

BARRIO/

PALERMO



Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboracion de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valiente

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

Colaboradores: Manuel Bugarin / Miranda Levit

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
15	Normativa urbanística y estructura territorial
18	Construcción
21	Valor del suelo
24	Venta y alquiler de locales
28	Venta de departamentos y casas
34	LOS USOS DEL SUELO EN PALERMO
34	Edificación
36	Edificios
37	Edificios de destino único
46	Galpones
49	Lotes
51	Estaciones de servicios
51	Garages comerciales
51	Garages privados
56	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PALERMO
56	Distribución territorial de locales inactivos
57	Distribución territorial de locales activos
72	Locales en Galería
74	Tasa de ocupación por calle
78	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

En el presente informe se da cuenta de la estructura territorial actual del barrio de Palermo de la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de una parte de la Ciudad, compleja y con características heterogéneas, dando lugar a la posibilidad de distinguir diferentes subzonas incluidas dentro de los límites barriales. Asimismo, se han sucedido importantes transformaciones en los últimos años, particularmente desde 2002 cuando la recuperación del mercado inmobiliario repercutió con fuerza en la estructura barrial. En este sentido y asociado a lo anteriormente dicho, trabajos anteriores incluyen el informe realizado en 2005 acerca de las características de Palermo Hollywood y Palermo Viejo.

Así, en la primera parte del informe (capítulo 2) se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario (valor del suelo). Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento parcelario. 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 cómo repercuten ciertos procesos con consecuencias territoriales en el barrio de Palermo.

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

Finalmente, en la última sección, se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe. A partir de ellas es posible establecer algunas conclusiones, que dan cuenta de las tendencias del proceso de transformación socio - territorial del área de estudio.



1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Palermo, delimitado por las arterias La Pampa, Av. Pte. Figueroa Alcorta, Av. Valentín Alsina, Zabala, Av. Cabildo, Jorge Newbery, Cramer, Av. Dorrego, Av. Córdoba, Mario Bravo, Av. Cnel Díaz, Av. Gral. Las Heras, Tagle, Av. Jerónimo Salguero, Av. Costanera Rafael Obligado y las vías del FFCC Gral. Bmé Mitre, abarcando una totalidad de 723 manzanas.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de agosto 2008 barrió la totalidad 15.252 parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar los usos de cada una de ellas. Para ello, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

En cuanto a los precios inmobiliarios también se basaron en relevamientos propios, mientras que para la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Estadísticas y Censos y proporcionados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

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. Fueron registrados aquellos tipos edificios 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 mencionados.¹

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 (CNAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.



Bosques de Palermo.

¹ Se tipificó como garages 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									
USO RESIDENCIAL		Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial		CASA	Construcción no subdividida en unidades.	USO NO RESIDENCIAL			Utilizadas como sede de una actividad económica
						USO COMBINADO			
				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.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.			
				LOCAL EN GALERÍA	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 UNICO	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-.				
				GARAGE	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 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



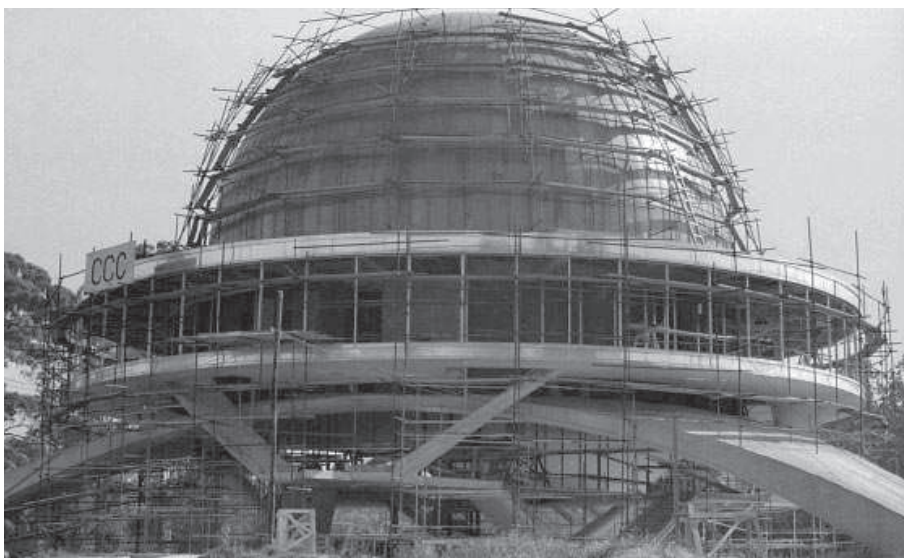
El proceso de organización y delimitación política del barrio se formaliza definitivamente con la ordenanza municipal N° 26.607 de 1972. Pero desde principio del XIX se instalaron chacras y quintas, siendo el año 1808 en que surge, por autorización de Santiago de Liniers, el partido de Palermo como un desprendimiento de San Isidro, que décadas más tarde desaparecería.

Un importante protagonista propietario fue Juan Manuel de Rosas. Una de sus primeras propiedades estuvo ubicada entre una línea paralela que actualmente corresponde con la Av. Sarmiento y Figueroa Alcorta, Casares y el río (en aquella época llegaba hasta las vías del ferrocarril Gral. Belgrano). Fue él quien promovió, además, gran cantidad de obras, construcción de calles, desagües cloacales, entre otras. Sin duda, la primera obra pública vino de la mano de Rosas en el año 1840. Se trata de la construcción del camino de Palermo, antecesor de la Av. Del Libertador. Realizada con un criterio paisajístico, este proyecto puede ser considerado como la obra urbanística más importante hasta ese momento. Aprovechada sobre todo por los extranjeros como atracción turística: consistía en un paseo de más de un kilómetro y medio, con hileras de árboles a los costados, con un canal central por donde corrían las aguas que llegaban a un gran piletón de la residencia de Rosas, y de allí se comunicaba con el río de la Plata.

La población que habitaba este barrio estaba constituida mayoritariamente por criollos e italianos; y como en los otros barrios o arrabales de la ciudad, también aquí el gas, la electricidad, la red cloacal, y otros servicios públicos tardaron en llegar. El motivo principal consistía en la falta de fondos para enfrentar semejantes obras de infraestructura. En la década de 1880 se instalan las cañerías destinadas al agua corriente y a obras cloacales, más tarde, en 1890, el adoquinado comienza a verse en las calles de principal preocupación para los vecinos: Las Heras y Santa Fe. Una importante obra, fue la construcción de la Planta Potabilizadora de Agua Libertador Gral. San Martín, que data del 1903.

Algunas fábricas se instalaron desde fines de 1880, generando dinamismo y crecimiento en el barrio. La fábrica de carruajes de tiro, tornerías y carpinterías, marmolerías mecánicas, aserraderos. Las oficinas de la cervecería Palermo, estuvo situada en

Construcción del Planetario.



Av. Santa Fe 3253 y la fábrica con los depósitos por Coronel Díaz (actualmente se ha edificado el Shopping Alto Palermo). También se deben nombrar fábricas textiles o la de gas carbónico (Gascarbi S.A.C.I.), entre otras, que fueron dando vida, completándose paulatinamente (y aceleradamente en las últimas décadas) con la actividad comercial y de servicios.

Para principios de siglo, ya existían 105.000 habitantes asentados en casas medianas y pequeñas. Muy poca presencia de conventillos (una de las primeras viviendas sociales, se construye en 1911, conocida como “La Colorada”, en Cabello 3791).

Otro factor decisivo para el poblamiento radicó en el proceso del barrio a partir de la expansión de la oferta de servicios transporte, que desde el siglo XIX se fueron combinando e inclusive reemplazando. Un buen número de tranvías (a tracción y luego los eléctricos), el subterráneo, cuyas obras comenzaron 1936 (en 1940 se habilitó la estación Palermo). El trolebús, que irrumpió a fines de los años `40 con la primera línea (la “A”) con recorrido desde Plaza Italia a Puente Saavedra. Así, Buenos Aires llegó a contar con 17 líneas de trolebús, de las cuales 5 de ellas circulaban por Palermo. En el año 1966 cesó este servicio higiénico y no contaminante para la ciudad, siendo reemplazados por los actuales colectivos. Por último, varias líneas de trenes atravesaron el barrio y aun hoy lo hacen, respondiendo a un modelo económico de país propio de fines del siglo XIX y principios del XX, uniendo la Capital Federal con la provincia de Buenos Aires y otros puntos del país.



ESTRUCTURA TERRITORIAL

Ubicado en el Norte de la Ciudad, compuesto por 723 manzanas, linda con el barrio de Belgrano al Noroeste, al Oeste con Colegiales y Chacarita, al Suroeste con Villa Crespo, al Sur con Almagro y al Sur y Sureste con Recoleta. De acuerdo al Censo 2001, en Palermo habitan 252.312 personas, el 8,4% de la población de la Ciudad. De este total, 113.283 son varones y 139.029 mujeres, concentrados en el 7,8% del territorio (unos 15,9 Km.) La densidad de población es de 15.859, dato mayor al registrado para la Ciudad: 14. 756 habitantes por Km.

Desde el punto de la accesibilidad tres líneas de ferrocarriles atraviesan el barrio uniendo Retiro con distintos puntos del conurbano bonaerense (zona Norte y Noroeste). La primera de ellas, la ex línea Belgrano Norte (Ferrovías) recorre el sector Norte del Barrio en sentido Noroeste Sudeste (Retiro – Villa Rosa). La segunda, la ex línea Gral. Bm. Mitre, (trenes de Buenos Aires), al Sur de la anterior, con dos ramales principales: Retiro – Bartolomé Mitre, José León Suárez - Zárate y Retiro – Tigre, Capilla del Señor. La tercera es la línea San Martín (Retiro – Pilar). El único subterráneo que atraviesa el barrio es la Línea “D” (Catedral – Congreso de Tucumán) en las estaciones Bulnes, Scalabrini Ortiz, Plaza Italia, Palermo (con combinación con el FFCC San Martín), y Ministro Carranza (con combinación con FFCC -TBA). La línea D permite el trasbordo directo con las líneas C y E. Otros accesos lo constituyen la Autopista Leopoldo Lugones, prácticamente paralela al FFCC Belgrano Norte y la Autopista altura Arturo Illía.

Por último, se debe considerar a Palermo como uno de los barrios con mayores espacios verdes de la Ciudad, concentrados en el sector Norte del mismo, llegando hasta el límite establecido por la costa. Asimismo, si se tiene en cuenta que su densidad poblacional es de 15.859 habitantes por km², sólo algo superior al promedio de la Ciudad (14.756

personas por km²), la gran extensión de espacios verdes con que cuenta Palermo reviste mayor importancia en comparación con otros barrios que cuentan con menor cantidad de plazas y parques mientras que las cifras en términos de densidad poblacional son sensiblemente más elevadas. En contraste, en el Sur del barrio predominan otros usos tales como residenciales y comerciales.

NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa del Código de Planeamiento Urbano establece diferenciaciones entre las zonas del área de análisis, lo cual ha dado como consecuencia transformaciones de carácter distinto en cada una de ellas. Por un lado la parte del barrio que permite mayor altura de edificación ha sido objeto de numerosas inversiones relacionadas con la construcción de viviendas en propiedad horizontal. Se trata en particular del distrito R2a I, que como una gran franja recorre Palermo de Oeste a Este. Tal distrito se distribuye en aproximadamente un tercio del barrio.

En contraste, en la parte Sur de Palermo, donde predomina el distrito R2b I se establece la actividad residencial de baja densidad. Esto posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia anterior y su posterior reciclado para nuevos usos. Poco más de la décima parte de Palermo se encuentra bajo esta normativa.

Otro distrito presente y de gran importancia es el UP. Casi un 17% de la superficie total del barrio consiste en Urbanización Parque, es decir áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público. Parte importante de las áreas UP, son también consideradas como distrito APH, en los que su valor histórico, arquitectónico, singular y/o ambiental, los convierte en ámbitos referentes de nuestra cultura, y por lo tanto son áreas de preservación. Se trata del Parque Tres de Febrero que ocupa una parte importante de la superficie de Palermo en el Norte del mismo.

Agüero 1369.



