

COMUNA 6

CABALLITO





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis (*coordinación*) / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Natalia Martín / Martín Moroni / Laura Giacchino / Félix Solari / Federico Trípoli / Sebastian Schaller / Lucas Consentino / Agustín Grigera / Paula Acero Lagomarsino / Iván Latzque Blake / María Jazmín Rodríguez / Facundo Foray / Luciana Madoery / Mora Sercovich. **Puesta en página** Macarena Gómez. **Fotografías** Archivo SSPLAN.

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
	Estructura territorial
	Población
	Normativa urbanística
	Construcción
	Valor del suelo
35	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 6
	Edificación
	Edificios
	Edificios de destino único
45	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES
	Distribución territorial de locales activos
	Distribución territorial de locales inactivos
	Composición de locales por sectores de actividad
	Locales del sector comercial
	Locales del sector servicios
57	INDICADORES
	Locales por calle
	Compacidad corregida
	Complejidad
	Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 6 de la Ciudad de Buenos Aires, compuesta por el barrio de Caballito. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo, con el fin de comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial de la Comuna.

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo, caracterizar la estructura de la población así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior de la Comuna.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar la estructura edilicia y socio territorial de la Comuna.

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 6, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

En el capítulo 5 se presentaron algunos indicadores elaborados a partir de la información obtenida del Relevamiento de Usos del Suelo, el indicador de total de locales por lado de manzana, el de compacidad corregida, el de complejidad urbana y el de mixtura residencial.

1 METODOLOGÍA



Los límites de la Comuna 6 son la avenida Ángel Gallardo, continúa por avenida San Martín, hasta la intersección con la avenida Juan B. Justo, sigue por Teniente General Donato Alvarez, hasta la intersección con la avenida Directorio, hasta el cruce con avenida La Plata y su prolongación Río de Janeiro. Contiene un total de 13.557 parcelas distribuidas en 484 manzanas. La Comuna 6 limita al Norte con el barrio de Villa Crespo, al Noroeste con Paternal, al Oeste con Villa Gral. Mitre, hacia el Suroeste con Flores, al Sur con Parque Chacabuco y al Este con Boedo y Almagro.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento realizado barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en la Comuna 6 y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

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

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados¹.

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

¹/ Se tipificó como garajes privados a las construcciones destinadas a la guarda/entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público. Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.

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

2

DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 6 se localiza en la zona Oeste de la Ciudad de Buenos Aires y limita con la Comuna 5 al Este, Comuna 15 al Norte, Comuna 11 al Noroeste y con la Comuna 7 al Sur-este.

Como primera característica resalta la importancia de la Avenida Rivadavia ya que funciona como el principal centro barrial y comercial, ubicándose el epicentro de la misma en la intersección con la Avenida Acoyte. Las principales avenidas de la Comuna corren en sentido Este – Oeste, Avellaneda; Rivadavia; Juan B. Alberdi; Pedro Goyena, Directorio, Díaz Vélez, Gaona y San Martín. De Norte a Sur, las vías de tren funcionan como barrera urbanística que divide a la Comuna en dos, y sólo puede cruzarse por unas pocas arterias como Otamendi, Campichuelo, Acoyte, Hidalgo, Rojas, García Lorca y Donato Álvarez. En el sector Norte de esta Comuna se encuentran dos grandes parques, el Centenario y Plaza Irlanda, mientras que en el sector Sur se encuentra el Parque Rivadavia. Por otro lado, la Comuna 6 cuenta con una importante red de instituciones vinculadas a la salud como el Hospital Gral. de Agudos Dr. Carlos G. Durand, el Hospital Municipal de Oncología Marie Curie, el Hospital Naval de Buenos Aires y el Instituto Pasteur, entre otros.

Por otro lado se destaca la presencia del ferrocarril Sarmiento, actualmente concesionado a la empresa Trenes de Buenos Aires (TBA), que une las estaciones Once de Septiembre con Moreno, con una extensión de 36 Km., y atraviesa la Comuna de Este a Oeste, contando en dicha Comuna con una estación homónima.

Por su parte, dos líneas de subterráneo llegan a la Comuna 6. La línea A la atraviesa de Este a Oeste y en este barrio cuenta con cuatro estaciones: Río de Janeiro, Acoyte, Primera Junta y Puan. Es de destacar la ampliación de la Línea A, que suma así una extensión en la Comuna de 730 metros, por la Av. Rivadavia hasta la calle Púan, y de 560 metros más si se suma la estación Carabobo en Flores, atravesando toda la Av. Rivadavia en la Comuna 6 perteneciente al barrio de Caballito. En 2005 esta línea transportó 38 millones de pasajeros, abarcando al 15,3% del total transportado por los subterráneos. Sin embargo, la cantidad máxima se registró en 1998 cuando se contabilizaron 47 millones. La línea E de subterráneos transporta pasajeros desde el sur de la Comuna, contando con las estaciones La Plata y José María Moreno, ambas en la intersección con la Av. Directorio. Por esta línea se trasladaron 16 millones de pasajeros en 2005, habiendo alcanzado su máximo en 1999 cuando transportó a más de 18 millones.

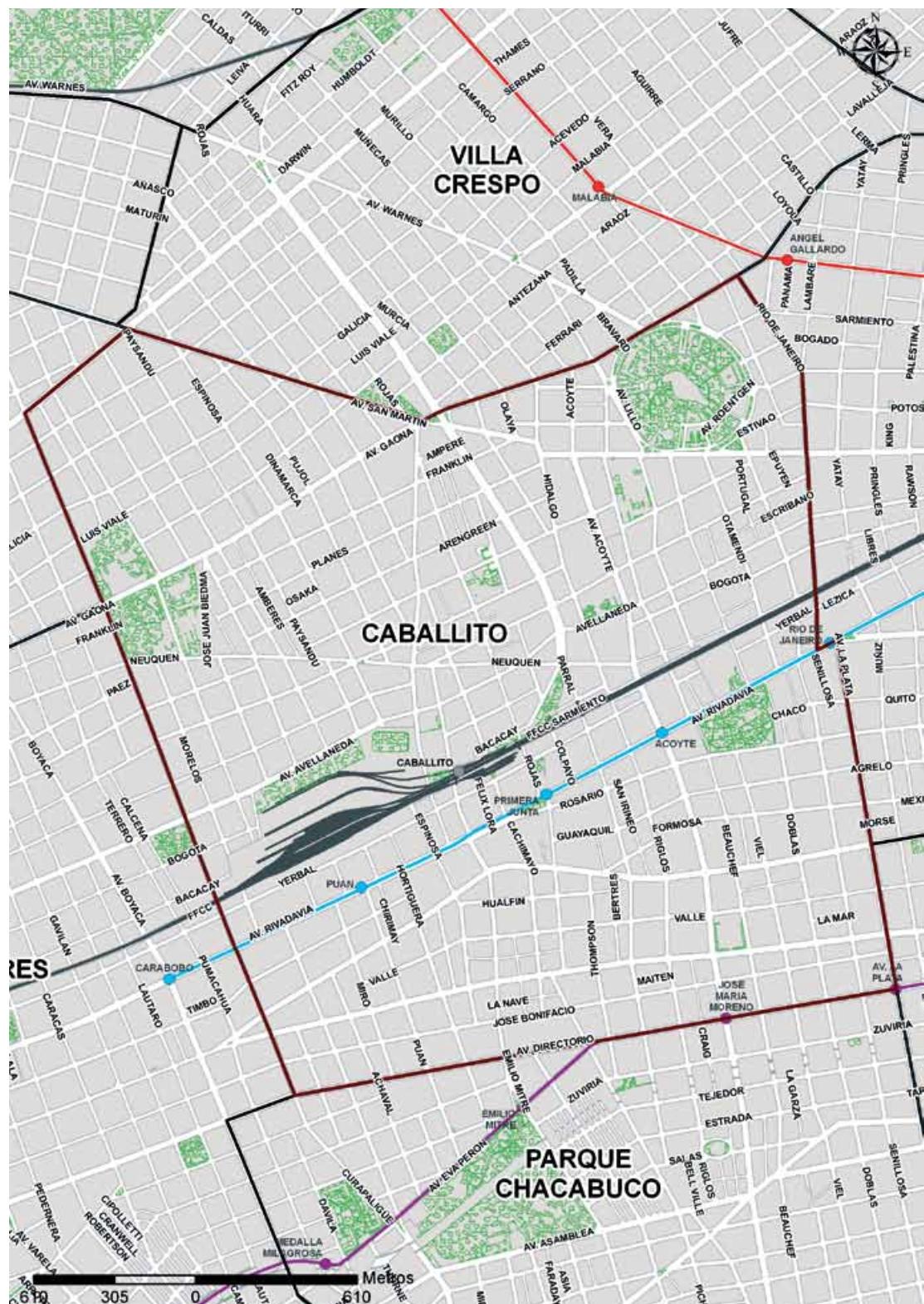
El nuevo puente para automóviles sobre las vías del ferrocarril Sarmiento, en la Comuna 6, fue habilitado el 20 de septiembre de 2007 para el tránsito, lo que favorecerá la conexión entre el Norte y el Sur de ese barrio porteño, ya que desde las calles Federico García Lorca hasta Donato Álvarez, distantes a siete cuadras, no existen pasos a nivel. El puente, cruza las vías a la altura de la calle Fragata Sarmiento, entre Yerbal y Avellaneda, consta de dos carriles de 4,15 metros cada uno, incluyendo la banquina y la vereda. La obra sirve para el tránsito de vehículos livianos.



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

Mapa 2.2

Barrios que conforman la Comuna



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



Mapa 2.3

Foto aérea.

Comuna 6

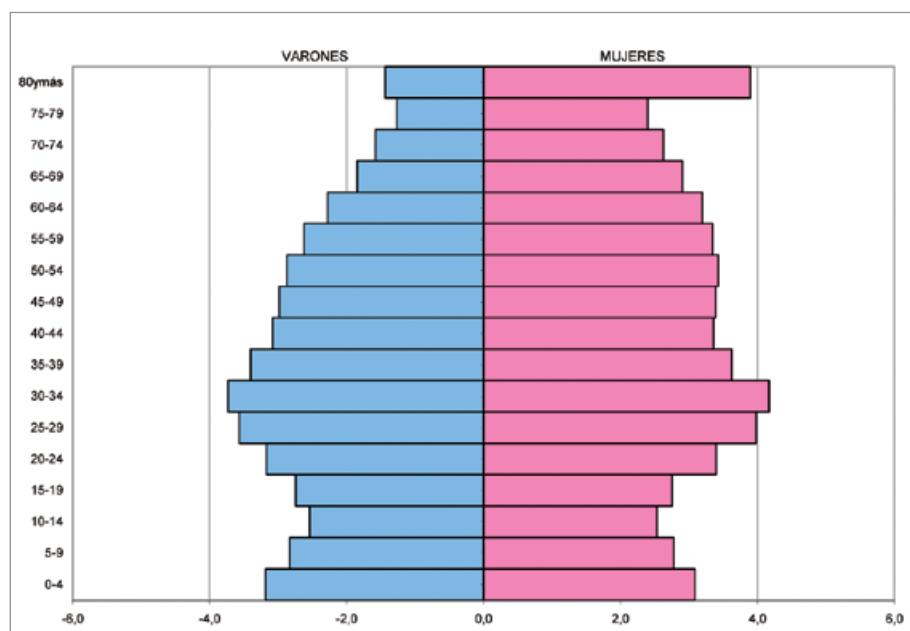
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

POBLACIÓN

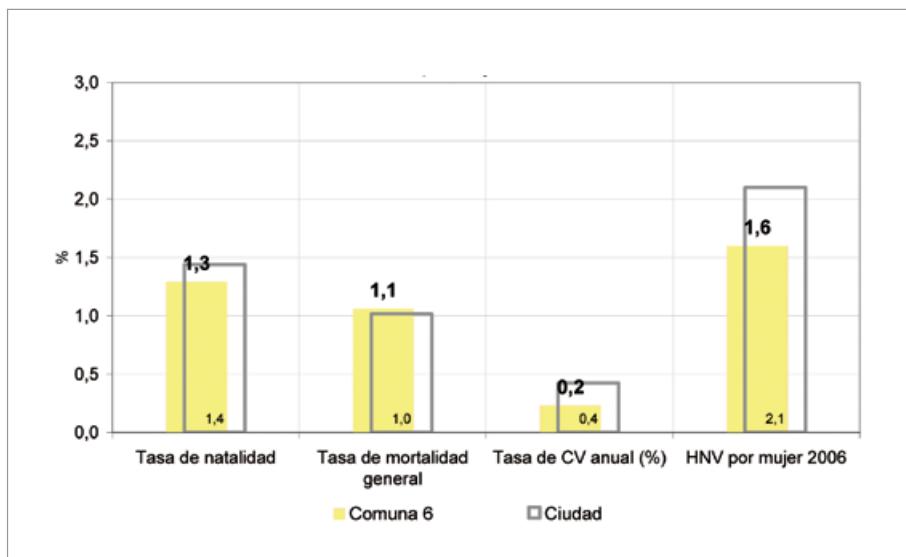
La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna 6 es de 178.116 personas la cual presenta una variación positiva del 11,28% con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 81,5. La densidad de población de esta Comuna es de 259,98 hab/ha.

La pirámide poblacional de la Comuna 6 muestra una tendencia regresiva, algo más pronunciada que la del conjunto de la Ciudad, tendiendo a ensancharse en las edades mayores. Esto explica en parte, que su tasa de mortalidad general supere a la de aquella, mientras que es inversa la relación con la tasa de natalidad.

