En el Código Urbanístico de CABA, se disponen cuatro tipos de áreas de mixtura que se regulan según el nivel de intensidad que representa cada uso. Estas áreas de mixturas están asociadas a unidades de sustentabilidad que determinan las condiciones de edificabilidad para cada sector. El primer sector es el de Baja Mixtura del Uso del Suelo 1, que da cuenta de áreas predominantemente residenciales, pudiendo tener comercios minoristas o servicios de baja afluencia. El sector de Media Mixtura de Usos del Suelo A2, habla de áreas y corredores con residencia, servicios y comercios de mediana afluencia. La zona de Media Mixtura de Usos del Suelo B3, habla de áreas y corredores que tienen residencia y depósitos siempre que incluyan locales de venta de mediana afluencia. Y, por último, el sector de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4, que habla de áreas y corredores que incluyen residencia, depósitos, servicios y comercios de afluencia metropolitana. En las dos unidades de mixtura más bajas no se permite ningún tipo de industria, salvo oficinas y depósitos en el nivel de Mixtura de Usos del Suelo A2. En las mixturas más altas si se permiten determinados rubros industriales, y se regulan ciertos parámetros como su superficie máxima. El partido de Tres de Febrero presenta zonas de usos residenciales exclusivos

Fig. 01 Ubicación del caso de estudio en la RMBA. Fuente: Elaboración propia.

de distintas densidades y zonas exclusivas para industrias, pero además reconoce tres tipos de zonas mixtas. Las mismas se denominan como Residencial Mixto Industrial 1, 2 y 3. En los tres tipos de mixtura se permite solo la industria de primera categoría y varía en aumento el FOT, la altura de la planta baja y mayor cantidad de habitantes por hectárea. Siendo la zona Residencial Mixto Industrial 1 la que presenta usos de baja densidad y la zona Residencial Mixto Industrial 3 con usos de alta densidad.

En el caso del PGSM, organiza sus zonas a partir de “distritos” y los que responden a cierto grado de mixtura industrial-residencial son, el Distrito Residencial Industrial (Ri), el Distrito Industrial Residencial (Ir), el Distrito Industrial Residencial Especial (Ire) y el Distrito Industrial Tecnológico (Tec). Luego aparecen el Distrito Industrial Parque, el Distrito Industrial Exclusivo y el Distrito Industrial Dominante que, aunque el uso principal sea la industria admiten en cierta medida viviendas unifamiliares. En el caso del Distrito Ri, se permiten viviendas multifamiliares de baja densidad y viviendas unifamiliares con talleres o depósitos dentro de la misma parcela, y solo si son un complemento a la vivienda. En el caso del Distrito Ir y el Distrito Ire se localizan industrias de 1ra y 2da categoría en relación a viviendas unifamiliares, pero sin compartir la misma parcela. Y dentro del Distrito Tec se permiten industrias tecnológicas de 1ra y 2da categoría, junto a vivienda multifamiliar y los usos complementarios a la misma, como equipamientos comerciales, culturales, de esparcimiento y administrativos.

En contraposición, las zonas con industria como uso primario dan cuenta de distintas consideraciones morfológicas respecto de las dimensiones de sus lotes y proporciones del amanzanamiento. En el Distrito Ip, se localizan plantas industriales que tienden a ocupar grandes parcelas dentro de la manzana, presentando interrupciones en el trazado regular, y no es compatible con ningún tipo de vivienda. En el Distrito Ie, se localizan las industrias consideradas como permanentemente incómodas y que forman parte del tejido urbano, aunque presenten lotes agrupados o algunas atipicidades en el amanzanamiento, y admiten en menor grado vivienda unifamiliar. Por último, el Distrito Id, contiene a industrias denominadas transitoriamente incómodas, con una gran presencia de equipamientos comerciales mayoristas y minoristas que dan servicio a la industria y al automotor, y en este caso las plantas industriales no exceden el amanzanamiento tipo.

De este modo, puede verse como cada código da cuenta de distintos tipos de agrupaciones industrial-residencial, y aunque presenten distintos niveles de incompatibilidad son una realidad de muchos barrios de la región metropolitana. En ese sentido, las nuevas zonificaciones mixtas acompañan en cierta medida esas características originales de cada barrio, pero la escala de influencia de cada zona no alcanza para regular el grado de mixtura presente. (Fig. 02).