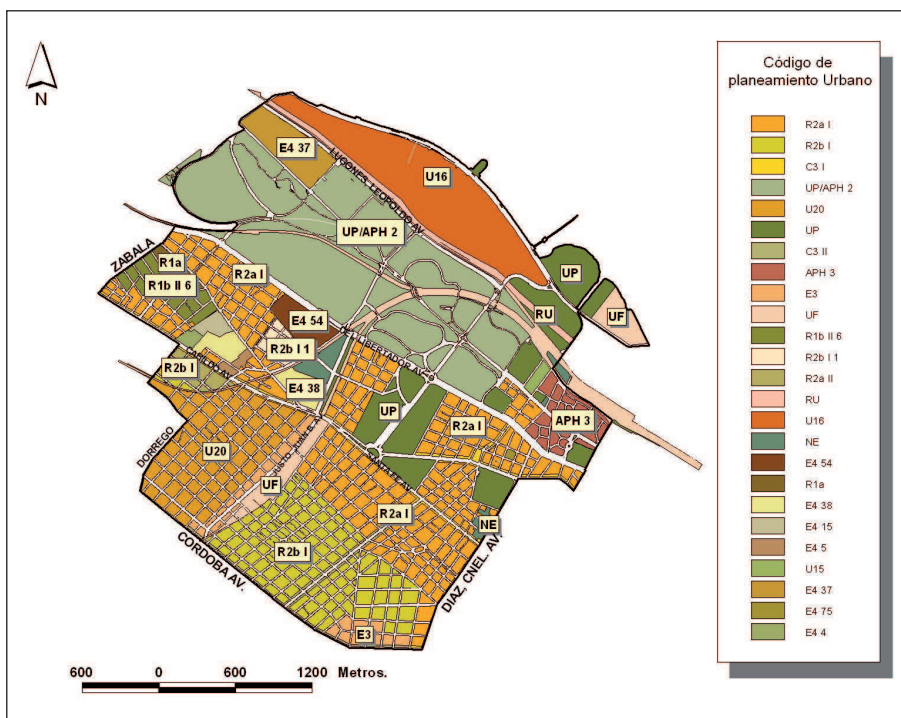
En el 1,5% del área de estudio, pero localizado puntualmente sobre algunas avenidas importantes (Cabildo, Santa Fe, Scalabrini Ortiz, Las Heras y Córdoba) se encuentra el distrito Central (C), en el que se combinan usos residenciales (con restricciones) con otros no residenciales, ya sea administrativo, comercial, financiero y de servicios.

Puntualmente localizado, a lo largo de Juan B. Justo, el distrito de equipamiento (E) constituye un área dotada de buena accesibilidad, donde se emplazan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional.

Finalmente, se destaca el distrito UF (Urbanización Futura), que corresponde a terrenos de propiedad pública aún no urbanizados. Actualmente se encuentra ocupado por las infraestructura ferroviaria (San Martín y TBA).



Imagen aérea del barrio tomada en 1940.



Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano
en el barrio de Palermo.

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

CONSTRUCCIÓN

En los cuadros siguientes se presenta la evolución de los m² permitados nuevos en el barrio de Palermo entre 1998 y 2008. En ellos se puede apreciar que la superficie permitada total para construcciones nuevas representa el 13,6% del total de la ciudad. La evolución de estos valores a lo largo de período muestran un incremento que va del 10,2% en 1998 a 13,5% en 2008, con un quiebre de esta tendencia en 2002 (9,1%) y en 2007 (9,6%). Respecto de la cantidad de permisos otorgados, estos mantienen valores similares en 1998, 1999 y 2000 (92, 97 y 91 cantidad de permisos respectivamente). Sin embargo, es importante reconocer la brusca caída de los mismos para los años 2001 y 2002 (48 y 22 permisos respectivamente). En los períodos siguientes se observa una recuperación en los valores, mostrando en 2006 un total de 204 permisos, para volver a caer en 2007 y el periodo enero-septiembre de 2008 (146 y 138 permisos). La suma total para el período de análisis da un total de 1186 permisos. Esta cifra representa el 8,8% del total de los nuevos permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires en el mismo período.

Cuando se analizan los metros cuadrados permitados para Palermo (2.390.445 m²) se observa que alcanzan un 13,6 % de los metros cuadrados pedidos del total de la Ciudad (17.555.445 m²) a lo largo de todo el período. En cuanto al comportamiento de los valores, la Ciudad mantiene los valores sobre cierto nivel, con algunas subas y bajas menores, siendo el año 2002 quien representa una merma significativa, para luego ir recuperando los valores de comienzo del período. El barrio presenta un comportamiento similar al conjunto de la ciudad. El valor pico de la serie corresponde justamente al año 2006 con 417.934 m² para el barrio de Palermo, por otra parte el valor máximo para la Ciudad también se registra en el año 2006 con 2.819.535 m². Esta diferencia en el total de m² permitados, entre el total de la urbe y Palermo, no opaca el dinamismo de este barrio porteño.

Cuadro 2.1
Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas.
1998- septiembre 2008.

Año	Permisos			m2			m2 / Permisos	
	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo
1998	1.534	92	6,0	1.992.179	203.818	10,2	1.298,7	2.215,4
1999	1.270	97	7,6	1.525.659	221.632	14,5	1.201,3	2.284,9
2000	1.128	91	8,1	1.381.962	189.467	13,7	1.225,1	2.082,1
2001	666	48	7,2	776.276	106.832	13,8	1.165,6	2.225,7
2002	354	22	6,2	237.364	21.572	9,1	670,5	980,5
2003	982	80	8,1	1.119.432	136.446	12,2	1.140,0	1.705,6
2004	1.175	106	9,0	1.185.240	216.650	18,3	1.008,7	2.043,9
2005	1.452	162	11,2	1.954.598	364.154	18,6	1.346,1	2.247,9
2006	2.014	204	10,1	2.782.329	417.934	15,0	1.381,5	2.048,7
2007	1.800	146	8,1	2.819.535	270.618	9,6	1.566,4	1.853,5
Ene-sep 2008	1.087	138	12,7	1.780.871	240.919	13,5	1.638,3	1.745,8
1998-2008	13.462	1186	8,8	17.555.445	2.390.042	13,6	1.304,1	2.015,2

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



En el cuadro siguiente se presenta información sobre la participación de los metros permitidos. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales. El período se inicia con un 92,1% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 7,9% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza de los no residenciales alcanzando un 27,3% en el año 1999, para luego volver a descender hasta alcanzar un pico mínimo de 3,7% en el año 2003. Los años 2004 y 2005 significan una recuperación para esta categoría de 10,3% y 14,0% respectivamente, para luego descender en 2006 un 8,6%.

El período finaliza con una nueva recuperación de los metros permitidos para los no residenciales, con 25,4% en 2007 y 33,7% en 2008. Los promedios de la proporción para residenciales y no residenciales son de 86,7% y 16,5% respectivamente. Para el total de la Ciudad, el promedio a lo largo del período es de 78,1% y 21,9% para residenciales y no residenciales respectivamente. No obstante, se debe destacar que para 1998 los metros permitidos para no residenciales representaban un 31,4% del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 9,5%. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 11,8% y el 16,4% en esos años, para luego descender hasta representar el 13% del total de los permisos. Se evidencia una nueva recuperación en el final del período representando el 19,9% en 2007 y el 29,4% en 2008.

Una tendencia clara observada a lo largo de todo el período es la contracara de la situación anteriormente comentada. En la Ciudad y en el barrio de Palermo predominan los permisos y la mayor cantidad de m² destinados a la construcción de viviendas. En términos absolutos, al finalizar el período, se permitieron en Palermo 17.844 viviendas y 1.740 locales. Esto corresponde a 2.040.598 m² destinados a la construcción de viviendas y 367.555 m² para locales. En términos relativos, el promedio de m² permitidos para viviendas en Palermo es de 79,7% y para locales un 20,3%. En el total de la Ciudad el 25,5% de los m² permitidos están destinados a la construcción de locales y el 79,7% a la construcción de viviendas. A lo largo del período la cantidad de permisos para viviendas disminuye desde 1998, pasando de 1.621 para tocar un pico mínimo de 169 correspondiente al año 2002, para luego recuperarse hasta alcanzar en 2006 el valor máximo de la serie: 3.251 permisos. Finalmente, un nuevo descenso en 2007 con 2.123 permisos y 1.776 en 2008. Una tendencia similar se da para el total de la ciudad con un pico mínimo de 1.764 permisos para viviendas en el año 2002, y una posterior recuperación de estas cifras que alcanzan al igual que en el caso de Palermo un valor máximo de 23.553 permisos. En los dos últimos años del período se registra una merma, alcanzando 15.056 permisos. Los m² /vivienda promedio del período para el total de la ciudad como para Palermo tienen una mínima diferencia de 4,2 puntos porcentuales, con 110,1% y 114,4% respectivamente.

Cuadro 2.2

Participación de los metros
permisados residenciales y no
residenciales. 1998- Sep. 2008.

Año	Total Ciudad		Palermo	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	92,1	7,9
1999	69,9	30,1	72,7	27,3
2000	77,1	22,9	76,8	23,2
2001	68,4	31,6	86,6	13,4
2002	74,9	25,1	85,9	14,1
2003	90,5	9,5	96,3	3,7
2004	88,2	11,8	89,7	10,3
2005	83,6	16,4	86	14
2006	87	13	91,4	8,6
2007	80,1	19,9	74,6	25,4
Ene-Sep 2008	70,6	29,4	66,3	33,7
1998-2008	78,1	21,9	83,5	16,5

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

Cuadro 2.3

Viviendas nuevas y superficie
residencial. Construcciones
nuevas. 1998 - Sep. 2008.

Año	Vivienda			m2			m2 / Vivienda	
	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo
1998	12.760	1.621	12,7	1.405.936	191.166	13,6	110,2	117,9
1999	9.626	1.333	13,8	1.103.045	161.958	14,7	114,6	121,5
2000	10.027	1.352	13,5	1.117.210	152.351	13,6	111,4	112,7
2001	4.957	830	16,7	570.004	105.220	18,5	115,0	126,8
2002	1.764	169	9,6	190.479	18.612	9,8	108,0	110,1
2003	9.740	1.305	13,4	1.067.251	150.550	14,1	109,6	115,4
2004	9.573	1.643	17,2	1.116.853	203.497	18,2	116,7	123,9
2005	14.386	2.441	17	1.633.686	313.353	19,2	113,6	128,4
2006	23.533	3.251	13,8	2.420.531	382.048	15,8	102,9	117,5
2007	21.204	2.123	10,0	2.475.746	193.848	7,8	116,8	91,3
Ene-sep 2008	15.056	1.776	11,8	1.504.762	167.995	11,2	99,9	94,6
1998-2008	132.626	17.844	13,5	14.605.503	2.040.598	14,0	110,1	114,4

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

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998-2008 los permisos registrados en Palermo representan el 16,8% del total de la Ciudad y los m² permisados representan el 9,9% del total de la superficie permisada de la Ciudad. A lo largo del período se registra un pico mínimo de 15 permisos para locales en Palermo frente al mínimo de 184 permisos para locales en el total de la Ciudad en el año 2002. A partir de este año comienza a notarse una recuperación en la cantidad de permisos, tanto en Palermo como en el total de la Ciudad, y vinculado a ello también comienza a aumentar la superficie permisada en ambas categorías en las que se había registrado un pico mínimo en el año 2002. De esta manera, en el año 2008 el total de m² destinado a edificaciones no residenciales representa un 16,2% del total de la ciudad, equivalente a 63.023 m². Sin embargo se observa una caída en la cantidad de permisos en el 2008, respecto de la recuperación acontecida en el 2007.

Año	Locales			m2			m2 / locales	
	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo	(%) Ciudad	Total Ciudad	Palermo
1998	1.083	65	6,0	643.368	16.442	2,6	594,1	253,0
1999	1.040	188	18,1	475.751	60.964	12,8	457,5	324,3
2000	646	71	11,0	332.750	45.921	13,8	515,1	646,8
2001	342	42	12,3	263.632	16.312	6,2	770,9	388,4
2002	184	15	8,2	73.316	4.547	6,2	398,5	303,1
2003	498	56	11,2	103.910	5.287	5,1	208,7	94,4
2004	1.067	352	33,0	198.564	13.978	7,0	186,1	39,7
2005	1.186	221	18,6	320.912	50.801	15,8	270,6	229,9
2006	1.157	165	14,3	361.798	35.886	9,9	312,7	217,5
2007	2.126	422	19,8	560.320	54.394	9,7	263,6	128,9
Ene-Sep 2008	1.049	143	13,6	388.739	63.023	16,2	370,6	440,7
1998-2008	10.378	1.740	16,8	3.723.060	367.555	9,9	358,7	211,2

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

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas. 1998 - Sep. 2008.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir 74 terrenos ofertados en Palermo frente a 1251 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 6% de ese total. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 13.000 m² hasta los 2.900.000 m², siendo el tamaño promedio de 791.189 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 235.000 y un máximo de U\$S 5.500.000. Este último se halla en la calle Juncal al 4700 y su tamaño es cercano a los 301.135,5 m², mientras que el precio promedio de los 39 terrenos ofertados es de U\$S 856.257.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir que, los valores del barrio son siempre superiores a los observados en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en el barrio de Palermo la cifra se ubica en U\$S 1.127. Los máximos valores se ubican en septiembre de 2008 con valores promedio de 1142 U\$S para el total de la Ciudad y 2407,6 U\$S en Palermo. En lo que concierne a la evolución se observa un crecimiento regular a lo largo del período, luego de la fuerte caída en la medición de junio de 2001, comienza una tendencia de ascenso del valor promedio del suelo con pequeñas caídas pero con inmediatas recuperaciones, hasta llegar al septiembre del 2008.