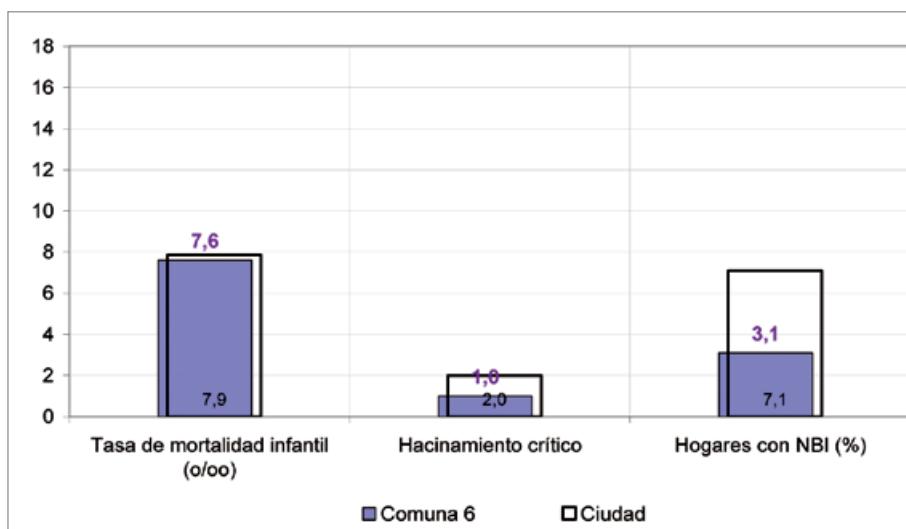
Gráfico
Pirámide
poblacional. 2007



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



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



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

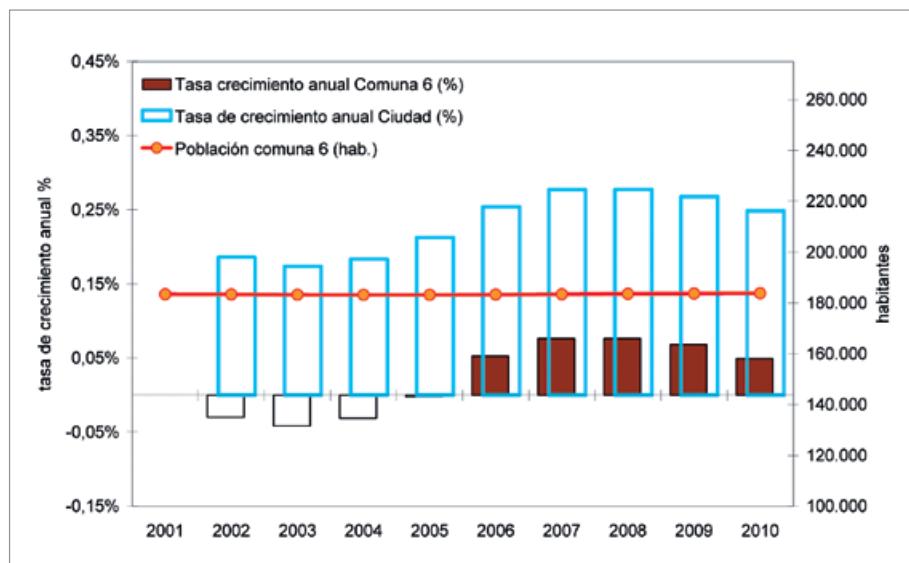
Gráfico

Tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer. 2006

Gráfico

Tasa de mortalidad infantil, hacinamiento, 2006; y hogares con NBI, 2001

Gráfico
Proyección de
crecimiento
poblacional
2001-2010



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

Por otra parte, mientras las ramas de empleo muestran una distribución similar a la de la Ciudad, en esta Comuna tienen relativamente mayor importancia los trabajadores asalariados y patrones, en detrimento de cuentapropistas y trabajadores familiares. A su vez, el ingreso familiar total mensual es algo mayor que el promedio de la Ciudad. Por otro lado, las tasas de desocupación y subocupación son del 3,7% y 6,5% respectivamente, lo que significa una mejor situación que la del conjunto de las comunas. En cuanto a los niveles de instrucción, la analizada aquí se encuentra sólo por detrás de las comunas del Norte, constituyendo una muestra de su situación, el hecho de que el 51,0% de su población haya accedido o completado la educación superior. En el mismo sentido, son de relativa poca importancia el hacinamiento crítico del 1,0% y los hogares con NBI que llegan al 3,1%.

En cuanto al mercado inmobiliario, los datos de diciembre de 2008 muestran que el precio del m² en terrenos de la Comuna N° 6 es mayor al de la Ciudad, mientras que los departamentos en venta se encuentran por debajo del mismo umbral. Por otra parte, la observación de los m² permitidos da cuenta que se trata de una comuna con alta participación en lo que hace al mercado de la construcción en los últimos años. Sin embargo, ha empezado a caer luego de 2006 y de forma aún más pronunciada en 2008.

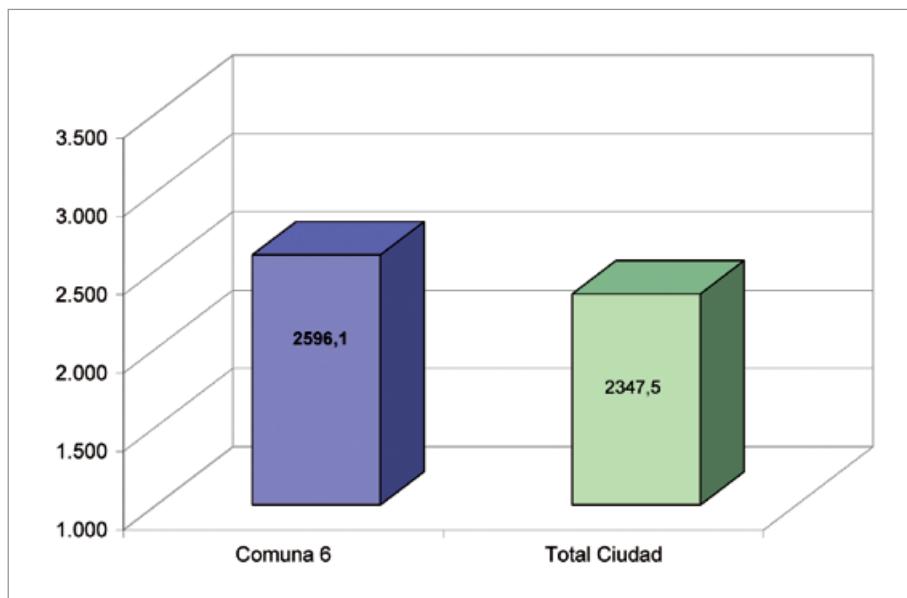


Gráfico
Ingreso total familiar
mensual. 2006

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

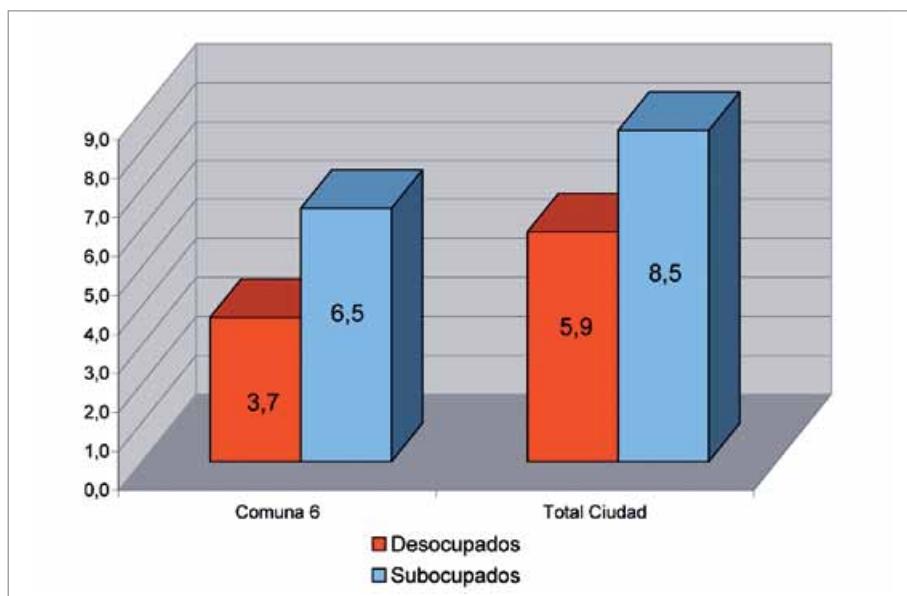
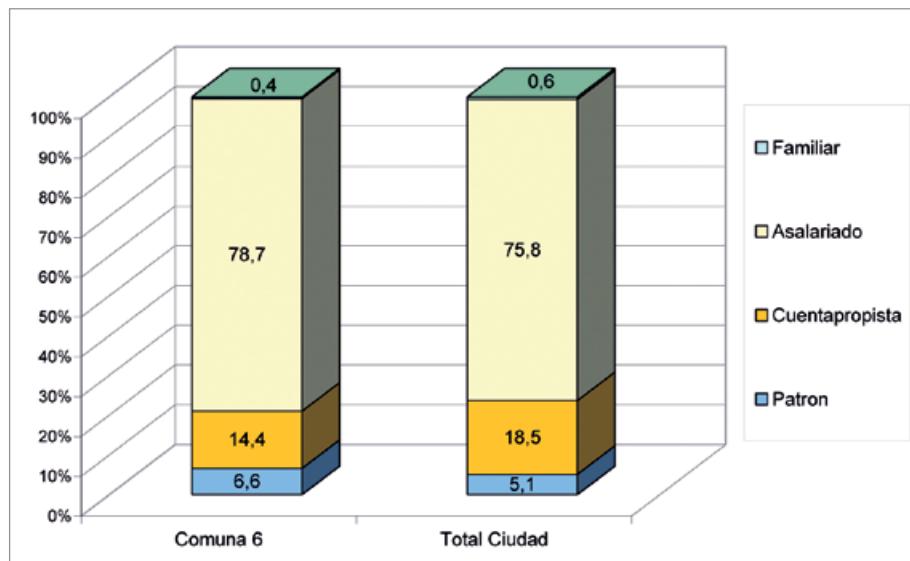


Gráfico
Desocupados y
Subocupados. 2006

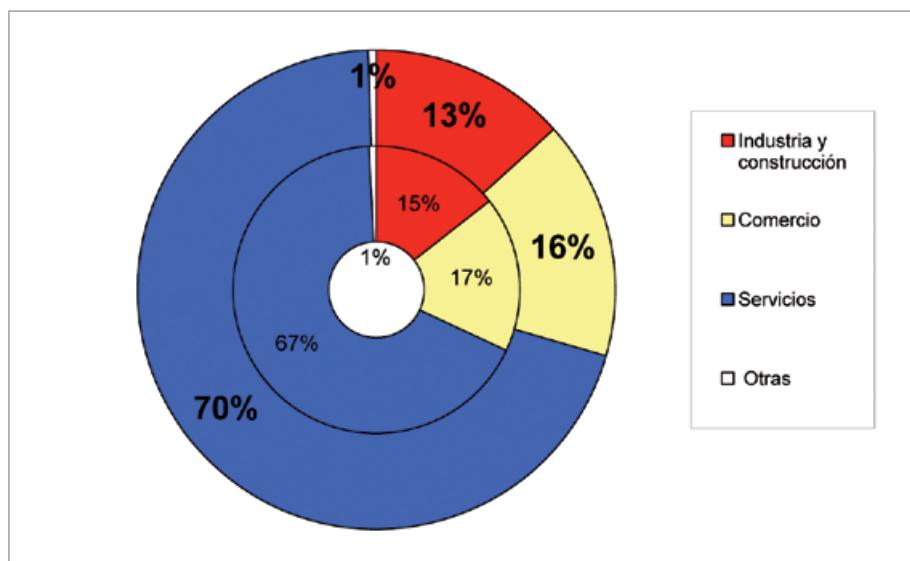
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según
categoría. 2006

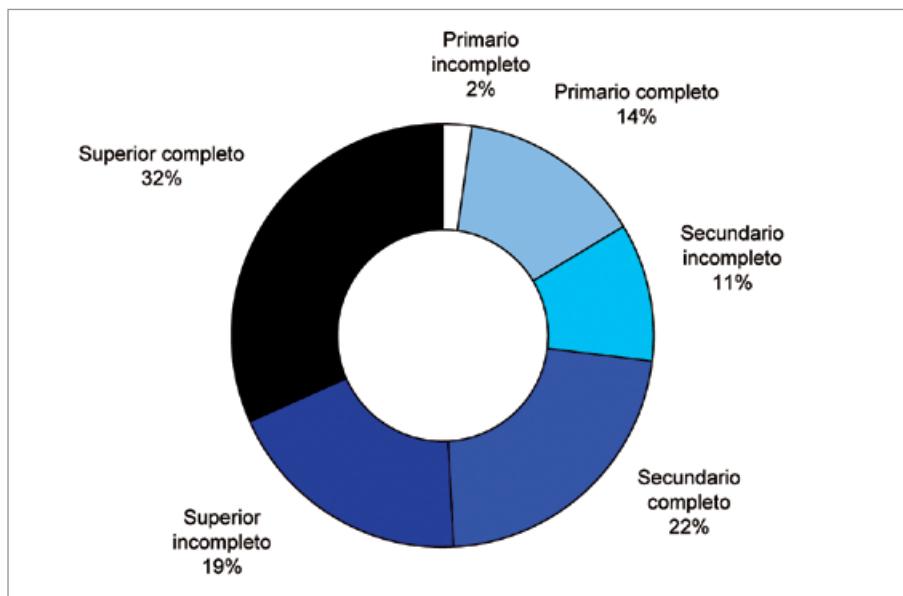


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según
rama
de actividad. 2006