2. Distritos Tecnológicos insertos en la trama urbana

En la RMBA, además de existir zonas industriales tradicionales, aparecen distritos tecnológicos o parques empresariales, que responden a espacios de nueva creación o de renovación de tejidos existentes, profundizando así en la mixtura de la actividad productiva alta en tecnología con otros usos compatibles, incluida la vivienda. En ese sentido, es necesario entender los motivos en que se definen las tendencias de localizaciones de los usos intensivos en conocimiento, y que tienen origen en áreas originalmente industriales (Napadensky, 2020). Los casos seleccionados responden a distintos tipos de agrupaciones industriales, que a su vez implican distintas formas de ocupación del espacio urbano, como también promueven distintos tipos de industrias.

En primer lugar, el Distrito Tecnológico en Parque Patricios se conforma a partir de promover la instalación de industrias TIC en un barrio que ya contaba con un uso industrial previo y con grandes lotes de depósito en desuso (Lerena, 2021). El barrio cuenta con las cuatro zonas de mixtura y, en el mapa del Gobierno de la Ciudad que muestra las industrias radicadas, puede verse como se agrupan en mayor cantidad en las dos unidades de mixtura más altas (B3 y 4), y las áreas más bajas se mantiene una mayor proporción de viviendas y menor o casi nula cantidad de industrias. Las zonas de mixtura B3 y 4 se encuentran más cerca de la Autopista 25 de Mayo, proporcionando un sector más atractivo respecto de los ejes de transporte. De este modo, al presentar distintos niveles de mixtura dentro de un mismo barrio, y no ser enteramente atractivo para las industrias debido a la distancia con las vías principales de transporte o distinto nivel de infraestructura necesario, se refuerzan los patrones heterogéneos que se encuentran presentes en el barrio (Lerena, 2021). La Ley 2927/2008 que reglamenta este Distrito determina el tipo de industrias admitidas. Se permiten rubros tecnológicos que brindan servicios de diseño de software, servicios de consultoría tecnológica, servicios de nanotecnología, servicios biotecnológicos, servicios de robótica y domótica, como capacitación de usuarios con orientación a las TIC y espacios colaborativos dentro del área tecnológica. Parte de este proceso, fue acompañado por distintos tipos de incentivos para los usos tecnológicos, como lo son las excepciones fiscales e impositivas, sumado a la mejora de la infraestructura de los sistemas de comunicación como la accesibilidad y el espacio público.

En el caso del Partido de Tres de Febrero, debido a que las zonificaciones mix-

Fig. 02 Muestras de tejidos mixtos. Fuente: Imagen satelital de Google Earth (2024).

tas que disponen dentro del tejido urbano solo contemplan a las industrias de primera categoría industrial según el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA), se propone un parque industrial que se ubicaría entre Ruta 8 y Camino del Buen Ayre. De esta forma, se modifica un sector inicialmente vacío para localizar industrias, y se trasladarían las industrias de segunda y tercera categoría hacia ese sector, para así localizar grandes industrias cerca de importantes ejes de transporte.

En el caso del PGSM, el barrio de Vila Lynch se determina como distrito tecnológico y que busca promover usos similares al Distrito de Parque Patricios. Actualmente no se encuentran actividades productivas que respondan a estos nuevos usos y la mayoría de industrias de rubros tradicionales no se ubican únicamente en el distrito industrial exclusivo, sino que se encuentran dispersas el sector seleccionado como tecnológico. Como estipula el Código de Ordenamiento Urbano del año 2015, en el Distrito Tec se permite la posibilidad de que se localicen “industrias que trabajan con tecnologías innovadoras, en los campos de la informática, las telecomunicaciones o cualquier rama industrial que tengan por fin explotar productos o servicios a partir de resultados de la investigación científica y tecnológica”. Los usos industriales permitidos responden a las categorías 1ra y 2da según el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) por ser considerados inocuos, y se permite la vivienda multifamiliar, aunque no debe encontrarse en el mismo lote que la industria.