Cuadro 2.5

Evolución del precio de terrenos
en Palermo y en la Ciudad de
Buenos Aires en el período.

Dic. 2001 – Sep. 2008.

	Barrio Palermo			Total Ciudad		
	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio prom. del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	1.127,0			550		
2002						
Junio	267,5	-76,3		213	-61,3	
Septiembre	517,0	93,3		242	13,6	
Diciembre	647,0	25,1	-42,6	274	13,2	-50,2
2003						
Marzo	684,0	5,7		296	8,0	
Junio	652,0	-4,7	143,7	330	11,5	54,9
Septiembre	794,0	21,8	53,6	343	3,9	41,7
Diciembre	806,0	1,5	24,6	388	13,1	41,6
2004						
Marzo	955,0	18,5	39,6	434	11,9	46,6
Junio	1.020,0	6,8	56,4	459	5,8	39,1
Septiembre	1.130,0	10,8	42,3	511	11,3	49,0
Diciembre	1.037,4	-8,2	28,7	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	1.172,6	13,0	22,8	551	3,2	27,0
Junio	1.241,5	5,9	21,7	591	7,3	28,8
Septiembre	1.583,0	27,5	40,1	631	6,8	23,5
Diciembre	1.818,0	14,8	75,2	722	14,4	35,2
2006						
Marzo	1.709,2	-6,0	45,8	741,8	2,7	34,6
Junio	1.951,1	14,2	57,2	809	9,1	36,9
Septiembre	2.167,1	11,1	36,9	863,7	6,8	36,9
Diciembre	2.251,3	3,9	23,8	905	4,8	25,3
2007						
Marzo	2.335,1	3,7	36,6	982	8,5	32,4
Junio	2344,8	0,4	20,2	982	0,0	21,4
Septiembre	2407,6	2,7	11,1	985	0,3	14,0
Diciembre	2188,8	-9,1	-2,8	1038	5,4	14,7
2008						
Marzo	2332,6	6,6	-0,1	1058	1,9	7,7
Junio	2349,9	0,7	0,2	1043	-1,4	6,2
Septiembre	2282,1	-2,9	-5,2	1142	9,5	15,9

Pabellón Colombo.



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

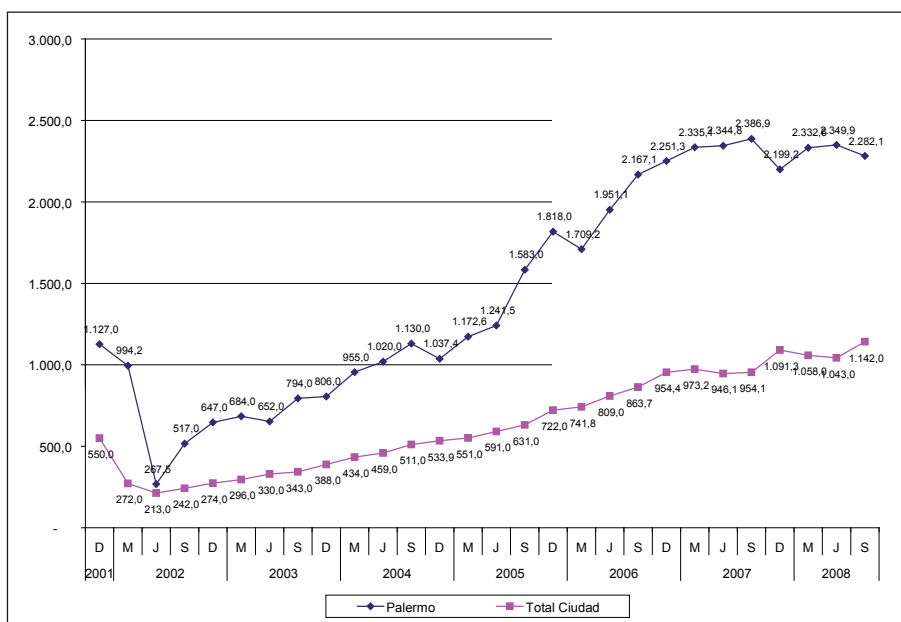
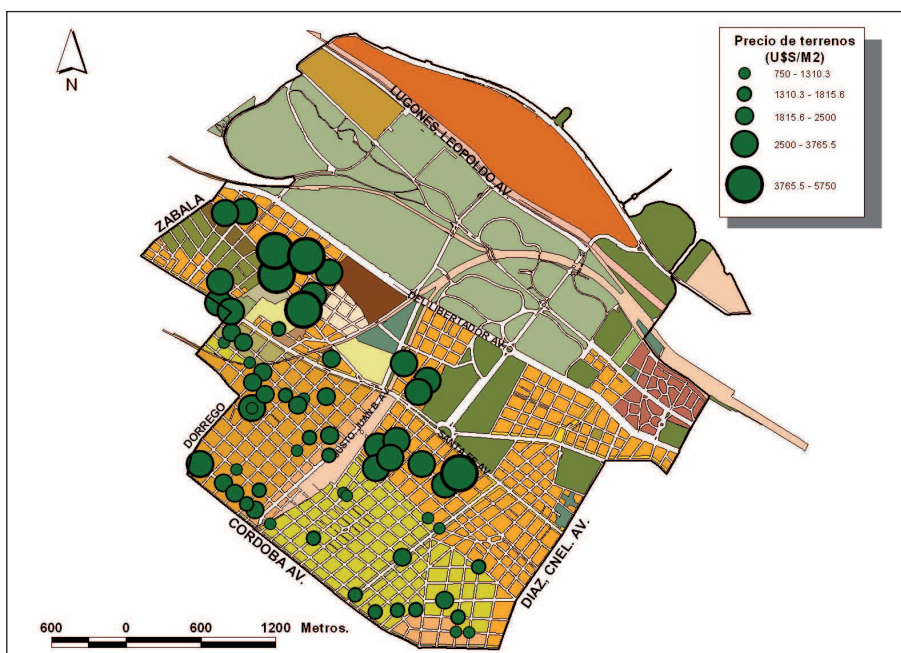


Gráfico 2.1

Valor promedio del suelo en el barrio de Palermo y en el total de la Ciudad. 2001-2008.

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



Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en Palermo. Sep. 2008.

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

En el mapa que muestra la distribución del precio de venta de los 74 terrenos relevados en septiembre de 2008, se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza en el noroeste del barrio, en una franja comprendida entre Av. Libertador, Av. Cabildo, Av. Dorrego y Zabala, con valores superiores a los U\$S 3.100 el m². Otros terrenos registrados con altos valores de venta se encuentran hacia el centro del barrio entre Av. Cabildo,

Guatemala, Fray Justo Santamaría de Oro y Sacalabrini Ortiz, y en el mismo rango de precios que los terrenos anteriores. El terreno de valor más alto por m² se localiza en Arce al 900, ofertado en U\$S 5.750,0. Por su parte, los menores precios se registran, en su mayoría, hacia el sur y sur - oeste del barrio, con precios que varían entre U\$S 2.300 – U\$S 750 el m².

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de septiembre de 2008 se encontraron 48 locales en venta en Palermo. El sector del barrio conocido como Palermo Viejo – Hollywood, presenta 21 locales ofertados en venta.

El precio por m² se ubicó en dicho mes en U\$S 2.346 el m², frente a U\$S 1.389 el m² alcanzado por la Ciudad. En cuanto a su evolución en el tiempo, desde en el inicio de la serie en marzo de 2005 se registró un valor de U\$S 1.445 por m² de locales en venta en el barrio de Palermo. Luego descendió en junio del mismo año a U\$S 1.409 por m², aumentó a U\$S 1.767,1 el m² en septiembre, para volver a descender levemente en diciembre de 2005 a U\$S 1.708 el m². Durante el año 2006 los valores de los locales en venta exhibieron un aumento, tendencia que continúa en el primer semestre de 2007 alcanzando cifras de U\$S 2.088 el m² en marzo, alcanzando un pico máximo anual en septiembre cuyo valor ascendió a U\$S 2471. Se evidencia una claro ascenso del valor en 2008, registrándose en junio que el valor de venta de locales es de U\$S 2844 m². El comportamiento de los valores para el total de la Ciudad muestra caídas y recuperaciones durante el año 2005, 2006 y 2007 continúa el alza del precio del m². El valor máximo de la serie se registra en marzo de 2008 (U\$S 1.416 por m²) a partir de allí se observa una leve caída hasta alcanzar el valor actual.

Cuadro 2.6
Evolución del precio del m²
de los locales en venta en
Palermo y en total Ciudad.
2005 – Sep. 2008.

	Cantidad			Precio del m² en dólares			Variación anual	
	Palermo	Total Ciudad	%	Palermo	Total Ciudad	%	Palermo	Ciudad
2005								
Marzo	66	1.260	5,2	1.444,9	1.041,00	38,8		
Junio	61	1.118	5,5	1.409,1	955,2	47,5		
Septiembre	59	996	5,9	1.767,1	990,6	78,4		
Diciembre	57	982	5,8	1.707,5	1.008,10	69,4		
2006								
Marzo	70	1.112	6,3	1.859,1	1.154,50	61	28,7	10,9
Junio	48	1.046	4,6	1.909,0	1.094,20	74,5	35,5	14,6
Septiembre	61	915	6,7	2.085,3	1.168,30	78,5	18,0	17,9
Diciembre	55	1.093	5	1.934,5	1.186,20	63,1	13,3	17,7
2007								
Marzo	59	1055	5,6	2087,9	1171,4	78,2	12,3	1,5
Junio	50	999	5,0	2376,3	1253	89,6	24,5	14,5
Septiembre	47	966	4,9	2470,8	1319,1	87,3	18,5	12,9
Diciembre	78	1262	6,2	2426,6	1365,4	77,7	25,4	15,1
2008								
Marzo	52	950	5,5	2615	1416,4	84,6	25,2	20,9
Junio	41	871	4,7	2844	1390,5	104,5	19,7	11,0
Septiembre	48	942	5,1	2345,8	1388,8	68,9	-5,1	5,3

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



La distribución territorial de los locales registrados en septiembre de 2008 muestra que los mayores precios se encuentran dentro de un rectángulo formado por las arterias Av. Scalabrini Ortiz, Av. Córdoba, Charcas y Niceto Vega. Sin embargo hay otros locales de alto valor dispersos por fuera de este polígono hacia el Este y el Oeste del barrio. De hecho, tres de ellos mostraron la mayor valuación por m²: sobre la Av. Federico Lacroze al 2100, se registra el precio más elevado, siendo de U\$S 6153,8 el m², seguido por un local sobre la calle Bulnes al 2500, donde el m² cotiza a U\$S 4500, mientras que otro en Silvio Ruggeri al 2700 alcanza los U\$S 4259 el m².

En lo que respecta a los locales en alquiler, los ubicados en Palermo representan el 10% del total de locales relevados en el conjunto de la Ciudad. Los precios del m² en el barrio muestran desde 2001 un ascenso generalizado. El precio en dólares del m² de los locales en alquiler, en diciembre de 2001 es de U\$S 15,7, mientras que al finalizar el período este llega a los U\$S 65,1 el m². Sin embargo, el precio máximo del m² de locales en alquiler es de U\$S 65,6 el m² registrado durante septiembre de 2007. Al hacer un parangón con los valores mostrados por la Ciudad, se infiere un aumento en los valores de los locales, pero en niveles inferiores a los de Palermo. Para la Ciudad el período se inicia a un valor de U\$S 12,7 el m² de alquiler y finaliza con U\$S 45,5. Su evolución es de un continuo incremento en los precios con un pico máximo al final del periodo.



Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m² en Palermo, Sep. 2008.