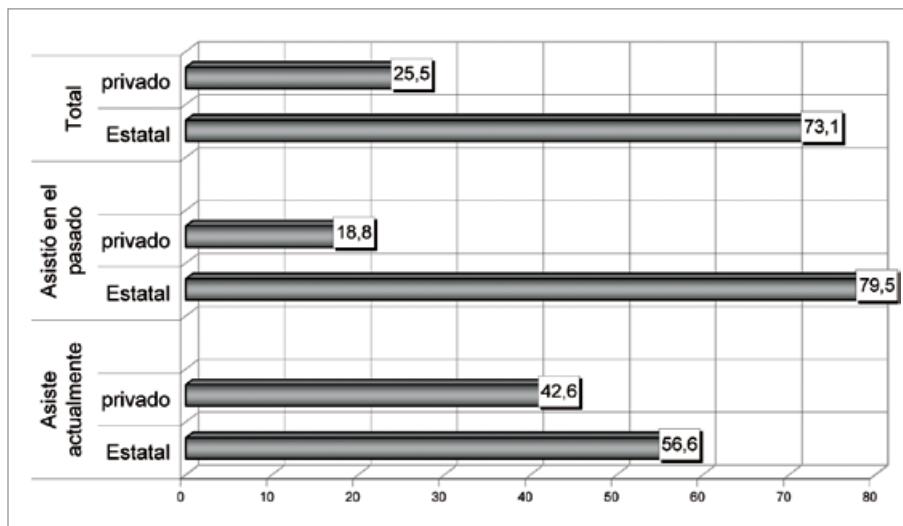
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Gráfico

Nivel de instrucción
máximo alcanzado
en población mayor
a 25 años. 2006

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

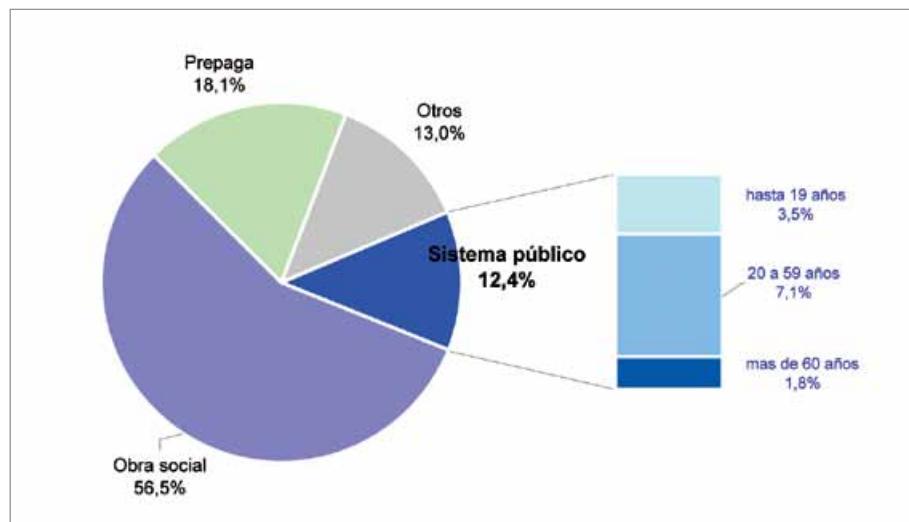


Gráfico

Sector educativo
según tipo de gestión

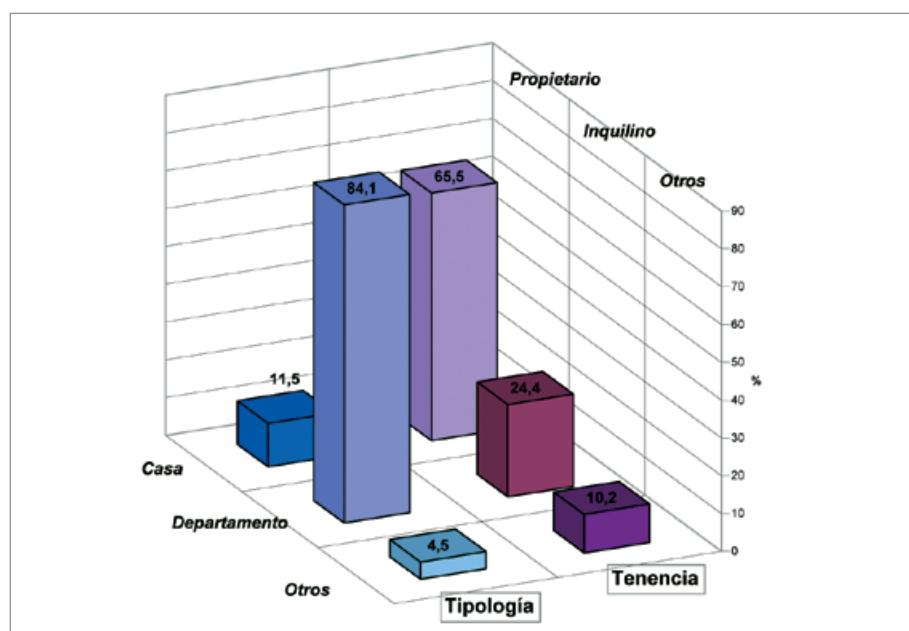
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Tipo de cobertura
de salud y grupos de
edad bajo cobertura
pública

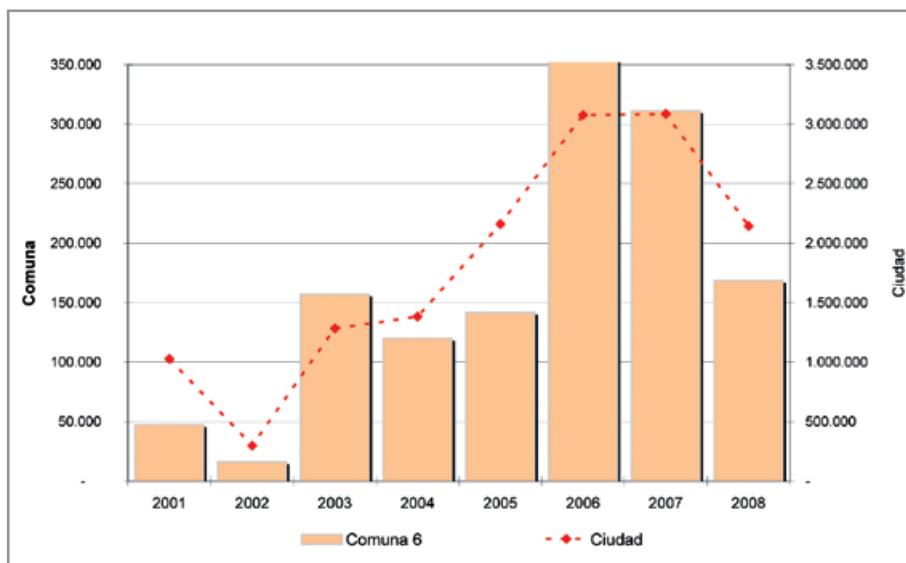


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Tipología y propiedad
de la vivienda. 2006



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



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

En la Comuna 6 se observan dos áreas diferenciadas en cuanto a la distribución de la densidad de población. Por una parte, la que concentra las mayores densidades en el área delimitada por las avenidas La Plata, Honorio Pueyrredón, las vías del FFCC Sarmiento y Juan Bautista Alberdi, encontrando mas de 351,0 habitantes por hectárea.

Por otra parte, el área identificada de baja densidad, comprende las avenidas Donato Álvarez y San Martín. Presenta una distribución homogénea y no excede las 150 habitantes por hectárea.

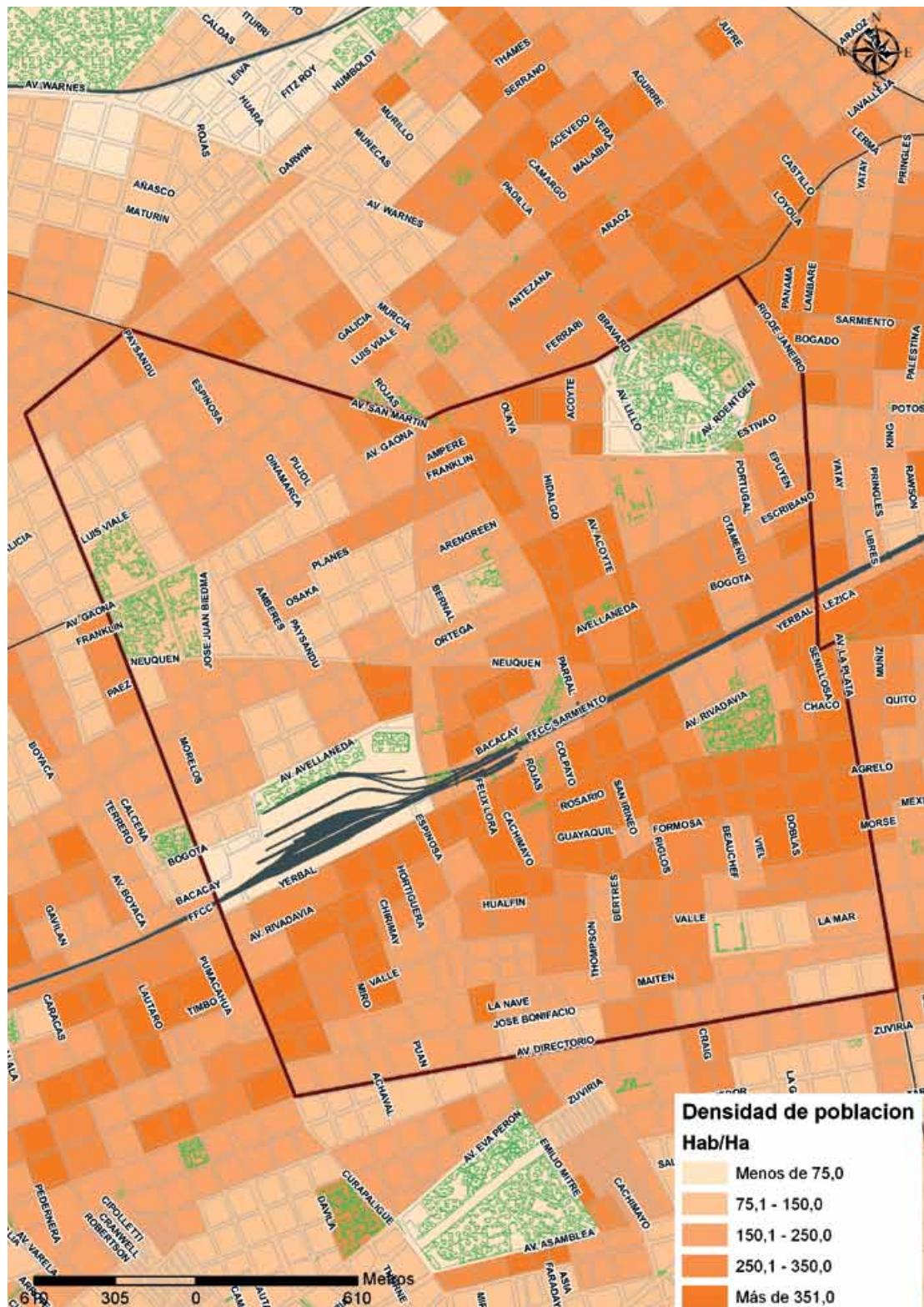


Gráfico
Superficie de obra
permitida total.
2001-2008

Mapa 2.4

Densidad de

población.



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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre 2010, en la mayor parte de la Comuna se emplaza el distrito R2a II, en donde se permite la edificación en altura, con un máximo de 38 metros, aunque con mayor restricción de usos. Este distrito ocupa el 45,17% de la superficie de dicha Comuna. Abarca la mayor parte de Rivadavia hacia el sur, con epicentro en las avenidas Juan B. Alberdi y Pedro Goyena. En el norte de la Comuna, se encuentra este distrito en 30 manzanas próximas a la avenida Gaona, lo que permitiría la transformación de esta parte del barrio de baja densidad a una de alta. Puntualmente la densidad de población más alta se localiza en las cuadras más cercanas a Rivadavia y en las proximidades de la avenida Honorio Pueyrredón. Asimismo otros distritos también relacionados con el área residencial (R2b III, R2b I, R2b I 10, R1b I y R1b II 8) ocupan el 27,10% de la comuna.

A lo largo de toda la comuna, en torno a las avenidas Gaona, Acoyte, San Martín, Directorio, La Plata y Rivadavia, se encuentran los distritos C3 I y C3 II, que comprenden zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, e institucional, combinado con usos residenciales a escala barrial. Estos distritos ocupan el 8,91% de la superficie de la Comuna.

Por otra parte, se debe destacar la presencia del distrito de equipamiento en el 8,18% de la superficie de la Comuna, ubicados en su mayor medida en el sureste de la misma. Los distritos de equipamiento (E3 y E4 principalmente) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad.