3. Transformaciones morfológicas y funcionales en Villa Lynch a partir del cambio de zonificación

El barrio de Villa Lynch se ubica en el Partido de General San Martín, de la Provincia de Buenos Aires, uno de sus límites es la Avenida General Paz, y el resto de sus límites responde a grandes avenidas, las cuales responden a accesos hacia la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como también lo son las líneas de tren Mitre y Urquiza. El barrio se compone de doce radios censales con un total de 9.208 habitantes. Desde sus inicios presentó usos industriales vinculados al desarrollo conjunto de la vivienda, durante la década del treinta, comunidades de obreros judíos en búsqueda de independizarse laboralmente y con una trayectoria en la industria textil, colocaron talleres textiles, adosados a sus viviendas. Con el paso del tiempo, distintas medidas municipales fueron marcando esta identidad productiva con mayor intensidad a partir de la reducción de cargas impositivas a las grandes industrias (Visacovsky, 2007). De esta forma, el barrio se fue consolidando con esta dualidad funcional, un lugar altamente productivo con un fuerte carácter residencial.

De acuerdo al último código de ordenamiento urbano, realizado en el año 2015, el barrio queda inserto dentro de un nuevo distrito tecnológico que apunta a promover mayor competitividad, la innovación en las empresas en ese municipio y la radicación de nuevas firmas con un perfil de “alta tecnología y la generación de empleo”.¹ Al día de hoy no se encuentra plenamente implementado, pero pueden verse algunas transformaciones o proyectos que parecieran ser consecuencia de este cambio de zonificación.

Antes del cambio normativo y la creación del DITSAM, se encontraba vigente el Código Urbanístico de 1986, enmarcado en la Ordenanza 2971/86. En el mis-

¹ <https://www.primeraedicion.com.ar/nota/99163/distrito-tecnologico/>

mo, Villa Lynch se reconocía como un barrio predominantemente industrial, con tres zonas principales. En primer lugar, se encontraba el Distrito Industrial Parque (Ip) que corresponde al predio donde se encontraba la ex General Motors, hoy en día espacio de la fábrica en desuso Nobleza Picardo y una gran cadena de hipermercados. La segunda zona responde al Distrito Industrial Exclusivo (Ie) el cual se encuentra en dos áreas separadas dentro del barrio y responden a manzanas atípicas con lotes de grandes dimensiones. El resto del barrio respondía al Distrito Industrial Dominante (Id) y contiene manzanas con alto nivel de mixtura debido a que industrias de menor tamaño se dispersan alrededor de las viviendas. En ese sector, dentro de una misma manzana, pueden encontrarse porcentajes similares de ocupación de industrias y viviendas, variando el modo en que la ocupan. Sumado a esas áreas industriales se encuentra el Distrito Residencial de Urbanización Especial (Rue) que está en el límite entre el Distrito Id y el Distrito Ie.

A partir del cambio de código el lote perteneciente a la ex Nobleza Picardo, su zonificación pasa de Ip a Cp (Distrito Comercial Principal) el cual permite la localización de equipamientos comerciales, culturales y esparcimiento entre otros, a escala metropolitana. Admite niveles altos de diversidad y una altura potencial de 27 metros, en conjunto a usos residenciales multifamiliares. (Fig. 03). En este lote está la posibilidad que se produzca un conjunto de viviendas con áreas comerciales, lo que promovió la ampliación a dos carriles la Avenida Rodríguez Peña. Esta avenida responde al límite entre las actuales zonas Tec y Cp, sobre la misma funcionan muchas industrias de 2da y 3ra categoría siendo un eje importante para el transporte productivo, lo cual tal vez no sea plenamente compatible con los usos comerciales y residenciales que se proponen en el lote donde estaba Nobleza Picardo.

En la figura 3 puede verse que la zona calificada como Ie mantiene sus límites originales salvo por cuatro manzanas que se cambian al distrito Tec. En este sentido, pareciera que se seleccionan solo las manzanas atípicas con grandes lotes para formar parte del sector exclusivamente industrial, y se quitan en cierta medida las manzanas de trazado “tradicional” o regular. En cambio, antes de la modificación del código en el año 2015, el resto del barrio se encontraba definido por el Distrito Id, y ahora es parte del Distrito Tec. Esto implica algunos cambios en los indicadores urbanísticos y normas de tejido, como el FOT y la altura total permitida. El FOS se mantiene igual en ambos casos, el FOT antiguo era de 1.2 y el actual de 2, y la altura total permitida que era de 9.5 metros pasa a ser de 18 metros. También se reduce el coeficiente de absorción del suelo de 0,2 a 0,15.

En la actualidad pueden verse algunas agrupaciones de industrias de segunda y tercera categoría, las cuales se encuentran en funcionamiento y mantienen ese carácter industrial tradicional, por lo que podrían asociarse como más compatibles al sector Ie ya establecido. Otra diferencia es que la zona Tec habilita la inserción de usos multifamiliares y usos comerciales, por lo que se aumentaría el nivel de heterogeneidad en el barrio y generaría nuevos tipos de mixtura.