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

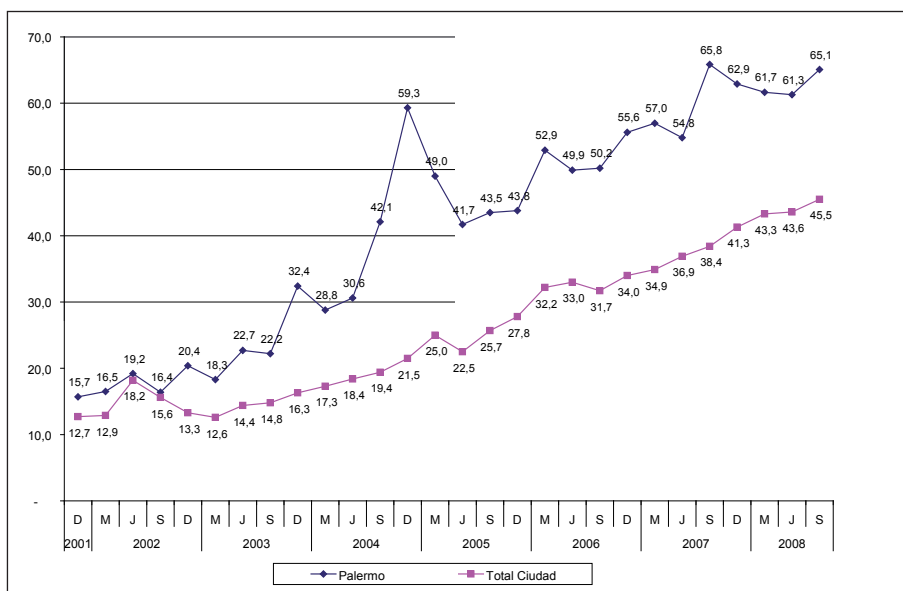
Cuadro 2.7

Evolución del precio del m²
de los locales en alquiler en
Palermo y en el total Ciudad.
Dic. 2001 – Sep. 2008.

	Cantidad			Precio del m2 en pesos			Variación anual	
	Palermo	Total Ciudad	%	Palermo	Total Ciudad	%	Palermo	Ciudad
2001								
Diciembre	46	1.612	2,9	15,7	12,7	23,6		
2002								
Marzo	13	207	6,3	16,5	12,9	27,9		
Junio	44	345	12,8	19,2	18,2	5,5		
Septiembre	30	286	10,5	16,4	15,6	5,1		
Diciembre	25	397	6,3	20,4	13,3	53,4	30,2	4,7
2003								
Marzo	24	435	5,5	18,3	12,6	45,2	10,6	-2,3
Junio	19	363	5,2	22,7	14,4	57,6	18,4	-20,9
Septiembre	27	394	6,9	22,2	14,8	50	35,6	-5,1
Diciembre	24	379	6,3	32,4	16,3	98,8	58,9	22,6
2004								
Marzo	26	334	7,8	28,8	17,3	66,5	57,8	37,3
Junio	64	856	7,5	30,6	18,4	66,3	34,8	27,8
Septiembre	75	934	8	42,1	19,4	117	89,4	31,1
Diciembre	83	1.032	8	59,3	21,5	175,8	83	31,9
2005								
Marzo	111	1.085	10,2	49	25	96	70,3	44,5
Junio	101	1.097	9,2	41,7	22,5	85,3	36,4	22,2
Septiembre	98	1.014	9,7	43,5	25,7	69,3	3,4	32,5
Diciembre	91	1.125	8,1	43,8	27,8	57,6	-26,2	29,3
2006								
Marzo	118	1.232	9,6	52,9	32,2	64,3	7,8	28,8
Junio	145	1.260	11,5	49,9	33,0	51,2	19,7	46,7
Septiembre	102	1.046	9,8	50,2	31,7	58,4	15,3	23,3
Diciembre	144	1.302	11,1	55,9	34	63,5	27,1	22,3
2007								
Marzo	129	1.228	10,5	57,4	34,9	64,5	7,8	8,4
Junio	132	1.126	11,7	54,9	36,9	48,7	10,0	11,8
Septiembre	129	1.296	10,0	65,6	38,4	70,7	30,6	21,1
Diciembre	180	1.433	12,6	62,8	41,3	52,0	12,4	21,5
2008								
Marzo	103	1.176	8,8	61,7	43,3	42,4	7,4	24,1
Junio	90	1.153	7,8	61,3	43,6	40,5	11,7	18,2
Septiembre	137	1.365	10,0	65,1	45,5	43,1	-0,7	18,5

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

Jardín Botánico



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



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

El patrón de distribución de los locales en alquiler, presenta una mayor concentración en el Sur del barrio, coincidiendo con el sector conocido como Palermo Viejo. Dicha área presenta actualmente un gran dinamismo por su creciente participación en el sector textil y gastronómico. El mayor precio de oferta se observó en el sur - oeste de barrio, en la calle Gurruchaga al 1600, valuado en U\$S 74 el m². También se destaca otro sector del barrio con altos valores de alquiler (en el rango de U\$S 24,4 a U\$S 74,3 el m²) ubicado en el centro - oeste del barrio, en las proximidades de Av. Del Libertador.

Gráfico 2.2
Evolución del precio promedio de alquiler de locales. 2001-2008.

Mapa 2.4
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en Palermo. Septiembre 2008.

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en Palermo, con datos de septiembre 2007. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 957 departamentos y 116 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 98 m², mientras que para las casas es de 287 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.689. Para las casas este precio asciende a U\$S 1.720 el m².

Cuadro 2.8
Precios de referencia de
viviendas en venta en
Palermo Viejo - Hollywood.
Sep. 2007.

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	957	98	1689	5.836	618
Casas	116	287	1720	4.250	513

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

En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los de tres ambientes (245), seguidos por los de cuatro (204) y dos (191). Los de cinco ambientes presentan 66 unidades y los de 1 ambientes, 37. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.753 el m², en los de cuatro ambientes este es de U\$S 1.632 el m². La tendencia se interrumpe, en el caso de los departamentos de cinco ambientes, cuyo valor promedio del m² es de U\$S 1.902.

Cuadro 2.9
Precios de referencia de
departamentos en venta en
Palermo. Sep. 2008.

	cantidad	superficie promedio m ²	superficie máxima m ²	superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
1 ambiente	37	36,8	76	17	1.753,48	2.833,30	1.033,30
2 ambientes	191	51,6	448	26	1.761,82	5.535,70	902,40
3 ambientes	245	79,3	285	25	1.660,00	3.483,10	618,30
4 ambientes	204	133,6	470	55	1.632,23	3.102,20	676,00
5 ambientes	66	253,8	693	71	1.902,37	5.835,50	737,00
Sin datos	214	89,3	435	28	1.636,56	3.142,90	699,20
Total Palermo	957	98	693	17	1.689,0	5.836	618
Prom.Ciudad	-	-	-	-	1.300,2	5.835,5	237,3

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

De acuerdo al mapa que sigue a continuación, es posible observar que la distribución territorial de los departamentos ofertados muestra una alta correspondencia con la presencia del distrito que permite mayor altura de edificación, es decir el R2a I. Asimismo, esta concentración se registra en mayor intensidad en el Norte del barrio, coincidiendo una buena cantidad de las ofertas con el trayecto de la Av. del Libertador.

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de estos se encuentra en sector este del barrio, cuyo núcleo es la intersección de la Av.



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

Scalabrini Ortiz y la Av. Santa Fe, extendiéndose hacia el sur a lo largo de arterias como la calle Araoz. También, en el extremo oeste, en el sector comprendido entre la Av. Del Libertador y Av. Cabildo, se evidencia otro núcleo de concentración de departamentos ofertados. Estas áreas de mayor concentración coinciden con los mayores precios en U\$S por m².

Respecto a la distribución territorial de las casas, éstas se encuentran dispersas en las zonas que coinciden con los distritos R1b II, en el Norte del barrio, y R2bI, hacia el sur del mismo, en donde queda restringida la construcción en altura. Así, al contrario de las ofertas de departamentos, las casas ofrecidas a la venta corresponden a aquellas partes del barrio que establecen una densidad media y baja.



Mapa 2.6

Distribución de las casas en oferta y precio del m² en Palermo.
Sep. 2008



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

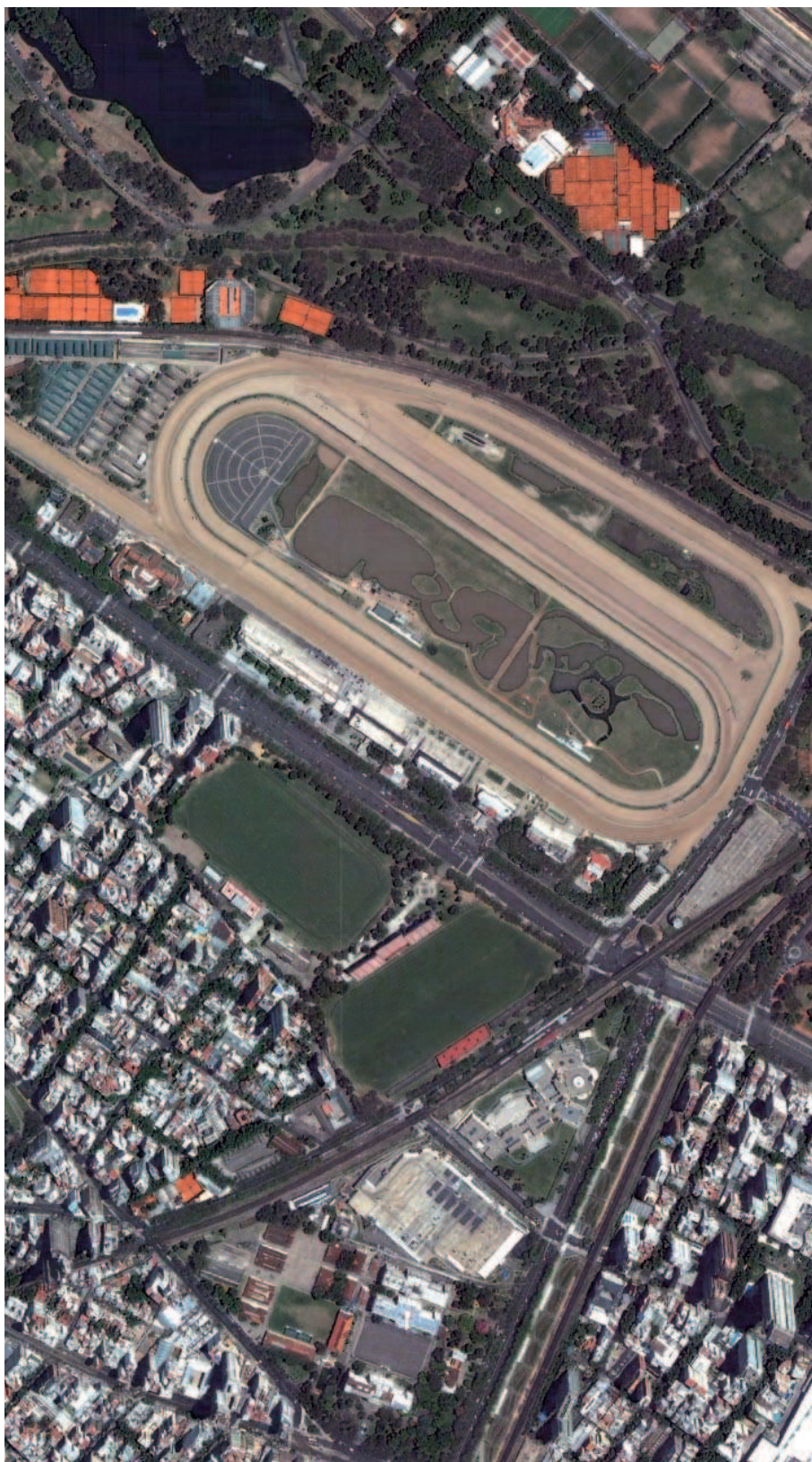
Cuadro 2.10

Precios de referencia de casas en venta en Palermo.
Sep. 2008.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
60-100	-	-	-	-
101-150	20	1.783,2	3.218,4	699,2
151-200	25	1.803,4	4.250,0	733,0
201-300	35	1.686,0	2.730,6	1.083,0
+ de 300	36	1.660,9	3.428,6	513,0
Total Palermo	116	1.720,3	4.250,0	513,0
Prom. Ciudad	-	977,0	7.000,0	153,8

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

Los precios mayores corresponden a las superficies menores, siguiendo un orden decreciente a medida que aumenta la superficie de las ofertas. Así, el máximo de U\$S 1803 el m² corresponde a las unidades de 101 – 150 m², y el mínimo de U\$S 1.661 el m², correspondiente a las unidades de más de 300 el m². Por otra parte, la mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de más de 300 m², con 36 unidades. Le siguen las que se encuentran en el rango de superficie que va de 201 - 300 m², con 35 unidades. En tercer lugar, se presentan 25 casas con una superficie cubierta incluida en rango de 151 – 200 m², y por último, con 20 unidades, aquellas casa entre 101 – 150 m².



*Foto aérea del barrio de noviembre
2008.*

3 LOS USOS DEL SUELO EN PALERMO



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 15.236 parcelas existentes dentro de los polígonos que comprenden a Palermo, las cuales se reparten en sus 723 manzanas. A partir de los datos así obtenidos fue posible obtener una mirada de conjunto sobre la estructura territorial de este barrio, el cual se caracteriza en buena medida por su heterogeneidad y diversidad de usos.

Mapa 3.1
Parcelas seleccionadas para el
relevamiento.