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en el 9,15% del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Este distrito se divide en espacios verdes (UP) y en espacios ferroviarios (UF)

Cuadro 2.1

Código de

Planeamiento

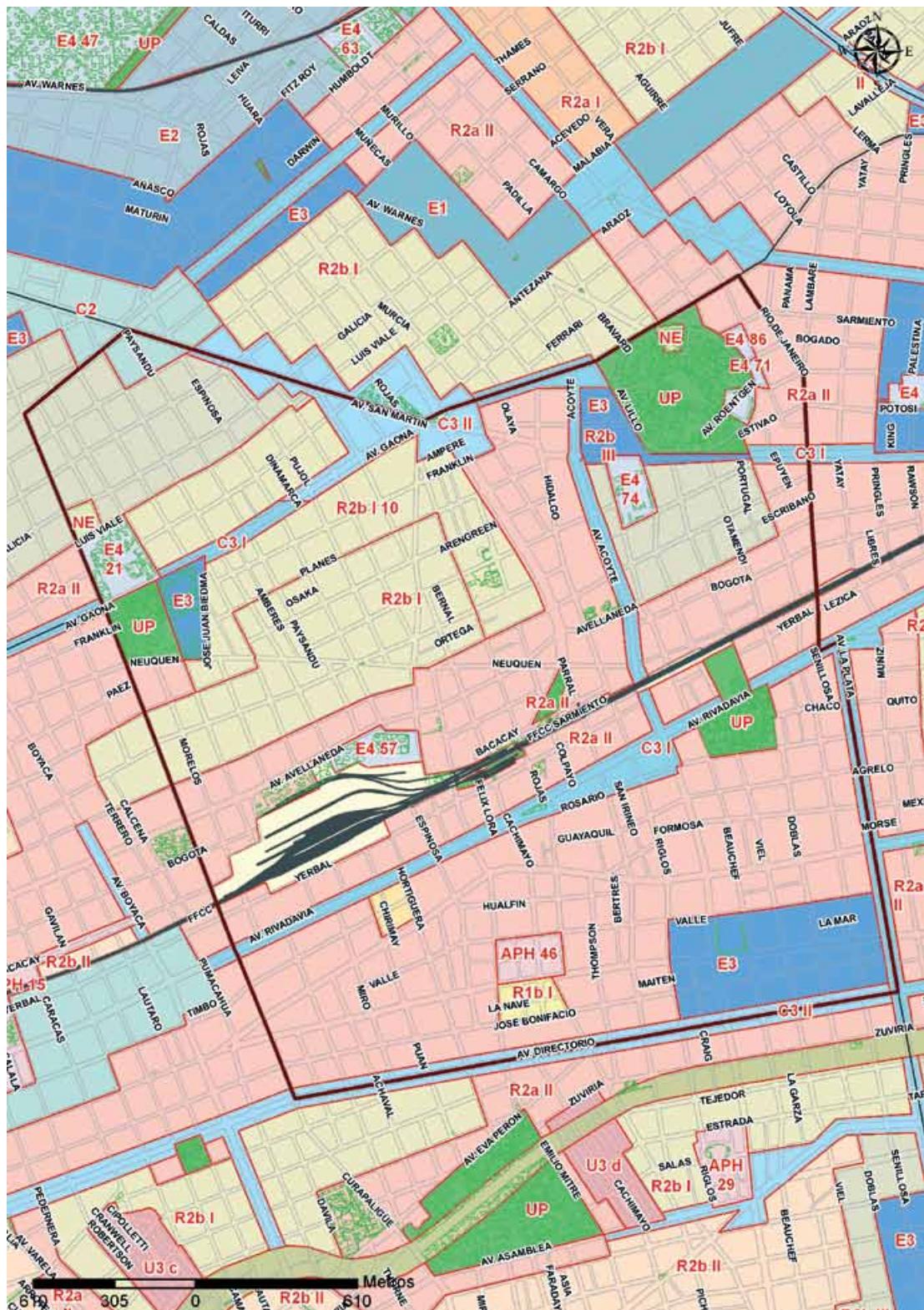
Urbano.

Comuna 6

Distrito	Área	%
R2a II	3095008,3530	45,17
R2b I 10	625779,9490	9,13
R2b III	603893,9370	8,81
R2b I	571390,8120	8,34
E3	397808,3760	5,81
C3 I	374844,7850	5,47
UP	364729,0000	5,32
UF	262483,3790	3,83
C3 II	235952,7280	3,44
E4 21	60004,7100	0,88
APH 46	41449,0410	0,60
E4 57	39755,0230	0,58
C2	39182,6900	0,57
E4 74	34798,1750	0,51
R1b I	33628,7360	0,49
NE	21896,2680	0,32
R1b II 8	21671,5250	0,32
E4 77	13655,0760	0,20
E4 86	8643,4770	0,13
E4 71	4904,2750	0,07
Total	6851480,3150	100

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





Mapa 2.5 Código de Planeamiento Urbano. Comuna 6

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permisados nuevos en la Comuna 6 entre los años 1998 y 2010. Así, la superficie permisada para construcciones nuevas en esta Comuna para el período mencionado representa al 7,2% del total de la Ciudad.

En este sentido, los 1.690 permisos pedidos en los 12 años analizados representan el 6,8% del total de los de la Ciudad, involucrando 1.742.563 m², que significan el 3,9% del total de los metros permisados en toda la Ciudad en el mismo período. Ahora, si se considera el promedio de m² involucrados por permiso, se observa que los valores para Caballito resultan mayores que para el promedio del total de la Ciudad: 1.370,4 m² por permiso de obra para la Comuna y 1.009,5 m² por permiso de obra para la Ciudad.

En lo que respecta a la evolución de los m² para obras nuevas, se aprecia que la Comuna 6 y la Ciudad en su conjunto, presentan el mismo comportamiento: luego de cuatro descensos consecutivos, que culminan con el valor más bajo en 2002, comienza una recuperación que se mantiene en los cuatro años siguientes. Así, el pico de la serie se registra en el período enero-septiembre de 2006, cuando los 180 permisos correspondientes a Caballito involucran 348.839 m², que representan el 12,5% de los m² permisados a nivel Ciudad. Como se dijo, el piso se encuentra en el 2002, cuando los 23 permisos registrados suman 13.473 m², representando el 5,7% de los m² permisados a nivel Ciudad. En cuanto al porcentaje que representan los metros permisados en la Comuna 6 con respecto a la Ciudad, los valores se mueven en un rango que encuentra su mínimo en 2,8% (2010) y su máximo en 12,5% (2006).

2/ Es importante aclarar que la serie histórica de "Permisos solicitados" se interrumpe en el año 2009.

A partir del 2010 en adelante sólo se brindará información de los permisos "otorgados o registrados", por lo que no es válida ninguna comparación con información de años anteriores

Cuadro 2.2 Permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2010.

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 6	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 6	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 6
1998	1.534	103	6,7	1.992.179	165.240	8,3	1.298,7	1.604,3
1999	1.270	75	5,9	1.525.659	94.552	6,2	1.201,3	1.260,7
2000	1.128	84	7,4	1.381.962	144.110	10,4	1.225,1	1.715,6
2001	666	36	5,4	776.276	41.016	5,3	1.165,6	1.139,3
2002	354	23	6,5	237.364	13.473	5,7	670,5	585,8
2003	982	78	7,9	1.119.432	134.866	12,0	1.140,0	1.729,1
2004	1.175	74	6,3	1.185.240	114.739	9,7	1.008,7	1.550,5
2005	1.452	94	6,5	1.954.598	132.123	6,8	1.346,1	1.405,6
2006	2.014	180	8,9	2.782.329	348.839	12,5	1.381,5	1.938,0
2007	1.800	114	6,3	2.809.535	208.651	7,4	1.560,9	1.830,3
2008	1.386	91	6,6	2.191.146	166.247	7,6	1.580,9	1.826,9
2009	1.171	79	6,7	1.492.296	112.929	7,6	1.274,4	1.429,5
2010 ²	1.690	48	2,8	1.706.051	65.778	3,9	1.009,5	1.370,4
1998-2010	14.932	1079	7,2	19.448.016	1.742.563	9,0	1.302,4	1.615,0

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

El siguiente cuadro describe la relación entre los destinos residenciales y no residenciales con respecto a la construcción en la Comuna 6, así como también se incluyen los datos del conjunto de la Ciudad. De tal forma, es posible observar el predominio general de las construcciones residenciales, representando el 91,2% del total del período. Este predominio es de aún mayor magnitud que el registrado para el total de la Ciudad, donde las construcciones residenciales constituyen el 78,0% del total.

Año	Total Ciudad		Comuna 6	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	97,1	2,9
1999	69,9	30,1	96,6	3,4
2000	77,1	22,9	95,8	4,2
2001	68,4	31,6	94,2	5,8
2002	72,2	27,8	72,8	27,2
2003	91,1	8,9	83,9	16,1
2004	84,9	15,1	72,3	27,7
2005	83,6	16,4	95,3	4,7
2006	87,0	13,0	96,6	3,4
2007	80,1	19,9	95,2	4,8
2008	76,2	23,8	95,8	4,2
2009	77,0	23,0	95,3	4,7
2010	77,4	22,6	94,8	5,2
1998-2010	78,0	22,0	91,2	8,8

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

Cuadro 2.3

Participación de los metros
permisados residenciales
y no residenciales.
1998-2010

VALOR DEL SUELO

Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 6 inicia el período con un valor promedio del m² de U\$S 826,9, el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2004 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad.

Gráfico 2.1

Valor promedio del suelo en la Comuna 3 y en el total de la Ciudad. 2001 - 2010

	Comuna 6		Variación anual %	Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %		Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	826,9			550,0		
2002						
Marzo	377,1	-54,4		272,0	-50,5	
Junio	238,4	-36,8		213,0	-21,7	
Septiembre	328,3	37,7		242,0	13,6	
Diciembre	400,4	22,0	-51,6	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	368,1	-8,1	-2,4	296,0	8,0	8,8
Junio	471,4	28,1	97,7	330,0	11,5	54,9
Septiembre	470,3	-0,2	43,3	343,0	3,9	41,7
Diciembre	518,1	10,2	29,4	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	553,0	6,7	50,2	434,0	11,9	46,6
Junio	539,2	-2,5	14,4	459,0	5,8	39,1
Septiembre	578,7	7,3	23,1	511,0	11,3	49,0
Diciembre	810,0	40,0	56,3	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	662,9	-18,2	19,9	551,0	3,2	27,0
Junio	673,6	1,6	24,9	591,0	7,3	28,8
Septiembre	752,4	11,7	30,0	631,0	6,8	23,5
Diciembre	810,0	7,7	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	801,2	-1,1	20,9	741,8	2,7	34,6
Junio	824,5	2,9	22,4	809,0	9,1	36,9
Septiembre	1.019,8	23,7	35,5	863,7	6,8	36,9
Diciembre	1.013,0	-0,7	25,1	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	1.085,2	7,1	35,5	982,0	8,5	32,4
Junio	1.174,4	8,2	42,4	982,0	0,0	21,4
Septiembre	1.123,7	-4,3	10,2	985,0	0,3	14,0
Diciembre	1.234,3	9,8	21,8	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	1.220,0	-1,2	12,4	1.058,0	1,9	7,7
Junio	1.237,9	1,5	5,4	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.309,5	5,8	16,5	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	1.262,8	-3,6	2,3	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.314,2	4,1	7,7	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.314,3	0,0	6,2	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.382,6	5,2	5,6	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.330,3	-3,8	5,3	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.385,0	4,1	5,4	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.379,1	-0,4	4,9	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.476,0	7,0	6,8	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.554,5	5,3	16,9	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.695,6	-42,9	22,4	1.515,0	3,8	17,8

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

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la comuna 6, como en el total de la Ciudad desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la comuna describe una curva algo similar a la del total de la Ciudad, presentando valores levemente mayores, cobrando mayores diferencias con respecto a la Ciudad luego del 2006.

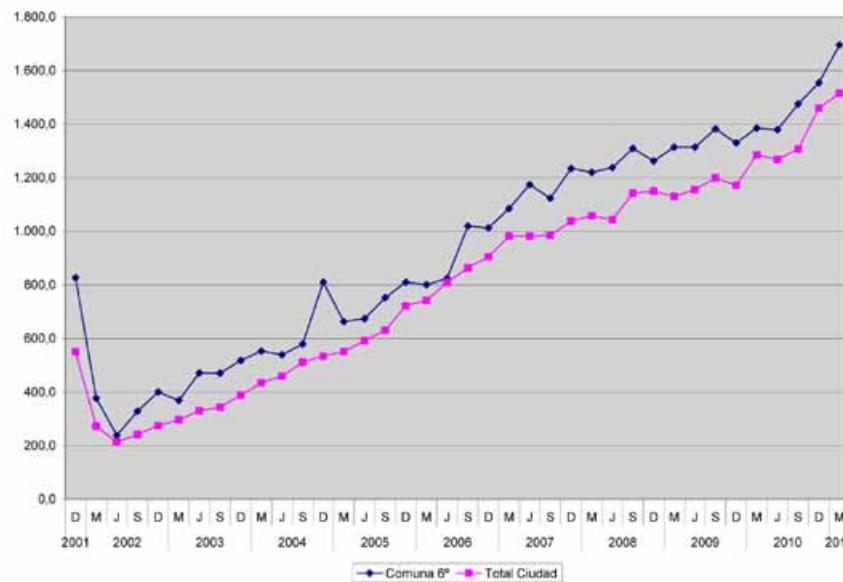


Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo en la Comuna 6 y en el total de la Ciudad.
2001–2010