Al mismo tiempo, sobre la Avenida 25 de Mayo y la calle España se está llevando a cabo un proyecto residencial de gran escala en una manzana que corresponde al Distrito Ie. De este modo se reduce más el sector exclusivo para las industrias de rubros tradicionales, y se promueven tipologías arquitectónicas completamente opuestas a las presentes en el barrio. Como sucede con el



lote que pertenecía a Nobleza Picardo, donde hay planes para realizar un gran desarrollo residencial y comercial. Ambos proyectos responden a una dinámica inmobiliaria orientada a una demanda externa al barrio y al municipio, proveniente de CABA, y en cierto modo generando la tendencia de “residencializar” un barrio previamente productivo, reduciendo así la mixtura urbana.

Teniendo en cuenta estos cambios, los patrones de ocupación actual de las industrias podrían proporcionar distintos criterios para definir la zonificación y niveles de mixtura de usos. Por ejemplo, la zona más cercana a la Avenida General Paz, entre la Avenida San Martín y República del Líbano, no presenta el mayor nivel de agrupaciones industriales, las cuales se encuentran de forma

Fig. 03 Mapa de cambios en las zonificaciones y usos industriales actuales según categorización NCA. Fuente: Elaboración propia a partir del código de ordenamiento urbano de san Martín de 1986 y de 2015, y datos de la OPDS.

dispersa. En cambio, las zonas cercanas a los ejes principales como la Avenida Rodríguez Peña y la Avenida San Martín contienen una alta densidad de industrias. De este modo, al seleccionar una gran área como Distrito Tec, se pierden muchos matices y características diferentes del área a intervenir. Quizás los patrones de agrupamiento podrían verse mejor reflejados si se definieran zonas de menor área de influencia dentro de esa primera categorización para abordar todos los gradientes de mixtura existentes. A diferencia del Distrito Tecnológico de Parque Patricios, es posible que la falta de incentivos impositivos y la renovación de la infraestructura y accesibilidad sean los causantes de que no resulte atractivo para ubicar estos nuevos usos. Otro factor, es que los proyectos que se empiezan a evidenciar en el barrio responden en mayor medida a grandes desarrollos residenciales y comerciales, por lo que podría pensarse que los usos permitidos por el Distrito Tec están priorizando otros usos más allá del productivo/industrial, perdiendo así gran parte de la identidad del barrio.

4. Bibliografía

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO (2019). Municipalidad de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires.

CÓDIGO URBANÍSTICO PARA LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (2018). Subsecretaría de Planeamiento. GCBA, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

DECRETO MUNICIPAL 2426/14 (2014). Municipalidad del Partido de General San Martín. Creación del distrito tecnológico del Partido de General San Martín.

KOZAK, D. (2017). “Unidades de sustentabilidad” y homogeneización del tejido. Notas CPAU (Buenos Aires), 16-17.

KOZAK, D. y VECSLIR, L. (2013). La ‘ciudad genérica’ en el sur del conurbano bonaerense. El caso de Lanús. Área, 19, 27-45.

LERENA RONGVAUX, N. (2021). Renovación urbana y micro-dinámicas de valorización territorial: una indagación multiescalar en el Distrito Tecnológico, CABA. Revista Huellas, Volumen 25, N° 1, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa.

NAPADENSKY, A. (2020). ¿Un viejo centro, para nuevos usos? Distribución espacial de Servicios Intensivos en Conocimiento [SIC] en el Área Metropolitana de Concepción [AMC], Chile. ACE: Architecture, City and Environment, 15(44), 9210. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.15.44.9210>

PISANO, J. (2017). Del zonning funcional a la “mixtura de usos”. Notas CPAU (Buenos Aires), 18-19.

VISACOVSKY, N. (2007). Ciudad de la tradición y capital de la industria. Escenario mítico de la Historia Argentina. Serie “Documento de trabajo” de la Escuela de Política y Gobierno de la Universidad Nacional de San Martín.

LEY N° 11.459 DE RADICACIÓN INDUSTRIAL (1993). Provincia de Buenos Aires.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. Provincia de Buenos Aires, Secretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (2007).

ORDENANZA 2971/86 (1986). Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de General San Martín, Provincia de Buenos Aires.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007