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

En cuanto al tamaño de las parcelas la mayor superficie la concentran las parcelas de tamaño mediano, el rango que comprende entre los 250 y 499 m² (39%). Las parcelas de entre 100 y 249 m² reúnen el 44% del terreno, mientras que sólo el 4% corresponde a grandes parcelas de más de 1.000 m². Las parcelas más pequeñas (menos de 100 m²) agrupan el 3,9% de la superficie de la zona, mientras que las que se sitúan entre los 500 y 1.000 m² cuentan con una baja cantidad (9%).

EDIFICACIÓN

En los siguientes cuadros es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Palermo. Se contabilizaron un total de 13.144 edificios (12.538 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 862 de destino único y 96 productivos). De ellos, el 48,4% (6.366 edificios) cuenta con 1 o 2 pisos, 17,7% tiene entre 3 y 5, seguidos por los edificios de entre 6 y 9 pisos que representan el 19,6% del total. En lo que respecta a los edificios de gran altura, el 2,1% supera los 15 pisos.

De los 12.538 edificios el porcentaje se reparte entre 660 edificios de 12 y 15 pisos (5,3%),

908 edificios que poseen entre 10 y 11 pisos (7,2%), 2.537 edificaciones de 6 y 9 pisos (20,2%), 2.061 edificios que representan un porcentaje de 16,4% y finalmente la mayor cantidad de edificios (6.080) que comprenden entre 1 y 2 pisos (48,5%). Estos últimos representan los mayores porcentajes, de los cuales 504 edificios son de destino único (58,5%) y 72 son edificios productivos (75%).

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	EDU	%	Edificios Productivos	%
0 (en obra)	17	0,1	20	0,2				
1 – 2	6.366	48,4	6.080	48,5	504	58,5	72	75
3 – 5	2.332	17,7	2.061	16,4	304	35,3	24	25
6 – 9	2.582	19,6	2.537	20,2	47	5,5		
10 – 11	911	6,9	908	7,2	3	0,3		
12 – 15	664	5,1	660	5,3	4	0,5		
más de 15	272	2,1	272	2,2				
Total	13.144	100,0	12.538	100,0	861	100,0	96	100

Cuadro 3.1
Edificaciones por cantidad de pisos. Palermo. Sep. 2008.

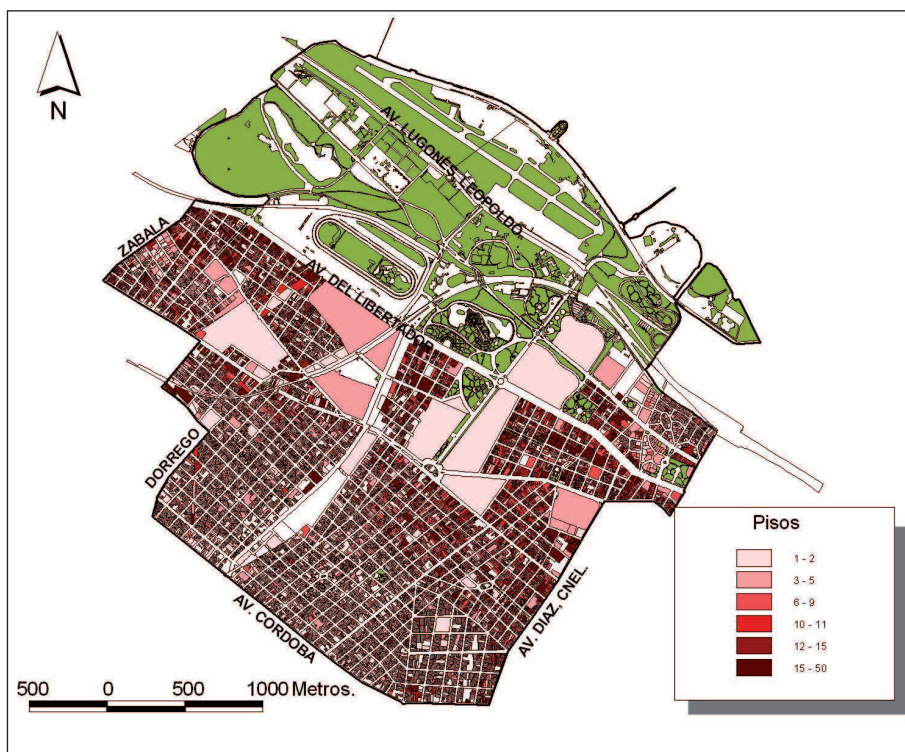
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran en el área próxima a la calles Fray Justo Santamaría de Oro y en Juan B. Justo las cuales corresponden al distrito del Código de Planeamiento Urbano que permite ese tipo de altura edilicia. Asimismo, sobre los ejes de las calles Del Libertador, Scalabrini Ortiz, Cnel Díaz y Cerviño las alturas también resultan mayores a su entorno. Además, y teniendo en cuenta las características estructurales de estos barrios, las menores alturas se corresponden a los sectores de Palermo Viejo y Hollywood, con epicentro en la plaza Serrano y las inmediaciones de América Televisión, otorgando a esta zona sus rasgos característicos de combinación de casa bajas de uso residencial en combinación con el sector comercial y de servicios. También hay un sector de menor magnitud ubicado entre las calles Clay y República de Eslovenia y entre Arce y Luís M. Campos donde las edificaciones presentan bajas alturas.



Mapa 3.2

Cantidad de pisos edificados por parcela. Palermo.
Sep. 2008.



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

EDIFICIOS

Se encontraron 12.538 edificios, entre los cuales se detectó un 92,5 destinados a uso residencial (que se compone de un 21,5% de casas, 64,9% de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda, y 6,1% de uso mixto con vivienda), seguidos por 2,8% de edificios de uso mixto, un 0,5% de edificios de departamentos y 0,7% de oficinas. Finalmente, durante la etapa de relevamiento se encontraron 305 edificios en obra (2,4%) y 138 abandonados (1,1%).

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Palermo - Sep. 2008.

Tipo	Total Área	
	Cant.	%
Propiedad horizontal	8.287	66,1
Viviendas	8.136	64,9
Departamentos	65	0,5
Oficinas	86	0,7
Casas	2.690	21,5
Uso mixto con viv.	766	6,1
Uso mixto	352	2,8
En Obra	305	2,4
Abandonados	138	1,1
Total	12.538	100,0

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

En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que el 64,9% corresponde a edificios de vivienda, lo que muestra el peso del uso residencial en la zona. Sólo en el 1,2% de esta tipología se combinan vivienda y oficinas o se desarrollan actividades administrativas en departamentos. Finalmente, los edificios de oficinas representan el 0,7%. Estos datos muestran en su conjunto la poca importancia de estos dos últimos tipos edilicios en esta zona de la Ciudad.

En cuanto a su localización, la mayor proporción de edificios de oficinas se ubica en torno al canal de televisión América, en Palermo Hollywood. En Palermo Viejo, el mayor número de oficinas se encuentran cercanas a la Av. Juan B. Justo. En cuanto a la distribución territorial de los edificios residenciales, en el mapa siguiente se puede apreciar la presencia de casas y viviendas a lo largo de toda la zona, donde se entremezclan edificios en propiedad horizontal con casas tipo chorizo y casas de dos y tres plantas. Los edificios de uso mixto con vivienda predominan en las cercanías de la Av. Córdoba, donde el uso residencial fue cediendo lugar a la actividad comercial que en los últimos años a empezado a incrementar su peso relativo.



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

Mapa 3.3

Distribución de edificios de vivienda y casas en Palermo. Sep. 2008.

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

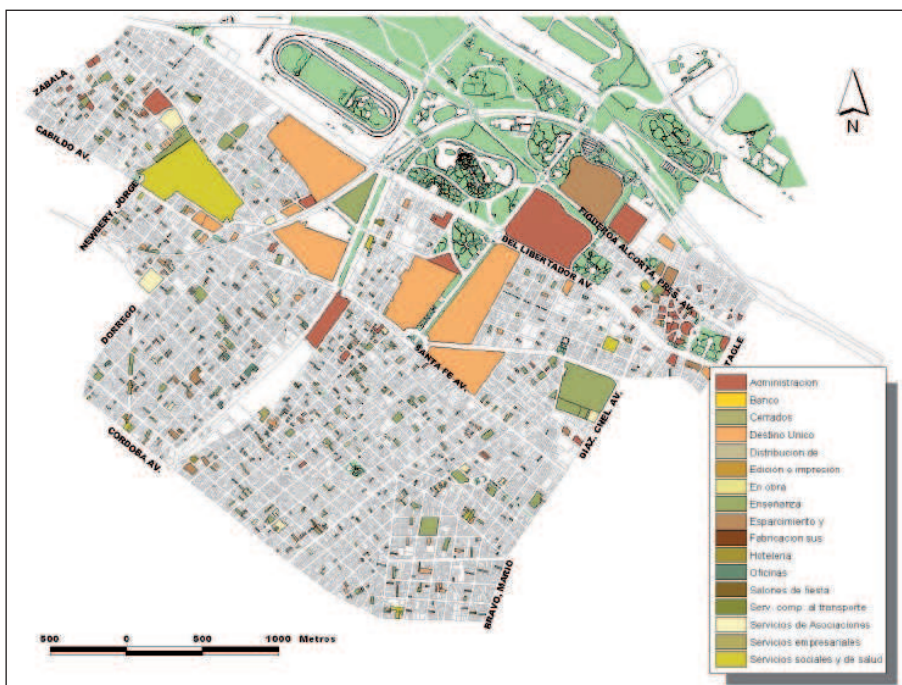
Se relevaron 861 edificios en los que se desarrolla una única actividad. Los rubros que se encontraron con mayores porcentajes fueron el sector de destino único sin atención al público, con 178 edificios (21%), 160 establecimientos de enseñanza (19%), 86 de servicios de asociaciones (10%), 96 de esparcimiento y cultura (11%), 94 del rubro de hotelería (11%), 66 destinados a los servicios sociales y de salud (8%), 64 edificios del sector de administración pública (7%) y una gran cantidad de oficinas que representan el 7% de los edificios relevados.

Cuadro 3.3
Edificios de destino único.

	Total Área	
	Cant.	%
Destino único sin atención al público / otros	178	20,7
Enseñanza	160	18,6
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	96	11,1
Servicios de hotelería	94	10,9
Servicios de asociaciones	86	10,0
Servicios sociales y de salud	66	7,7
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	64	7,4
Oficinas	57	6,6
Servicios empresariales	13	1,5
Salones de fiesta	13	1,5
Cerrados/Abandonados	9	1,0
Intermediación financiera (bancos y financieras)	8	0,9
Servicio complementario del transporte	5	0,6
Distribución de energía eléctrica	5	0,6
En obra	3	0,3
Edición e impresión	2	0,2
Venta y reparación de vehículos automotores	1	0,1
Fabricación de sustancias y productos químicos	1	0,1
Total	861	100,0

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

Mapa 3.4
Distribución de Edificios de
Destino Único en Palermo.
Sep. 2008.



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

Destino único sin atención al público / otros - Asociaciones

Este rubro es el que agrupa la mayor cantidad de edificios, se encontraron 178 edificaciones. Estos edificios agrupan diversas fundaciones e instituciones, centros integrales de nutrición y estética, organismos militares públicos, se destacan el Instituto Geográfico Militar (IGM) y la Escuela Superior de Guerra; el Instituto de Comercio Automotor, la Asociación Argentina de Polo y la Sociedad Argentina de Pediatría; así como también el Jardín Botánico, el Jardín Zoológico, que también son considerados como espacios verdes.

Dentro del rubro asociaciones, con 86 instituciones, se encontraron sociedades vecinales, centros de jubilados, de actividades religiosas, sedes de colectividades y asociaciones sociales y culturales. Entre las colectividades se destaca la Armenia, que cuenta con tres edificios en Palermo Viejo (la Asociación Armenia, la Asociación Cultural Armenia y la Fraternidad Armenia).

También en Palermo Viejo se localizan asociaciones culturales como la Asociación Ucraniana de Cultura y el Círculo de Aragón. Las asociaciones dedicadas a actividades religiosas concentran el 48,8%, con 42 edificios, pertenecientes en su mayoría al culto católico. Se suman a las católicas la Iglesia Ortodoxa, la Evangélica Bautista y la Armenia.

	Total Área	
	Cant.	%
Asociaciones (otras)	21	24,4
Actividades religiosas	42	48,8
Asociación social y centros culturales	8	9,3
Centro de jubilados	4	4,7
Asociación vecinal	1	1,2
Asociación deportiva y social	3	3,5
Asociaciones civiles	2	2,3
Asociaciones empresariales y de empleadores	1	1,2
Asociaciones profesionales	4	4,7
Total	86	100,0

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

Dentro del rubro administración pública, defensa y seguridad social obligatoria con 41 edificaciones concentran el 64,1% correspondiente a embajadas. El 14,1% con nueve edificios destinados a organismos públicos. El 12,5 perteneciente a comisarías.