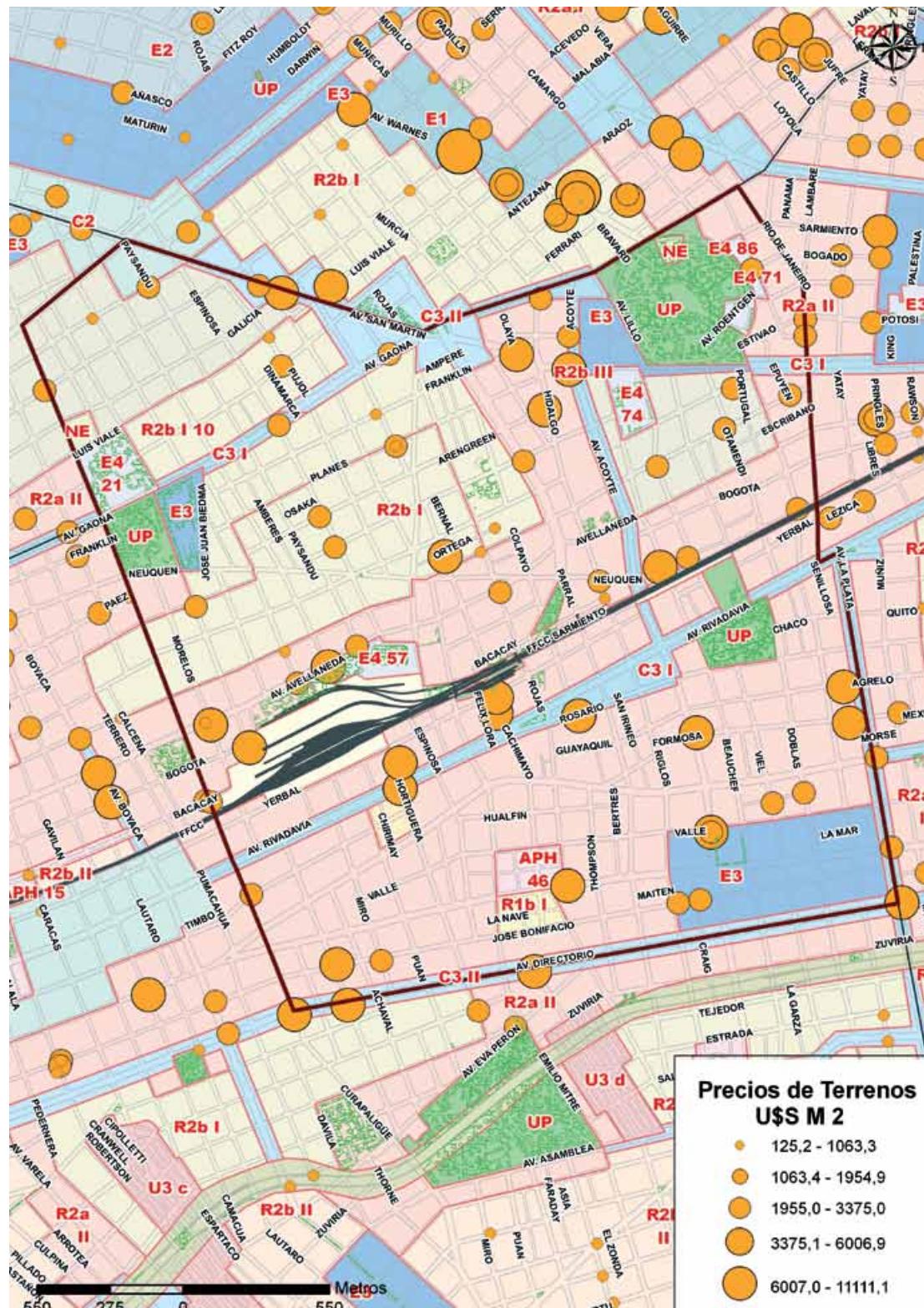
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 66 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayor valor se sitúan hacia el sur de la Comuna, como así también hacia el centro en el sector norte, más específicamente se aquellos lindantes a las avenidas Rivadavia y Díaz Vélez. Por otro lado las ofertas de menor precio se concentran en el noroeste de la comuna.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura. Muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m² de terrenos corresponde al distrito R2a II, el cual contiene la mayor cantidad de ofertas de terrenos (32), con un valor calculado de U\$S 3.260,9 superando el promedio del distrito de U\$S 1.804,5 el m². Luego los distritos que siguen con mayor número de ofertas, pero que no llegan a ser la mitad del anterior, son el R2b I y el C3 I ambos con 7 registros, el R2b III con 6 registros, el E3 con 4, el C3 II con 3 y finalmente, con 1 registro cada uno, los distritos E4 71, y E4 57

Mapa 2.6

Distribución
del precio
de venta
de terrenos
por m² en la
Comuna 6



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

3

LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 6



Mapa 3.1 Parcelas seleccionadas para el relevamiento de la Comuna 6



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

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna 6. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 13.557 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 484 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 6.

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 6. Se contabilizaron un total de 13.315 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 64,0% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de los de 15 o más pisos es de un 0,5% del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 15,2%, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 1.739 edificios (13,1%). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 3,4% del total, mientras que se relevaron 291 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (2,2%). Por último, se hallaron 203 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 1,5% del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)		
1 – 2	203	1,5
3 – 5	8526	64,0
6 – 9	2029	15,2
10 – 11	1739	13,1
12 – 15	456	3,4
más de 15	291	2,2
Total	13.315	100,0

Cuadro 3.1

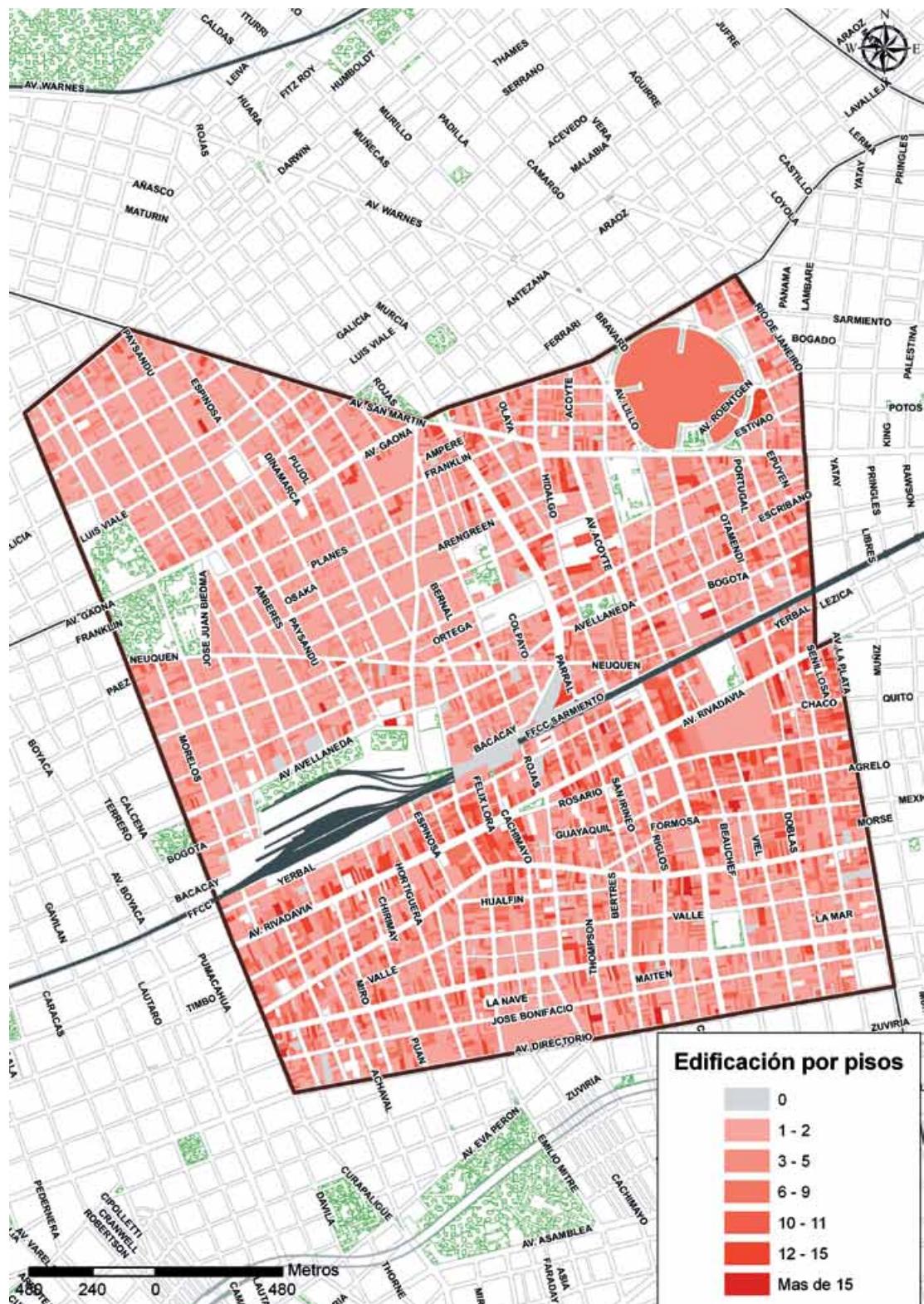
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 6

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar la diferencia de pisos en la Comuna. La presencia de los edificios de pocos pisos - las categorías de 1 y 2 pisos; y la de 3 y 5 pisos- se dan hacia el noroeste de la Comuna, en torno a las avenidas Gaona, San Martín y Juan B. Justo y a las calles Curapaligue y Neuquén. Por otra parte, las edificaciones de mayores alturas se dan hacia el sur de la Comuna, incrementándose a partir de la avenida Rivadavia. Las edificaciones de más de 15 pisos se encuentran en las cercanías de la estación Caballito del ferrocarril Sarmiento; y también en las zonas aledañas a la avenida La Plata.

Mapa 3.2

Cantidad
de pisos
edificados
por parcela.
Comuna 6



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



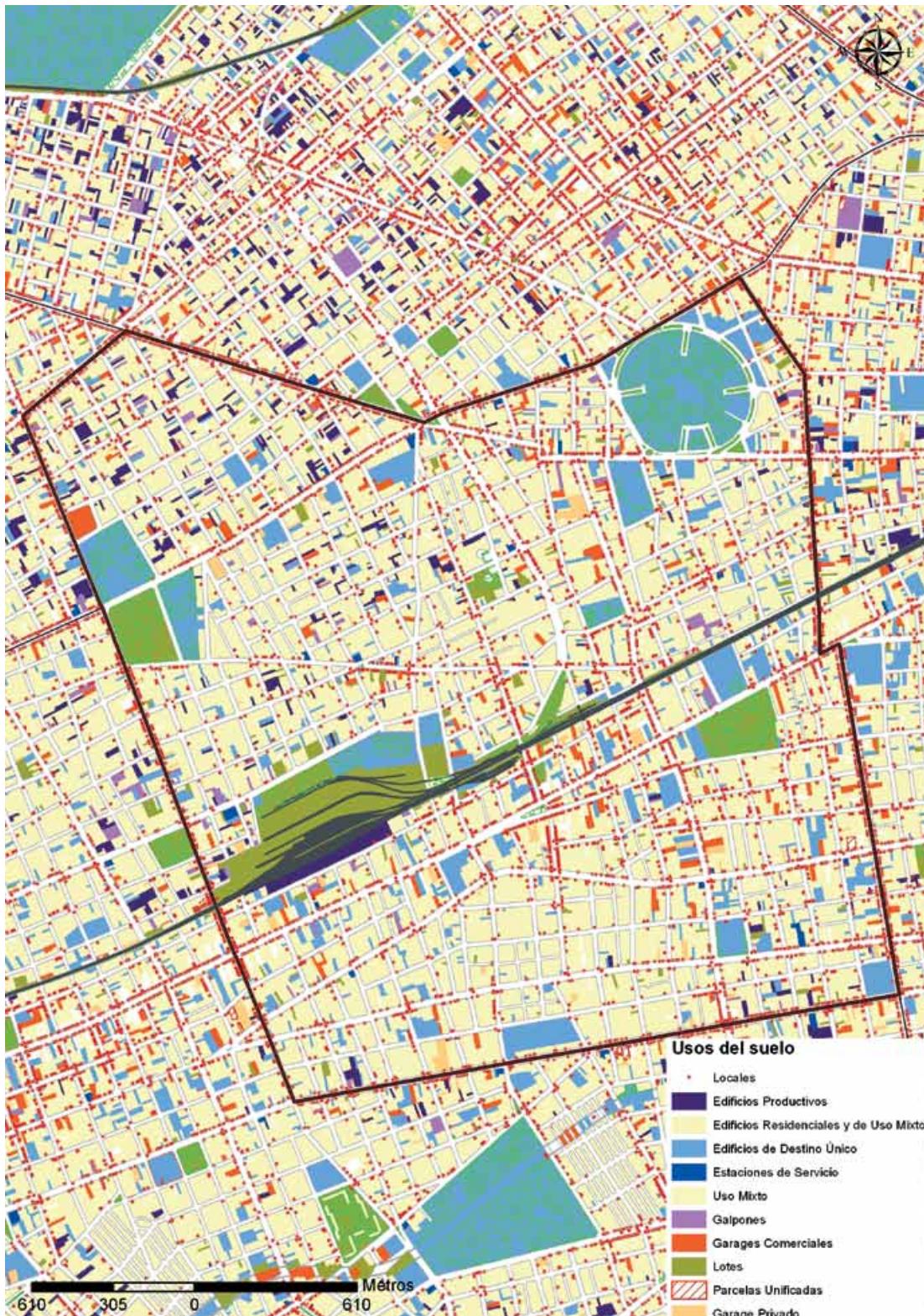
Mapa 3.3
Edificación de la
Comuna 6

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



Mapa 3.4

Usos del
Suelo.
Comuna 6



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 97,2% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 62,3% a viviendas en propiedad horizontal (integrando viviendas 34,9%, departamentos 0,3% y oficinas 0,1%) con un 31,2% de casas y el 3,6% a viviendas que comparten la parcela con otro uso.

Por otro lado se encontraron 16 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados.