Cuadro 3.4

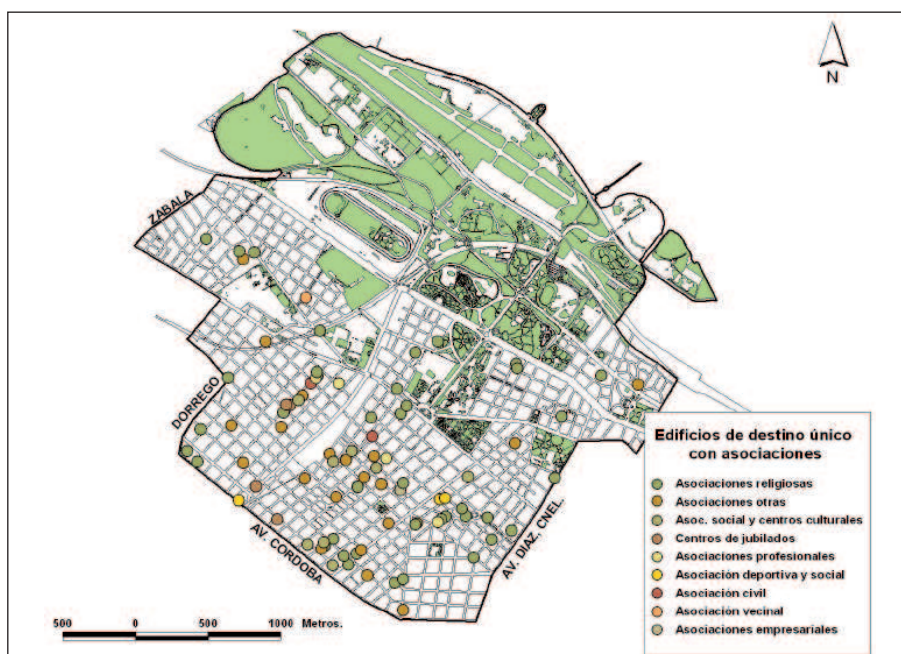
Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones. Palermo. Sep. 2008.

Comisaría ubicada en el barrio de Palermo.



Mapa 3.5

Edificios de destino único en los que se localizan asociaciones. Palermo. Sep. 2008.



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

Establecimientos educativos

Los edificios educativos relevados suman 160, concentrados su mayoría en Palermo Viejo y alrededores (96). La gran cantidad de este tipo de edificaciones se vincula con la importancia del uso residencial en el área. La desagregación de los mismos muestra que el 64,4% se dedican a la educación inicial, primaria y secundaria (93, de los cuales 17 son municipales), mientras que sólo 6,3% lo hacen a la educación terciaria (12 establecimientos). Los jardines de infantes concentran 25 establecimientos que representan el 15,6%. El resto de los edificios se dedica a la enseñanza extraescolar, en disciplinas tales como, informática, música, teatro, artes marciales, entre otras.

Cuadro 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Palermo. Sep. 2008.

	Total Área	
	Cant.	%
Enseñanza inicial, primaria y secundaria	103	64,4
Jardines de infantes	25	15,6
Enseñanza primaria y secundaria	93	58,1
Enseñanza universitaria	10	6,3
Enseñanza de idiomas	4	2,5
Enseñanza de artes marciales	2	1,3
Escuelas de música, teatro y/o artes	6	3,8
Escuelas de danza	3	1,9
Terciarios	12	7,5
Enseñanza de informática	2	1,3
Clases de yoga	3	1,9
Total	160	100,0

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

En cuanto a su localización, muestran una distribución homogénea. Los establecimientos se ubican, en su mayoría, a las cercanías de la Av. Santa Fe y la calle Paraguay y en las proximidades de la Av. Córdoba, alejados del epicentro comercial de plaza Serrano. En un sector de Palermo Hollywood la mayor concentración se da en las calles Bonpland y Nicaragua y en los alrededores que se extiende hasta la calle Jorge Newbery, que continua hasta la calle Zabala separado por una gran parcela con diferentes usos militares, donde se concentran varios edificios de jardines y colegios primarios y secundarios, en su mayoría privados, acorde al poder adquisitivo de esta zona.



Mapa 3.6
Edificios de destino único
dedicados a la enseñanza.
Palermo. Sep. 2008.

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

Esparcimiento y cultura

El esparcimiento y la cultura conforman otro de los grandes atractivos de esta área del barrio, que suma 94 edificios. Se destaca la actividad de productoras de música, films y videos, que sumados a estudios de televisión y radios aglutinan el 36,4% de los edificios de este rubro (28,1%, 5,2% y 3,1% respectivamente). Las actividades deportivas con 15 edificios destinados a gimnasios y 3 campos de deportes que representan el 19,2%. Le siguen en importancia los clubes con 11 establecimientos (11,7%). El 21% corresponde a múltiples usos, teatros y cines, centros culturales y ferias y galerías que dan al sector un abanico amplio de posibilidades culturales.

*Teatro "Sarmiento", ubicado
en Av. Sarmiento al 2700.*



Cuadro 3.6

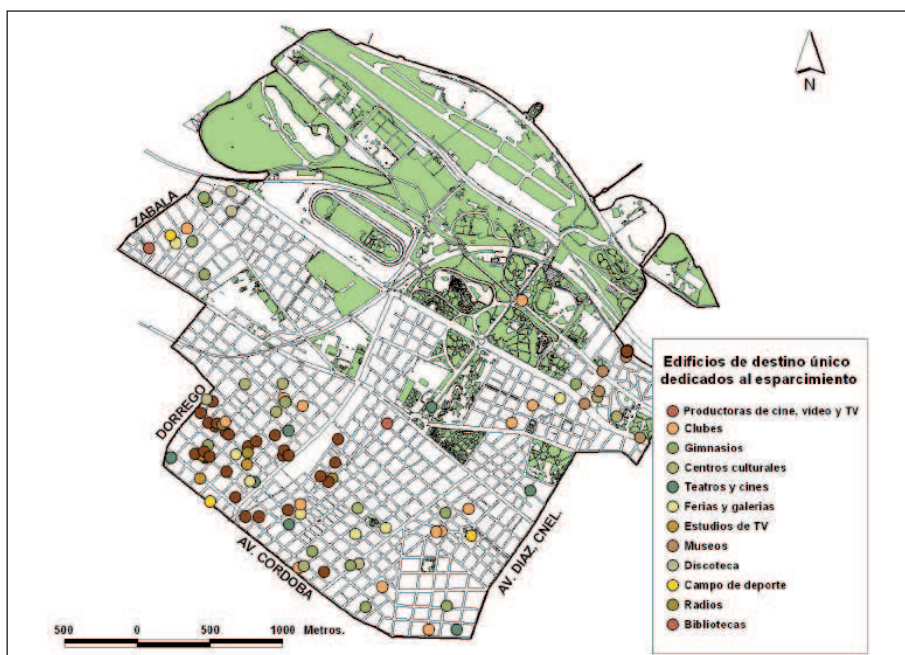
Edificios de destino único
dedicados al esparcimiento
y la cultura. Palermo.
Sep. 2008.

	Total Área	
	Cant.	%
Productoras de música, films y video	27	28,1
Gimnasios	15	15,6
Clubes	11	11,5
Teatros y cines	7	7,3
Centros culturales	7	7,3
Ferias y galerías	7	7,3
Estudios de TV	5	5,2
Museos	5	5,2
Discotecas	4	4,2
Campos de deportes	3	3,1
Radios	3	3,1
Bibliotecas	2	2,1
Total	96	100,0

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

Mapa 3.7

Edificios de destino único
dedicados al esparcimiento
y la cultura. Palermo.
Sep. 2008.



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

Hotel "Alpino Hotel", ubicado
en la calle Cabello al 3300.



Actividad hotelera

La actividad hotelera concentra el 10,9% de los edificios de destino único, con 94 inmuebles. Tanto los hoteles de turismo como los familiares, si bien destinados a usos muy diferentes pero similares en cantidad, concentran los principales establecimientos del barrio, 38 establecimientos y 34 edificios correspondientes al 40,4% y 36,2% respectivamente. Le siguen en importancia los albergues transitorios con 18 establecimientos, representando el 19,1%. El barrio cuenta con 4 edificaciones destinadas a los hoteles residenciales.

	Total Área	
	Cant.	%
Hoteles de turismo	38	40,4
Hoteles familiares	34	36,2
Albergues transitorios	18	19,1
Hoteles residenciales	4	4,3
Total	94	100,0

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

Cuadro 3.7

Edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería. Palermo. Sep. 2008.



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

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios de hotelería.

En lo que concierne a la distribución territorial de los edificios de hotelería, se puede apreciar una mayor concentración en la zona que abarca desde las calles Cerviño a Costa Rica, y de la calle Godoy Cruz hacia Jorge Luís Borges, resaltando que la mayoría de estos edificios (46) se emplazan sobre Godoy Cruz y Thames. En el resto del barrio la distribución resulta más homogénea y se encuentran algunos albergues transitorios, aunque como se señalara anteriormente, la mayor cantidad corresponde a hoteles de turismo y familiares.

Servicios sociales y de salud

Estos edificios, con 66 instituciones, concentran el 8,8% de los establecimientos de destino único de Palermo. Centros médicos y clínicas psiquiátricas aglutinan el 51,6% de estos establecimientos, siendo los centros médicos casi ocho veces más en número que los segundos. Los centros médicos se concentran en mayor medida en el sector de Palermo viejo, sobre las calles Guatemala y Scalabrini Ortiz y alrededores. Con presencia en toda el área, se destacan los geriátricos que con 22 edificios representan el 33,3% del rubro.

Cuadro 3.8

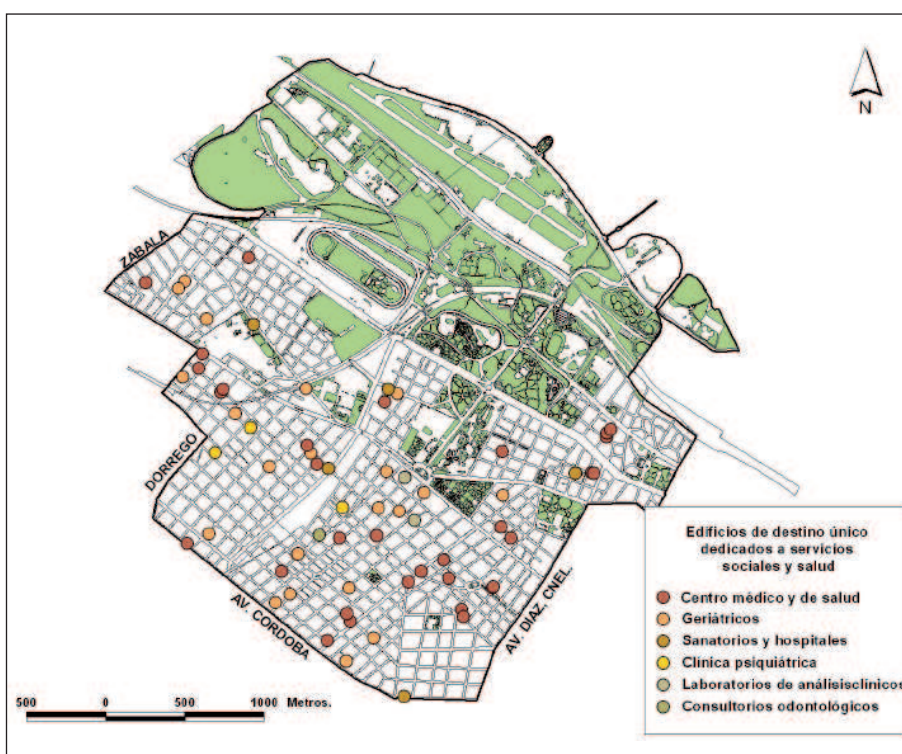
Edificios de destino
único dedicados a servicios
sociales y de salud. Palermo.
Sep. 2008.

	Total Área	
	Cant.	%
Geriátricos	22	33,3
Centros médicos y salud	30	45,5
Clínicas psiquiátricas	4	6,1
Consultorios odontológicos	2	3,0
Sanatorios	5	7,6
Laboratorios análisis clínicos	3	4,5
Total	66	100,0

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

Mapa 3.9

Edificios de destino
único dedicados a servicios
sociales y de salud. Palermo.
Sep. 2008.



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

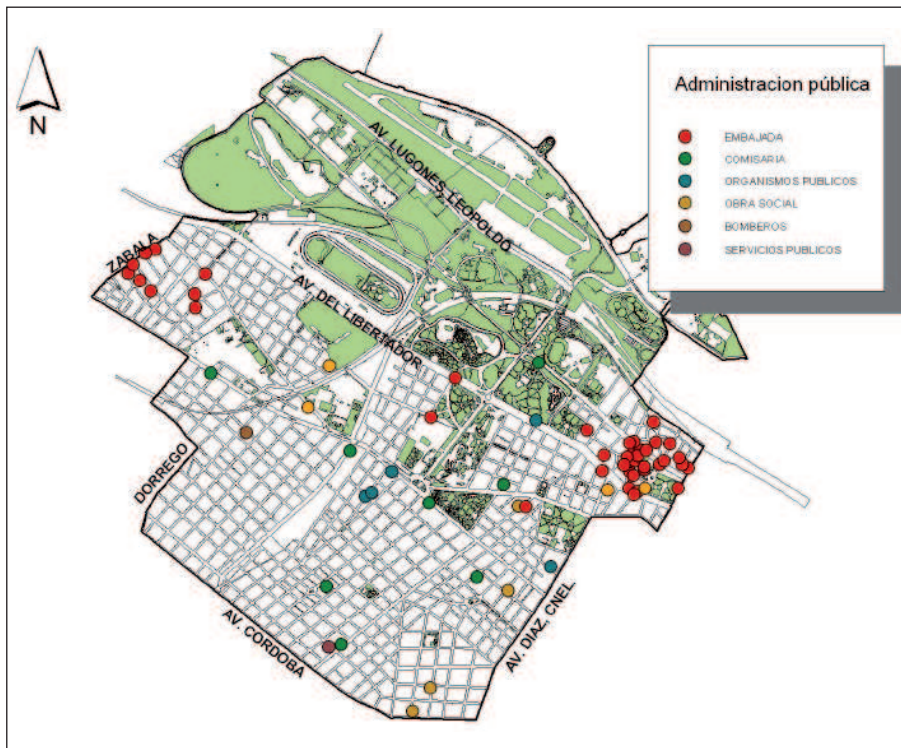
Cuadro 3.9

Administración pública,
defensa y seguridad social
obligatoria. Palermo.
Sep. 2008.

	Total Área	
	Cant.	%
Embajadas	41	64,1
Organismos públicos	9	14,1
Comisarias	8	12,5
Obras sociales	4	6,3
Bomberos	1	1,6
Servicios públicos	1	1,6
Total	64	100,0

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

Dentro del rubro administración pública se encontraron en el barrio de Palermo 41 embajadas, que representan el 64,1% y 9 organismos públicos (14,1%). Completan el rubro 8 comisarías registradas, 4 edificios pertenecientes a Obras Sociales, un cuartel de bomberos y un edificio de prestación de servicios públicos (de distribución de energía eléctrica).



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

Mapa 3.10

Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria. Palermo. Sep. 2008.

En cuanto a la distribución territorial se observa una clara concentración en el extremo este del barrio a la altura de la Av. Del libertador, y en extremo Oeste, en las cercanías de la calle zabala. Esta concentración corresponde a los numerosos edificios de embajadas y consulados.

Edificios Productivos

Dentro de la categoría de edificios productivos se contaron 96 establecimientos. De ellos, nueve se encontraron cerrados, representan el 9,4%. El 2,1% de ellos se encontraron en obra. En el 69,8% de los casos no se pudo identificar la actividad productiva que se desarrollaba entre los edificios activos. Considerando aquellos en que sí se pudo registrar la actividad, se encontraron 5 establecimientos de edición e impresión (diseño gráfico, imprenta, editorial y papelera entre otros), 3 de fabricación de artículos textiles y prendas de vestir, 2 fábricas de elaboración de bebidas sin alcohol, 2 destinadas a la logística y la producción. También se identificaron actividades de diversos rubros que cuentan con un solo establecimiento, (plástico, calzado, iluminación, metalúrgica, fabricación de muebles, productos de madera entre otros).



En lo que respecta a la distribución territorial, el siguiente mapa permite advertir que la mayor cantidad de establecimientos se concentran en el área que va de Juan B. Justo hacia Dorrego en las proximidades de la Av. Córdoba. También hay otro sector ubicado en las calles Araoz y Acuña de Figueroa y alrededores hacia la Av. Córdoba.

Los establecimientos sin actividad se concentran en la zona de Palermo Hollywood, especialmente sobre las calles Gorriti y Cabrera hacia Carranza, en combinación con otros dedicados a la fabricación de productos químicos, impresión, textiles con otros de diversas actividades, todos ellos a su vez conviven con la gran cantidad de edificios de uso residencial que predominan en la zona.

Mapa 3.11
Edificios productivos. Palermo.
Sep. 2008.



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

GALPONES

Se hallaron 204 galpones. Sólo el 2,9% se encontraron sin funcionar (6 registros). El 46,6% de los relevados se hallaron funcionando con diversas actividades vinculadas al rubro automotor, entre ellas se pueden mencionar: gomerías, talleres mecánicos, lavaderos de autos y otros dedicados a la comercialización de repuestos y accesorios. Por otra parte, se encontraron 27 galpones que funcionan como depósitos y otros 36 en los que no se identificó la actividad pero que efectivamente se encontraron en funcionamiento. Finalmente, 7 de ellos se dedican al rubro comercial, compuesto principalmente por corralones de materiales para la construcción y sanitarios, entre otros.

	Total Área	
	Cant.	%
Rubro automotor	95	46,6
Galpones otros usos	36	19,1
Depósito	27	13,2
Materiales para la construcción	13	6,4
Cerrados	6	2,9
Fabricación de productos de madera	6	2,9
Comercio	7	2,0
Transporte	4	2,0
Fabricación de productos de metal	4	2,0
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	3	1,5
Comercio por mayor	1	0,5
Construcción	1	0,5
Fabricación de productos de caucho y plásticos	1	0,5
Total	204	100,0

Cuadro 3.10
Galpones. Palermo.
Sep. 2008.

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



Mapa 3.12
Galpones. Palermo.
Sep. 2008.

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

La distribución territorial de los galpones muestra una clara concentración sobre los ejes de la Av. Córdoba y Av. Juan B. Justo y alrededores. Desde Juan B. Justo y Nicaragua hacia Cnel. Díaz, si bien la concentración es alta no es tan significativa como la anterior. Los galpones dedicados al rubro automotor se ubican hacia el sur de ambas zonas, donde se delimita una zona histórica del sector automotor, que sobrevive a pesar del cambio

de uso que se está produciendo en el barrio, vinculado al peso que fueron ganando actividades como la gastronomía y las vinculadas con el diseño.

Mapa 3.13
Galpones con depósitos.
Palermo. Sep. 2008.



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

Mapa 3.14
Galpones con actividad del
rubro automotor. Palermo.
Sep. 2008.



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

Los galpones con depósitos se concentran en el extremo sudoeste de Palermo, a lo largo de la Av. Juan B. Justo, entre Nicaragua y Córdoba. Algunos de ellos pertenecientes al FFCC San Martín. Entre las mismas calles, pero hacia la Av. Dorrego también es posible encontrar una pequeña concentración de galpones.

LOTES

Palermo cuenta con 146 parcelas con lotes, es decir terrenos sin construcción, representan el 1,0% del total de las parcelas, sumando 81.281,8m², con un promedio de 560 m². El terreno de mayor superficie (9.643,6 m²) pertenece a un terreno unificado ubicado en la calle Martín Coronado entre las calles Salguero y San Martín de Tours. El de menor superficie (75,9 m²) se localiza sobre la calle Armenia 2031.

Se registraron 20 lotes en obra (la mayoría de ellos con cartel de obra) en los que aún no hay pisos construidos. Otros lotes pertenecen a las vías del ferrocarril San Martín y Trenes de Buenos Aires (TBA), en 10 parcelas del barrio. Por último, es sólo dos lotes se pudo identificar la actividad de depósito.

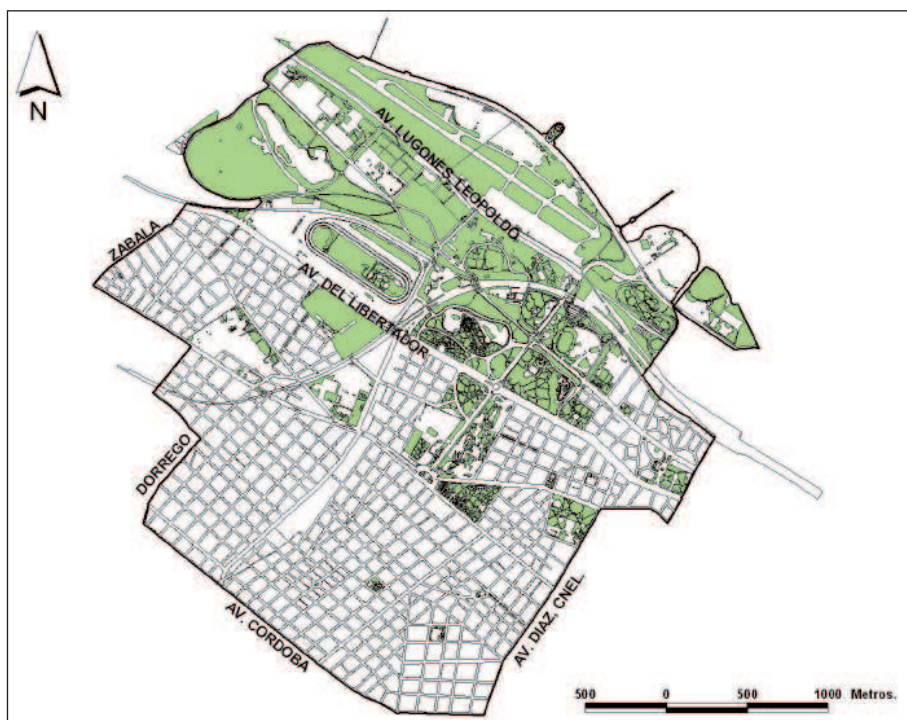


Mapa 3.15
Lotes. Palermo.
Sep. 2008.

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



Mapa 3.16
Espacios verdes. Palermo.
Sep. 2008.



Garage comercial, “Nuevo Palermo”,
ubicado en Godoy Cruz al 2700.

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



Dentro de los lotes sin construcción, se consideraron los espacios verdes. El barrio de Palermo presenta la mayor cantidad de espacios verdes de todos los barrios de la ciudad. La mayor concentración se ubica desde la Av. Del Libertador hacia el Río de La Plata, perteneciente a los Bosques de Palermo y otras concentraciones menores entre la Av. Santa Fe y la Av. Sarmiento y alrededores correspondientes a los predios del Jardín Botánico, el Jardín Japonés el Zoológico. Completan este grupo una gran cantidad de plazas y plazoletas distribuidas a lo largo y ancho del barrio. Se destacan Plaza Italia, Plaza Güemes, Plaza República Islámica de Irán, Plaza Alemania, Plaza Armenia, etc.

GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

Se relevaron 5.019 garages privados y 151 garages comerciales. Los primeros se ubican en 4.916 parcelas del total de parcelas del barrio de Palermo dando como resultado un garage comercial por parcela. La superficie total ocupada por garages es de 2.670.036,6 m². El 94% de esta superficie está destinada al uso de garages privados. Se registra por lo tanto una concentración bastante homogénea de estos edificios para toda la zona analizada, pudiéndose observar de esta manera la importancia que cobra tal uso para las casas, edificios de vivienda y edificios de destino único.

Del total de 151 garages comerciales relevados, el 96,9% se encontraron en actividad mientras que tan sólo 10 establecimientos se hallaron cerrados (0,2%).

Atendiendo a la construcción en altura, se observa que la mayor parte de los garages comerciales cuentan con 1 piso (43 del total de 151 garages). Los garages comerciales de 2 pisos se ubican en segundo lugar con un total de 42 establecimientos, y reúnen al 27,8 % del total de garages en ambas zonas de análisis.

La suma porcentual entre los garages comerciales de 1 piso y los garages de 2 pisos equivale a un 37,3%, mientras que un 28,9% se reparte en igual porcentaje (14,6%) para los garages comerciales de tres pisos y playas de estacionamiento, y el 19,3% restante corresponde a los establecimientos que tienen más de 3 pisos. El hecho de que el 46,9% de estos establecimientos no tenga más de dos pisos permite apreciar la escasa densificación edilicia de los locales que desarrollan esta actividad en la zona, permite pensar que las parcelas donde ésta es la única actividad desarrollada son potenciales terrenos pasibles de cambiar de uso.