Por último, se relevaron 251 edificios en obra, los cuales representan el 2,1% del total, y se hallaron 73 edificios abandonados (0,6%).

A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, aunque también hay una presencia importante de edificios destinados al uso administrativo.

Tipo	Cant.	%
Propiedad Horizontal	7.476	62,3
Viviendas	7.434	61,9
Departamentos	33	0,3
Oficinas	9	0,1
Casas	3.750	31,2
Uso mixto con vivienda	436	3,6
En obra	251	2,1
Abandonado	73	0,6
Unificaciones	16	0,1
Total	12.002	100,0

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.

Comuna 6

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. En el norte, sobre todo a partir de la avenida Rivadavia hasta el límite norte de la comuna que es la avenida Juan B. Justo entre las avenidas Honorio Pueyrredón y Donato Álvarez hay una fuerte presencia de casas. Las viviendas están más presentes al sur de la Comuna, concentrándose sobre el eje de Rivadavia.

Mapa 3.5

Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 6



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

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 533 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas (destino único), agrupados en 16 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios dedicados a la enseñanza con un total de 131 que representan el 24,6% del total. Siguen en importancia los edificios dedicados a los servicios sociales y de salud contándose un total de 96, 18,0%; se hallaron 64 asociaciones que constituyen el 12,0%. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, significan el 9,0% del total, con 48 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 42 para esparcimiento y actividades culturales, representando un 7,9%.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 25 edificios dedicados a servicios inmobiliarios (4,7%); 21 destinados a la administración pública (3,9%); 16 edificios destinados a servicios financieros (3,0%). También se encontraron 12 edificios de destino único (2,3%) que son de otros rubros; 10 edificios que al momento del relevamiento se encontraban cerrados (1,9%); 7 edificios de servicios empresariales con un 1,3%; para servicios de transporte y servicios públicos se hallaron 4 edificios de cada uno con un 0,8% cada uno. Y por último, se encontraron 3 oficinas y 2 edificios con actividad comercial con una participación de 0,6% y un 0,4%, respectivamente.

Rubros	Cant.	%
Enseñanza	131	24,6
Servicios sociales y de salud	96	18,0
Asociaciones	64	12,0
Edu-sin identificar	48	9,0
Hotelería y Gastronomía	48	9,0
Esparcimiento y cultura	42	7,9
Servicios inmobiliarios	25	4,7
Administración pública	21	3,9
Servicios financieros	16	3,0
Otros	12	2,3
Cerrado	10	1,9
Servicios empresariales	7	1,3
Servicios de transporte y complementarios	4	0,8
Servicios públicos	4	0,8
Oficinas	3	0,6
Actividad comercial	2	0,4
Total	533	100,0

Cuadro 3.3
Edificios de destino
único. Comuna 6

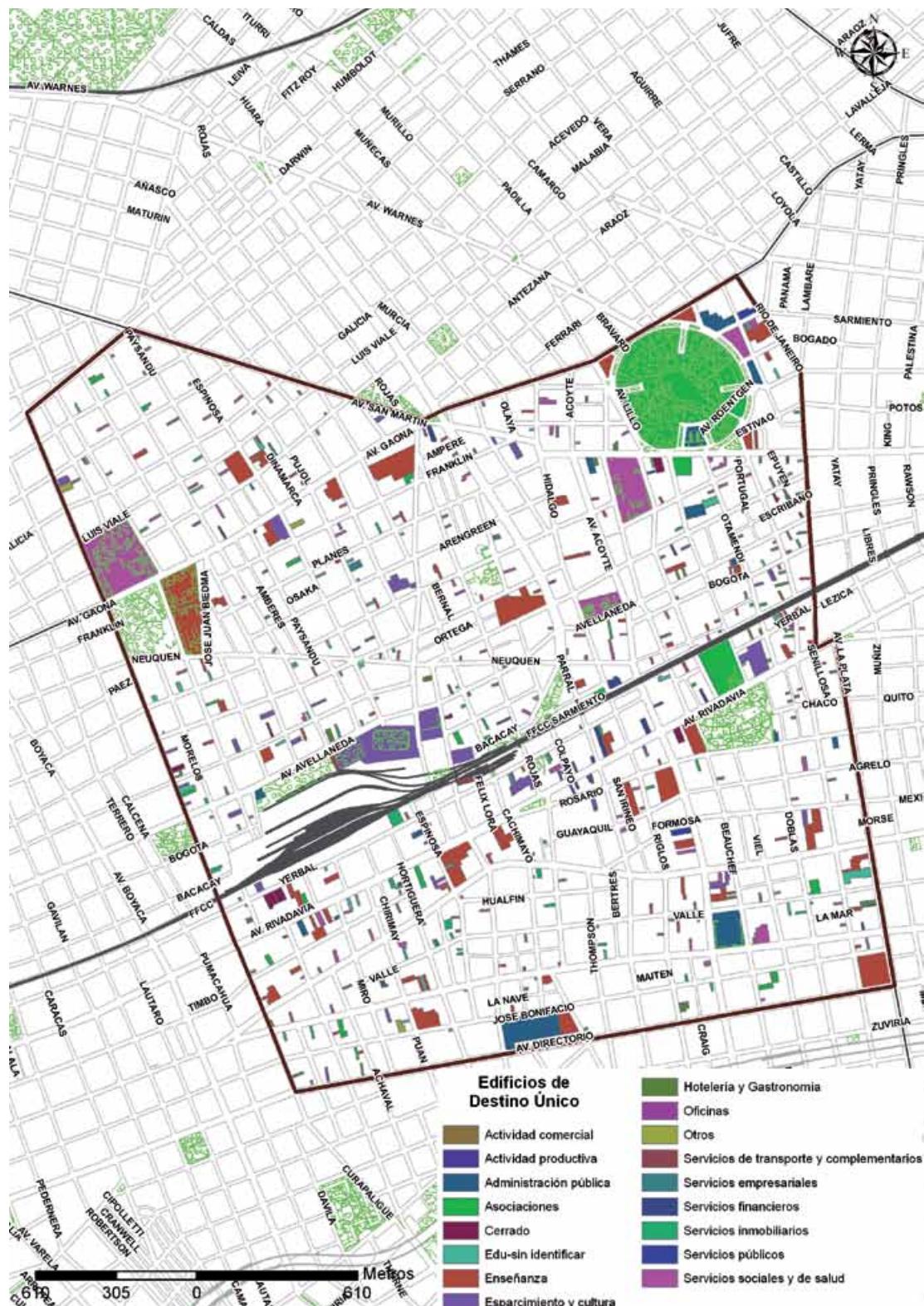
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, se pueden destacar los rubros que ocupan mayor superficie parcialaria en la Comuna, estos son: los edificios de enseñanza, de servicios sociales y de salud y las asociaciones.

Mapa 3.6

Distribución
de Edificios de
Destino Único.

Comuna 6



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

4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES EN LA COMUNA 6

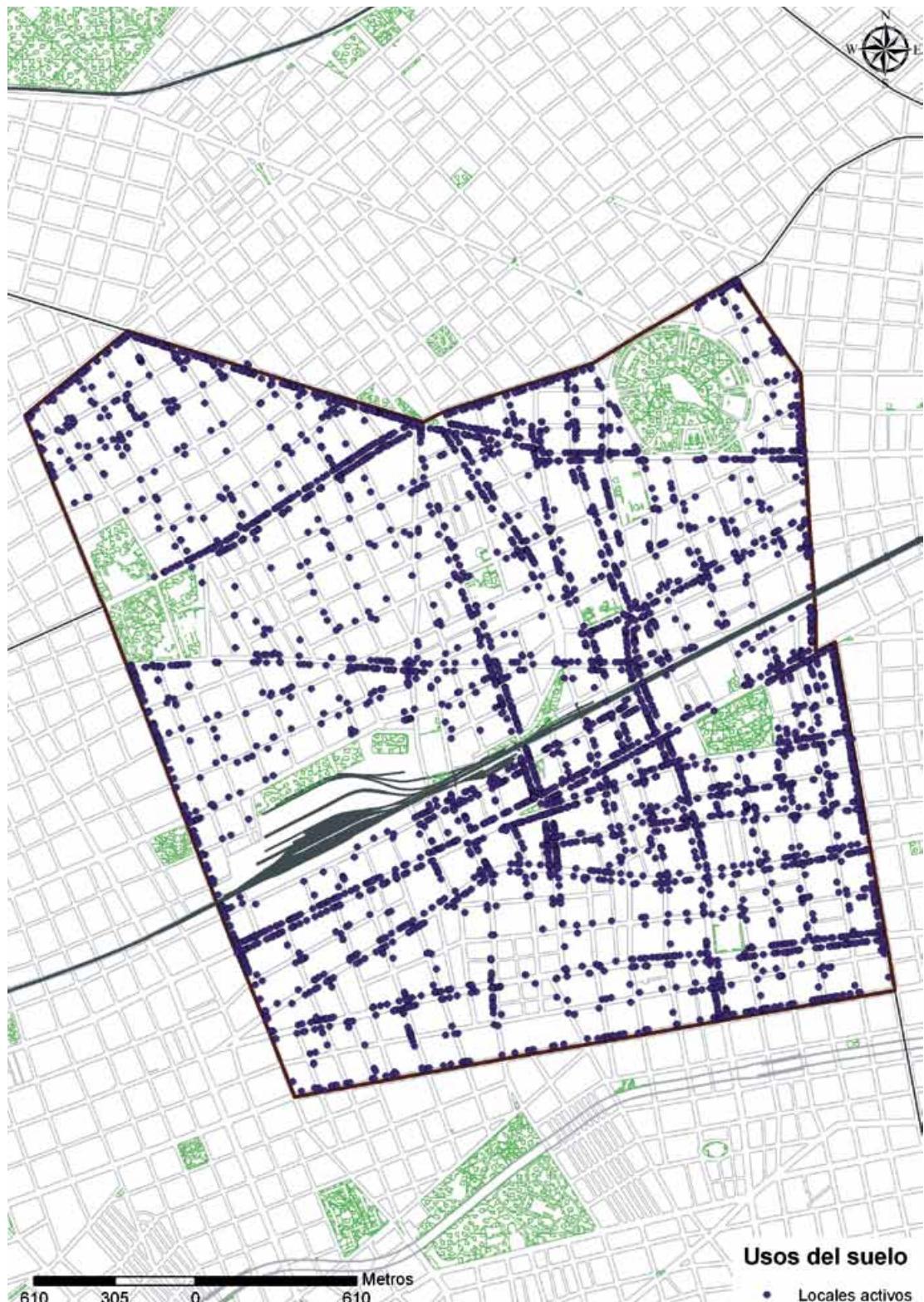


El relevamiento realizado en la Comuna 6 permitió detectar un total de 5.532 locales. De los cuales 4.567 se encontraron abiertos y 965 cerrados. Teniendo en cuenta los primeros, 4.542 locales resultaron factibles de agrupar en los diferentes sectores de actividad mientras que en 25 casos no se pudo reconocer la actividad que era llevada a cabo. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la comuna del 19,1%, siendo este valor relativamente moderado dando cuenta de una intensa actividad comercial.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra claramente los alineamientos comerciales, destacándose una mayor concentración de locales en las avenidas Rivadavia, Gaona y Acoyte, así como también en la calle Rojas y su continuación en Del Barco Centenera. Además presentan un gran nivel de concentración, aunque un tanto inferior a las anteriores las avenidas Honorio Pueyrredón, Ángel Gallardo, Directorio, y J. B. Alberdi. Sobre estos ejes comerciales se localizan aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal. También se pueden destacar ciertas concentraciones importantes de locales en los alrededores del parque Rivadavia.



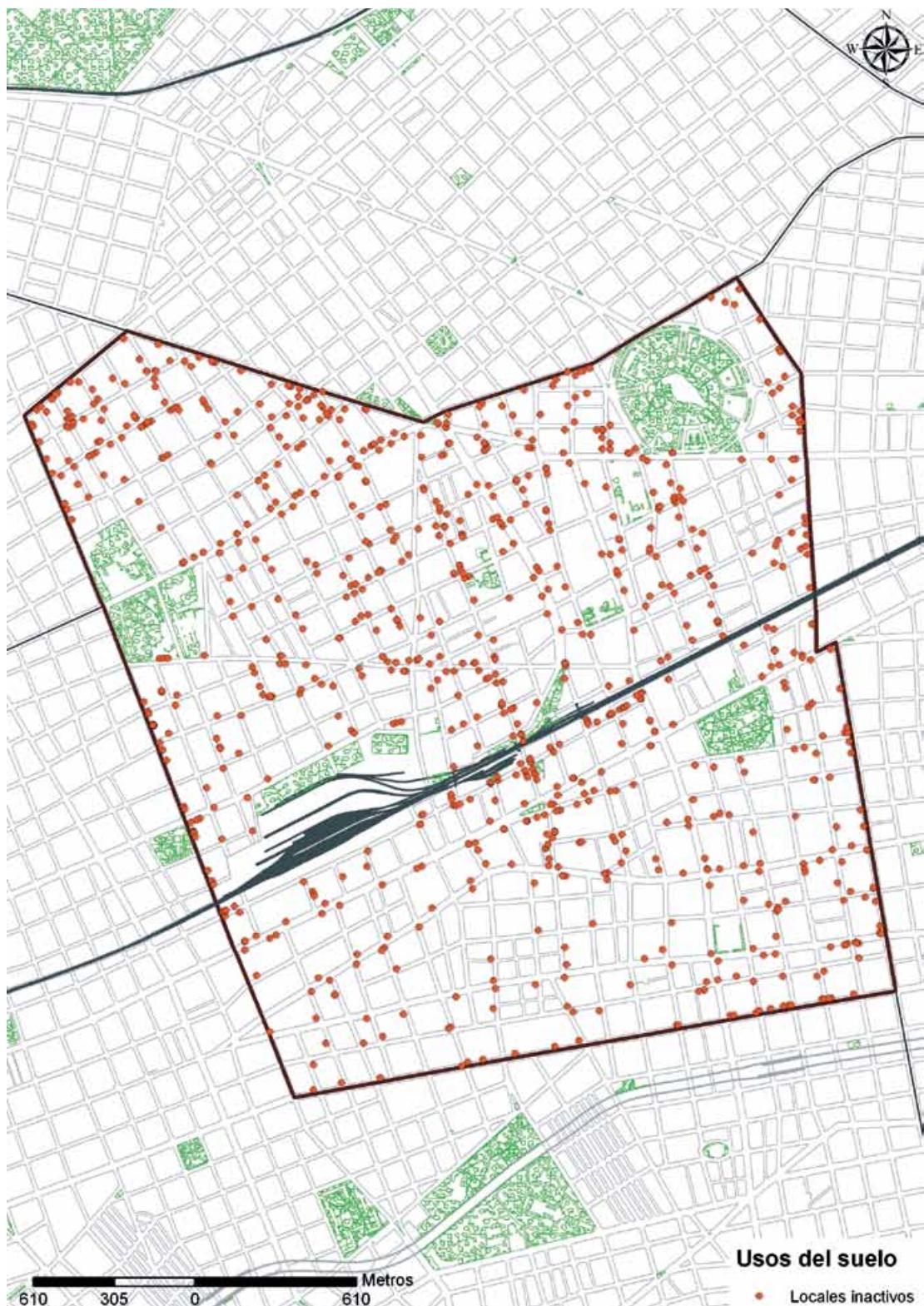


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados presenta una distribución dispersa en cierta medida, aunque se identifican núcleos de concentración destacables. Entre ellos es posible mencionar en primer lugar a las avenidas Donato Álvarez, Rivadavia, Acuña y Alberdi, coincidiendo con las arterias de mayor actividad. Las calles Rojas y Yerbal también tienen una gran cantidad de locales cerrados sobre todo en cercanía de las avenidas mencionadas. En segundo lugar, las calles Neuquén y Avellaneda, y las avenidas Directorio, Díaz Vélez y Pedro Goyena también cuentan con la presencia de varios locales cerrados.





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

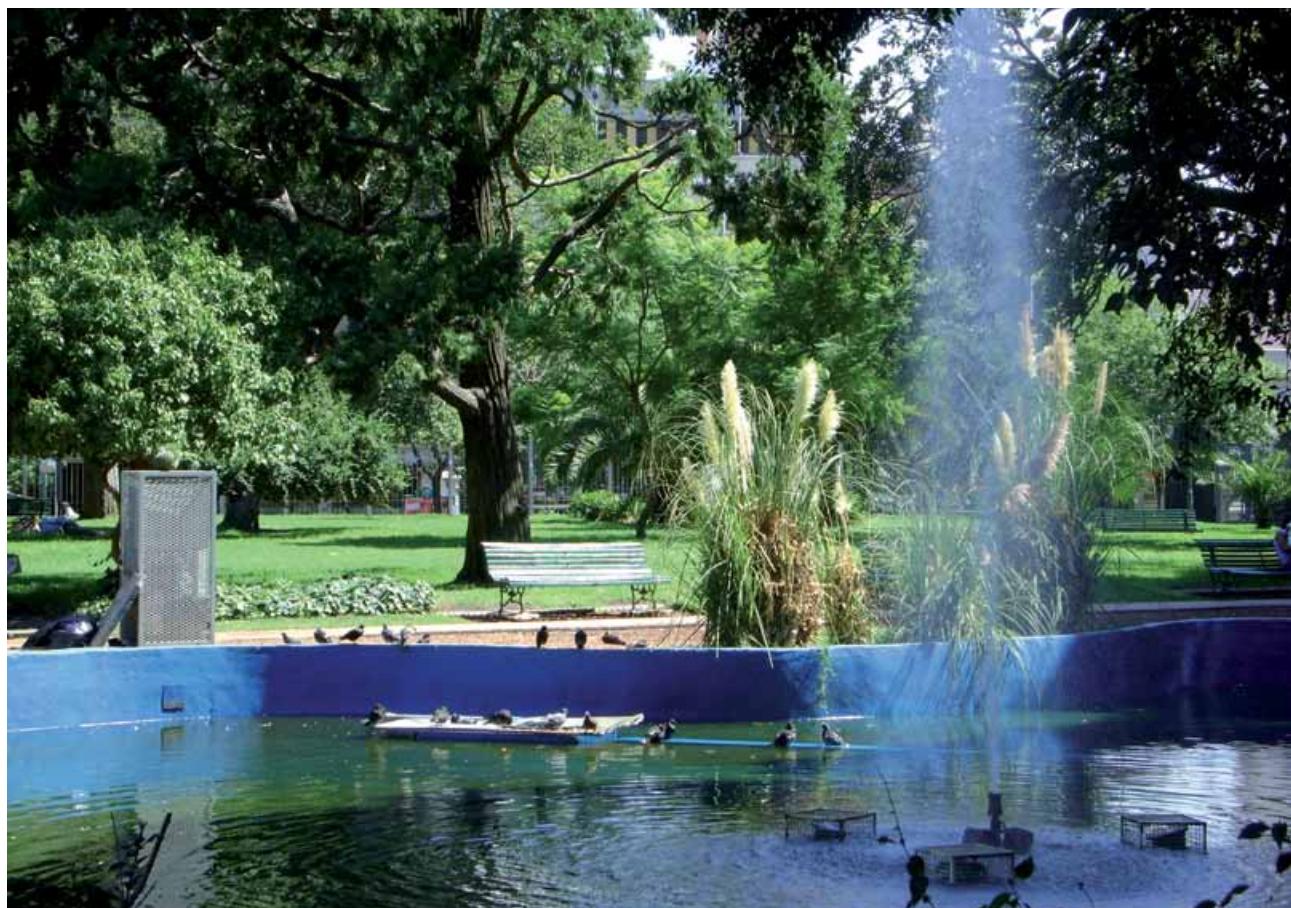
COMPOSICIÓN DE LOCALES POR RAMAS DE ACTIVIDAD

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 55,6% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 29,0% a locales de servicios; los locales vinculados a la gastronomía constituyen un 7,9%, los locales industriales un 4,4%, y por último el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 3,1%. En el mapa 4.3 se puede observar la predominancia de los locales comerciales por sobre las demás ramas.

Cuadro 4.1
Locales por ramas
de actividad.
Comuna 6

	Ramas	Cantidad	%
Comercio	2.527	55,6	
Servicios	1.316	29,0	
Gastronomía	361	7,9	
Industrial	198	4,4	
Automotor	140	3,1	
Total	4.542	100,0	

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



Mapa 4.3

Locales por
ramas de
actividad.

Comuna 6



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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, lo que significa un total de 2.527 establecimientos. Este sector se compone por 13 rubros, predominando el de venta especializada de productos alimenticios, que con 789 locales representa el 31,2% (lo que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios). En segundo lugar se encuentran los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios alcanzando el 19,9% del total de este sector, con 504 locales. En tercer lugar, se posicionan los de venta al por menor especializada, como por ejemplo venta de insumos para la pc, librerías, etc. con el 10,1% - encontrándose 254 locales-. En cuarto lugar, aquellos relacionados a reparaciones en general, incluyendo aquí locales de compostura de calzado, reparaciones electrónicas, entre otros, con el 8,3%. La suma de estos cuatro rubros representa el 69,5% del sector comercial. Completan el rubro comercial, 144 locales de venta de materiales para la construcción (5,7%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 137 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (5,4%); artículos para el hogar y venta de libros y revistas con 135 y 113 locales respectivamente; 85 locales de venta de calzado y marroquinería (3,4%); 75 locales relacionados a la fotografía, venta de joyas, relojes u ópticas, seguidos de 51 locales de productos textiles no asociados a indumentaria (por ejemplo, mantelería) y 1.703 locales de venta de artículos de decoración (3,6%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 1,2% del total, distribuidos entre artículos usados (1,1%) y comercio al por mayor (0,1%).

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 6

	Cantidad	%
Productos alimenticios	789	31,2
Prendas y accesorios	504	19,9
Venta al por menor especializada	254	10,1
Reparaciones en general	210	8,3
Materiales para la construcción	144	5,7
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	137	5,4
Artículos para el hogar	135	5,3
Libros y revistas	113	4,5
Calzado y marroquinería	85	3,4
Óptica, fotografía, relojería y joyería	75	3,0
Productos textiles no indumentaria	51	2,0
Artículos usados	27	1,1
Comercio al por mayor	3	0,1
Total	2.527	100,0

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

Mapa 4.4

Distribución de locales del sector comercial. Comuna 6



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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad tres ejes principales en las arterias Rivadavia, la cual cuenta en total con 560 locales, seguida de Acoyte y su continuación, en José María Moreno con 245 locales entre ambas y por último Gaona que cuenta con 103 locales del rubro comercial. La calle Rojas y su continuación Del Barco Centenera también presentan una gran cantidad de locales comerciales con 185 locales entre las dos. También se ven concentraciones menores sobre otras arterias como Avellaneda, Avenida de La Plata, Rosario y Neuquén entre otras.

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.316 establecimientos de este sector se agrupan en veinte rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 326 locales (24,8%); en segundo lugar se ubican los locales de servicios inmobiliarios llegando a 251 registros (19,1%); en tercer lugar, se posicionan los servicios de lavado de ropa y tintorerías, con un total de 147 registros (11,2%). En cuarto lugar se encuentran los locales relacionados al esparcimiento y actividades culturales, con 106 registros (8,1%), luego los servicios empresariales (5,9%) con 77 locales (incluyéndose aquí estudios jurídicos, servicios financieros, consultoras, etc.). Además se identificaron 73 locales destinados a servicios sociales y de salud (5,5%). Se relevaron también 72 locales relacionados al servicio de correo, internet y telecomunicaciones, con un 5,5%. Las siete categorías mencionadas reúnen el 80,1% de los usos del suelo relacionados a la prestación de servicios de variada índole.

El 19,9% restante está representado por 264 locales repartidos entre trece categorías diferentes que no superan cada una el 3,0%. Entre ellos se identifican establecimientos relacionados a los servicios de transporte con un 2,3%, aquellos complementarios al transporte con un 2,7%, servicios bancarios y financieros con 29 registros (2,2%), y 27 locales relacionados con la enseñanza. Locales de asociaciones y servicios de alquiler cuentan cada uno con 24 locales constituyendo un 2,1% entre ambos. Con respecto a servicios gráficos, de edición e impresión existen 23 locales que constituyen un 1,7%. Finalmente, el 5,5% restante se divide entre servicios de construcción, de administración pública, pompas fúnebres, servicios informáticos, seguros y fondo de jubilaciones y pensiones, y mantenimiento físico corporal.

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	326	24,8
Servicios inmobiliarios	251	19,1
Lavado y limpieza de artículos de tela	147	11,2
Esparcimiento y cultura	106	8,1
Servicios empresariales	77	5,9
Servicios sociales y de salud	73	5,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	72	5,5
Servicios complementarios al transporte	36	2,7
Servicios de transporte	30	2,3
Intermediación financiera	29	2,2
Enseñanza	27	2,1
Asociaciones	24	1,8
Servicios de alquiler	24	1,8
Edición e impresión	23	1,7
Mantenimiento físico corporal y Otros	18	1,4
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	18	1,4
Servicios informáticos	16	1,2
Pompas fúnebres	7	0,5
Administración pública	6	0,5
Construcción	6	0,5
Total	1.316	100,0

Cuadro 4-3
Locales del sector servicios. Comuna 6

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

La distribución territorial de los locales de servicios es más homogénea que para los locales comerciales, aunque el sector sur de la Comuna presenta una mayor concentración. La mayor cantidad se concentra principalmente sobre las avenidas Rivadavia y J. B. Alberdi y las arterias perpendiculares a éstas, como Rojas y Av. Acoyte. En el sector norte del barrio, las avenidas San Martín, Díaz Vélez y Gaona son las de mayor concentración de locales del sector servicios.

Mapa 4.5

Distribución
de locales
del sector
servicios.
Comuna 6



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

5

ELABORACIÓN DE INDICADORES



La información obtenida a partir del Relevamiento de Usos del Suelo es muy valiosa para el conocimiento del territorio de la Ciudad. En este sentido, la distribución de las diferentes actividades constituye por si misma, fuente de indicadores de su estructura urbana. A su vez, los datos disponibles permitieron la elaboración de nuevos indicadores que aportan a un análisis de mayor profundidad.

TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

Este indicador permite visualizar la mayor concentración de locales por lado de manzanas, y así constatar las áreas que concentran una mayor actividad económica.





Mapa 5.1
Total de
locales por
lado de
manzana.
Comuna 6

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

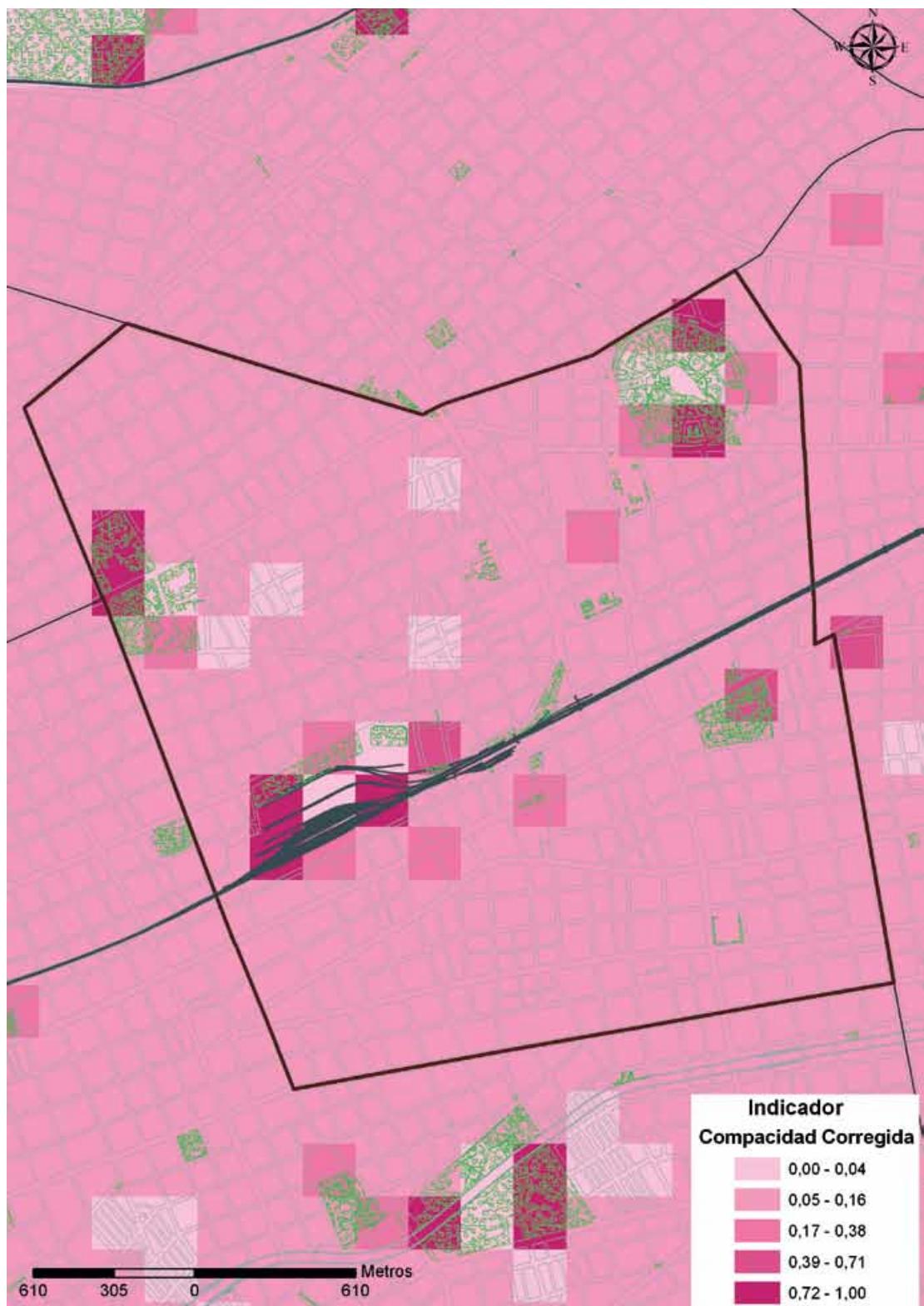
La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana en la Comuna 6 presenta algunas zonas bien marcadas, una se ellas se observa en la avenida Rivadavia, entorno a las estaciones del subte de la línea A, otra en la avenida José María Moreno, y por último en las avenidas La Plata y San Martín, las cuales funcionan como límites de la Comuna. Por otro lado, en menor cantidad también se destacan las avenidas Directorio y Gaona. En general la comuna 6 presenta una concentración de locales de actividad comercial y de servicios muy alta, coincidiendo con las arterias comerciales antes mencionadas.

ÍNDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (m^2) con la superficie que ocupa el Espacio Público Útil de la Ciudad, el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como tampoco son consideradas las veredas, bulevares u otro tipo de acera menor a los 3 m. de ancho.

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 6 es posible distinguir que en general los valores son medios para toda la Comuna y se presentan homogéneos por poseer una importante densidad edilicia. Por otro lado, se destacan áreas con grandes extensiones de espacios verdes como es el caso del Parque Centenario al noreste de la Comuna, al oeste la Plaza Irlanda y el Parque Rivadavia al sureste. Estas mismas generan que el indicador aumente sus valores.

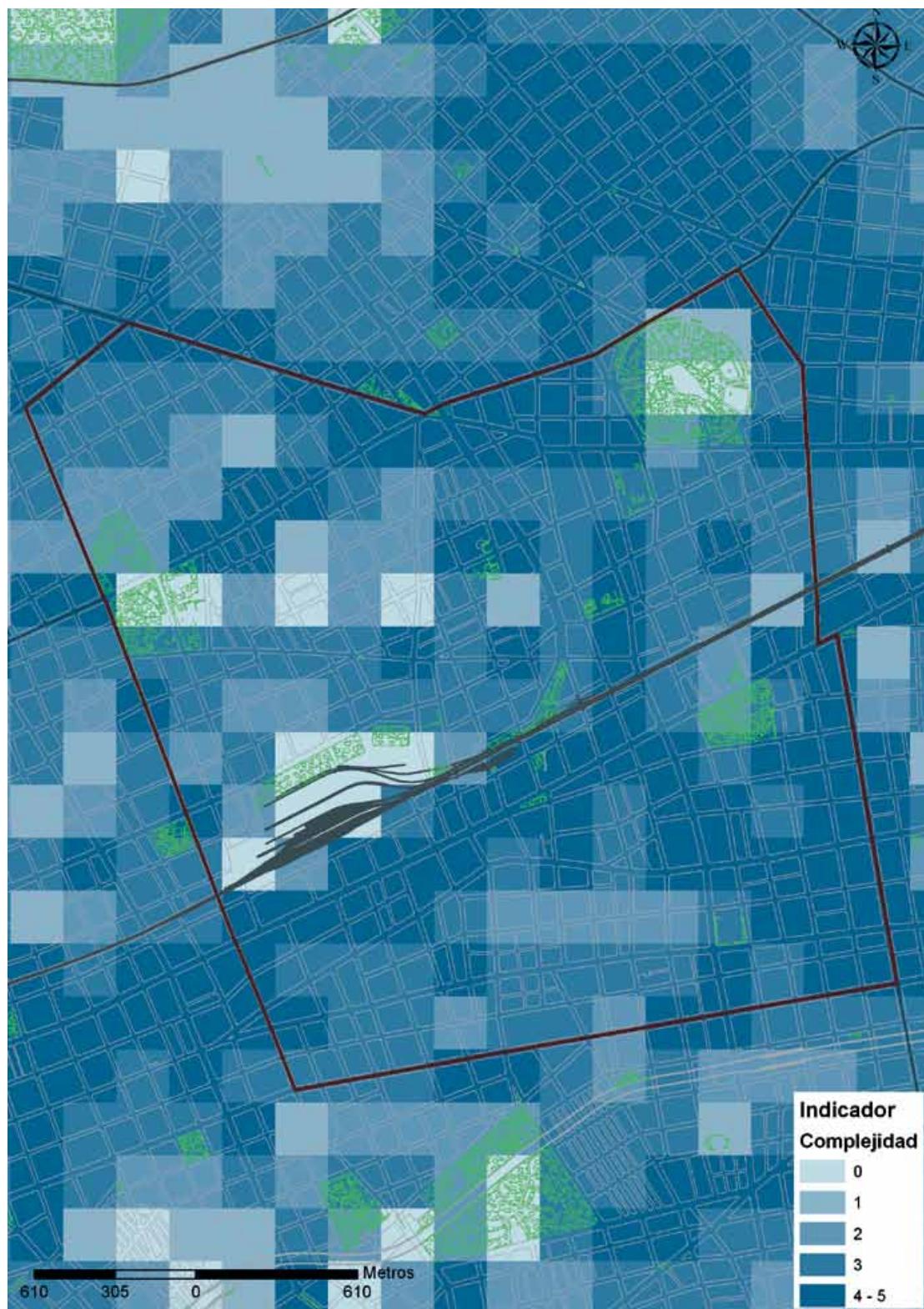




Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Mapa 5.3

Indicador de
Complejidad.
Comuna 6



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

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

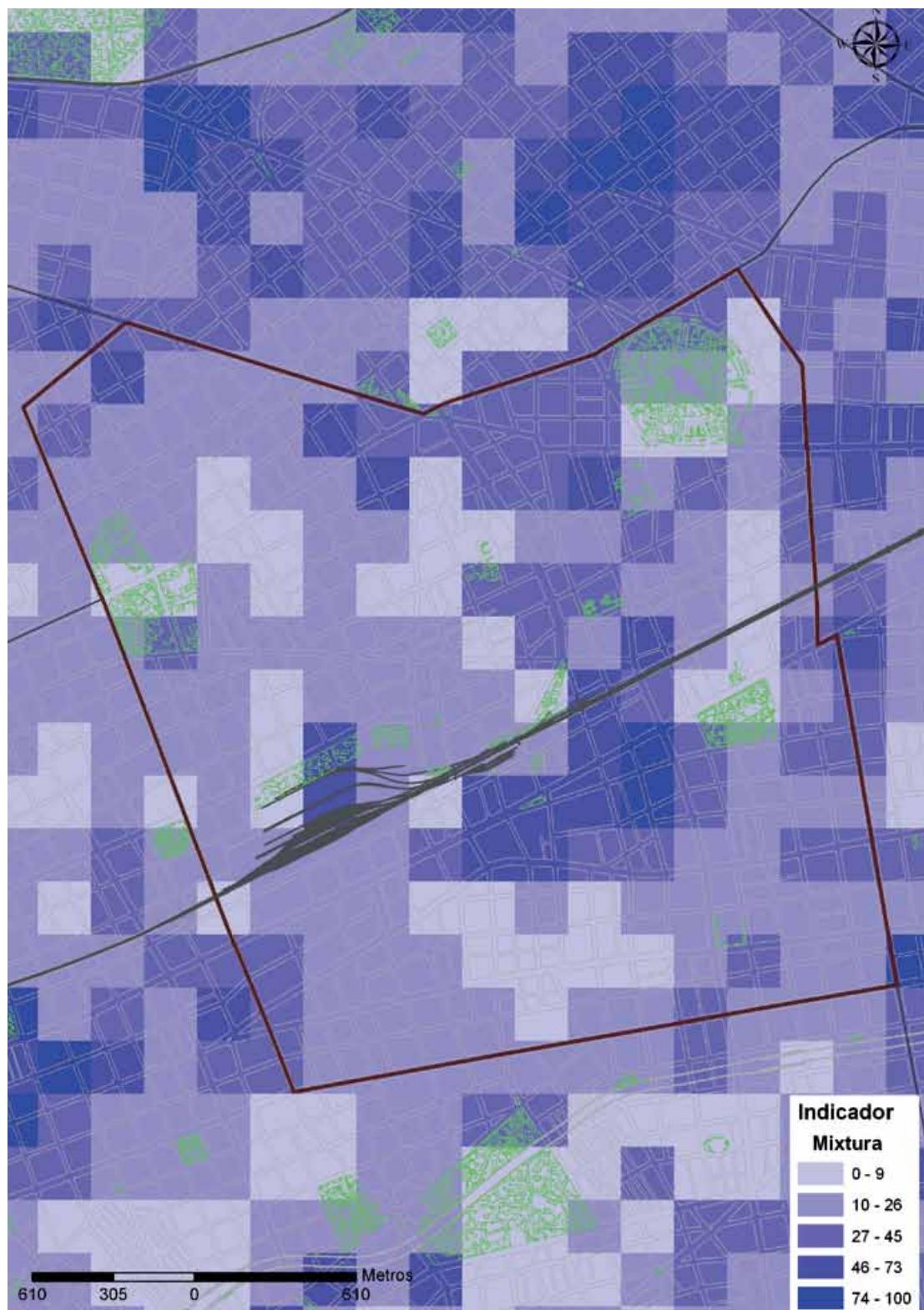
Este índice elaborado a partir de los datos del relevamiento de usos del suelo de la Comuna, permite obtener una visión de la distribución en el territorio de la heterogeneidad de actividades presentes en el ámbito urbano. De tal forma, un valor mayor en la complejidad de un área da cuenta de un mayor número y diversidad de actividades, considerando también la distribución equitativa entre ellas.

Puede apreciarse, en general, que la Comuna 6 registra valores elevados debido a la gran diversidad de actividades que posee. Esta situación se destaca en los ejes comerciales de Gaona, Rivadavia y Acoyte en donde predominan los locales comerciales y de servicios. En menor medida se puede observar que entre Pueyrredón, Gaona, Donato Álvarez y las vías del ferrocarril Sarmiento, se presenta una complejidad más baja que en el resto de la Comuna, esto se debe a su carácter más residencial que comercial. Esto se repite al sur de las vías del ferrocarril en torno a las calles Valle, Maiten, Espinosa y Riglos. En donde se sitúa la estación Caballito del ferrocarril, el indicador no se visualiza por no encontrarse economía allí.

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Destacándose así, las áreas aledañas a la estación del ferrocarril, a las avenidas Gaona y San Martín y a las estaciones de la línea E del subterráneo. Asimismo, el valor más alto de mixtura, el cual indica la totalidad de uso comercial, se localiza entorno a la estación Acoyte de la línea A del subterráneo. Por otro lado, se observan unas pocas zonas en donde el indicador no se visualiza, demostrando así, la nula presencia de usos comerciales y la supremacía del uso residencial.

Mapa 5.4
Índice de
mixtura resi-
dencial.
Comuna 6



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