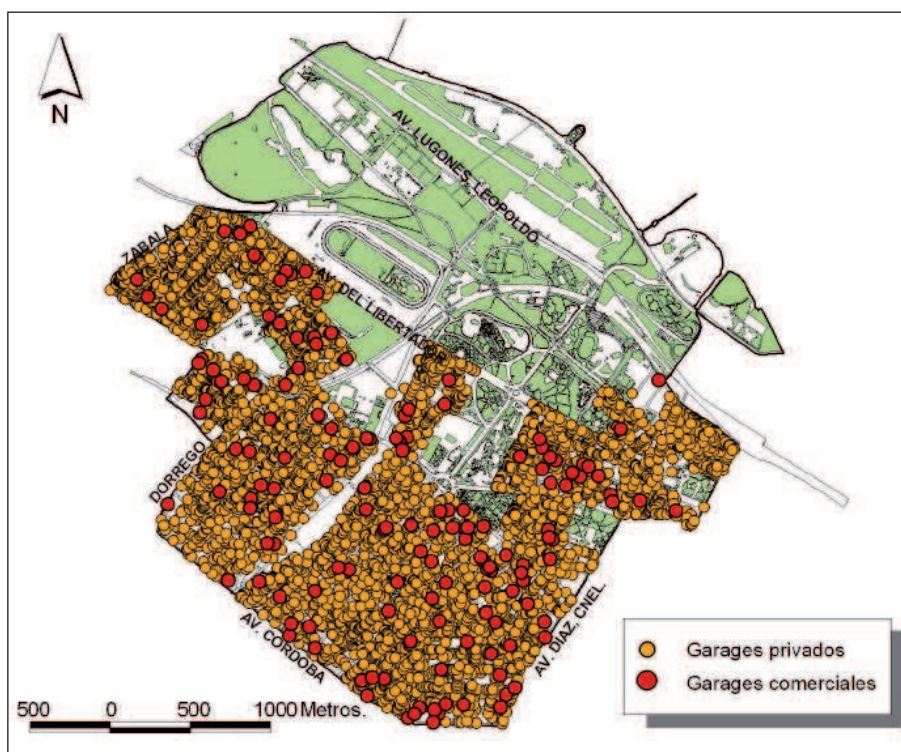
Al analizar la distribución geográfica de los garages comerciales, se puede apreciar en el siguiente mapa que el mayor número se localiza cerca de las principales vías de circulación, ya sea en las proximidades de las avenidas Córdoba, Scalabrini Ortiz y Dorrego y de la calle Paraguay. Al interior del barrio, se observa una pequeña concentración cerca de la Plaza Serrano y en las proximidades de América TV, donde la actividad comercial propicia este tipo de emprendimientos. También se identifica una concentración entre las calles Scalabrini Ortiz y Cerviño y alrededores.

Finalmente, dentro de la categoría estaciones de servicio se encontró un total de 17 establecimientos. De ellos, 15 establecimientos activos representan el 88,2% y sólo 2 se encontraron cerrados. La mayor concentración se observa sobre las avenidas Juan B. Justo, Córdoba y Scalabrini Ortiz.

Garage privado, ubicado en Humboldt al 2400.

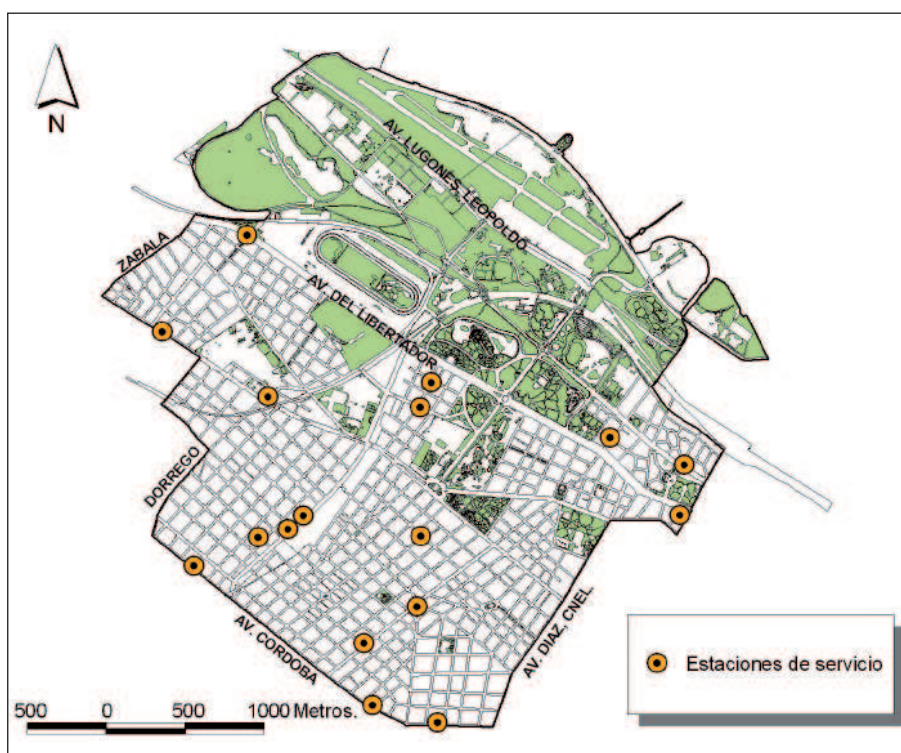


Mapa 3.17
Garages comerciales y privados.
Palermo. Sep. 2008.



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

Mapa 3.18
Estaciones de servicio.
Palermo. Sep. 2008.



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



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PALERMO





Local de comidas rápidas.

El relevamiento realizado por la USIT en Palermo durante el mes de julio de 2008 permitió detectar un total de 8.034 locales, de los cuales 7.427 se situaban a la calle y 607 en galerías. Del total relevado sin considerar los locales en galería (que serán analizados en un apartado especial), 6.460 se hallaron abiertos, 949 cerrados. La tasa de vacancia en el barrio del 12,0%, considerando solo los locales a la calle este asciende a 12,7%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración en torno a la Plaza Serrano, a lo largo de las Avenidas Córdoba, Scalabrini Ortiz, Santa Fe, las calles Paraguay, Güemes y Soldado de la Independencia. Esta última calle es uno de los ejes principales de una zona de gran concentración de locales: Las Cañitas.

También se observa una gran concentración en la zona que tiene como epicentro al Shopping Alto Palermo, sobre la calle Santa Fe. Otra área identificable de concentración de locales es la comprendida entre las avenidas Las Heras, Del Libertador, Coronel Díaz y la calle Ugarteche.

Mapa 4.1

Distribución de locales activos.
Palermo. Sep. 2008.



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación de locales cerrados muestra una concentración más marcada en la zona denominada Palermo Viejo, en la parte Sur del barrio, encontrándose la mayor cantidad de locales inactivos sobre la Av. Scalabrini Ortiz y la calle Paraguay. No obstante, al tiempo que en el Norte del barrio, a lo largo del trayecto de la Av. del Libertador, la presencia de locales cerrados es menor, en el límite sur de Palermo, establecido por la Av. Córdoba, el número de locales sin actividad también es sensiblemente menor.



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

Mapa 4.2
Distribución de locales
cerrados. Palermo.
Sep. 2008.

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontraron un total de 6.460 locales en funcionamiento en el relevamiento del año 2008. El 52% corresponde al sector comercial, el 25% al sector servicios. Los locales gastronómicos registraron un 15,1%; a los locales vinculados al rubro automotor con sus actividades conexas le corresponde un 4,3% y finalmente, el 3,5% restante representa a los locales industriales.

	Cantidad	%
Comercio	3362	52,0
Servicios	1615	25,0
Gastronomía	978	15,1
Rubro Automotor	277	4,3
Industria	228	3,5
Total	6460	100,0

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

Cuadro 4.1
Locales por sectores de
actividad. Palermo.
Sep. 2008.

Locales del sector comercial

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 3.362. Se han agrupado los locales del sector comercial en quince rubros, predominando el de productos textiles, prendas y accesorios, que con 877 establecimientos suma el 26,1% de los locales de este sector. En segundo lugar se ubica el rubro que agrupa locales de venta de alimentos y bebidas, que suma 866 establecimientos (25,8%). La tercera posición la ocupa el rubro artículos para el hogar, 289 locales (8,6%). En el cuarto lugar se encuentran



los locales de reparaciones en general con 228 locales (6,8%), le siguen los locales de materiales para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios con 205 locales (5,4%). El sexto lugar lo ocupa los locales de venta de calzado, marroquinería y talabartería con 180 (5,4%). Séptimo y octavo lugar para los locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería y de venta de objetos de decoración distribuidos en 180 (5,4%) y 173 (5,1%) respectivamente.

En los ocho rubros descriptos se cuenta cerca del 90% de los locales relevados en el sector comercial. Otro grupo de locales se distribuye entre los siguientes rubros: 121 locales de venta de muebles (3,6%), 102 locales de óptica, fotografía, relojería y/o joyería (3,0%), 96 librerías comerciales (2,9%), 31 locales de venta de libros, diarios y/o revistas (0,9%). El remanente cuenta con menos de 10 locales cada uno (menos del 1%), siendo su participación poco representativa en el barrio. Se trata de locales de venta de antigüedades, de maquinas y herramientas y de venta de tabaco.

Cuadro 4.2
Composición de locales del
sector comercial. Palermo.
Sep. 2008.

Rubro	Cantidad	%
Venta de productos textiles, prendas y accesorios	877	26,1
Venta de alimentos y bebidas	866	25,8
Artículos para el hogar	289	8,6
Reparaciones en general	228	6,8
Materiales para la construcción, ferretería, pinturería, vidrios	205	6,1
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumería.	180	5,4
Objetos de decoración	173	5,1
Venta de calzado, marroquinería y talabartería	167	5,0
Muebles	121	3,6
Óptica, fotografía, relojería y joyería	102	3,0
Librería comercial	96	2,9
Venta de libros, diarios y revistas	31	0,9
Antigüedades	17	0,5
Maquinas y herramientas	6	0,2
Venta de tabaco	4	0,1
Total	3362	100,0

*Farmacia, ubicada en la
esquina de Av. Santa Fe y Fitz Roy.*



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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad cuatro epicentros de concentración señalados para la totalidad de locales. El de mayor magnitud está dado en torno a la plaza Serrano. Con una densidad similar se encuentran los del shopping Alto Palermo y las Cañitas, y por último el de Salguero y Las Heras.

Otra importante concentración se observa a lo largo de las arterias Córdoba, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, significativos ejes comerciales y arterias de circulación en Palermo. Asimismo, sobresalen algunas arterias internas como Paraguay, Charcas, Güemes (paralela a Santa Fe) y Borges (paralela a Scalabrini Ortiz), con importante aglomeración de locales comerciales.



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

Mapa 4.3
Distribución de locales del
sector comercial. Palermo.
Sep. 2008.

Locales dedicados al rubro textil

Como ya se mencionó, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 115 locales, que representan el 26,1% de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales son de venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 1037 (93%). En el cuadro siguiente se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria y accesorios en general, locales más específicos de indumentaria masculina, femenina y para bebés y niños, y por último, con una menor participación, las casas de lencería.

El rubro textil se completa con las casas de productos textiles, que alcanzan al 6,0% de locales, y cuenta con establecimientos de venta de telas y alfombras, artículos de blanco y mercería, y con las ferias americanas.

Sub-Rubro	Cantidad	%
Prendas y accesorios	812	92,6
Indumentaria femenina	413	47,1
Indumentaria y Accesorios	178	20,3
Indumentaria masculina	91	10,4
Indumentaria bebés y niños	67	7,6
Lencería	63	7,2
Productos textiles	57	6,5
Feria Americana	8	0,9
Total	877	100,0

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

Cuadro 4.3
Locales del rubro textil.
Palermo. Sep. 2008.

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar que la mayor concentración del rubro textil se encuentra en torno a la plaza Serrano. Esta constituye un área de localización de locales de ropa de diseño independiente en combinación con grandes y conocidas marcas internacionales. A su vez se repiten los epicentros antes mencionados para el sector comercial esto es, el shopping Alto Palermo, Las Cañitas y Salguero y Las Heras.

Por otra parte, es posible observar que las arterias con mayor concentración son las avenidas Santa Fe y Córdoba (en esta última se destaca el tramo que va desde Lavalleja hasta Serrano). Córdoba se caracteriza por el emplazamiento de gran cantidad de outlets de conocidas marcas de indumentaria y ropa deportiva, a diferencia de la calle Borges, como también Honduras, entre otras en donde son frecuentes las casas de diseño independiente. Se debe destacar la marcada diferencia que se observa en el tramo restante de ésta avenida que presenta apenas un solo local de indumentaria contra 80 locales de otros rubros comerciales.

Mapa 4.4

Distribución de locales del rubro textil. Palermo. Sep. 2008.

Heladería, ubicada en la esquina de Soldado de la Independencia y Teodoro García.



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

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 866 locales que suman el 25,8% de la rama comercial. A fin de abarcar totalmente al sector, se presenta a continuación un análisis de todos los locales que pertenecen al rubro, sin incluir los locales de elaboración de productos que serán tratados en el apartado de Locales Industriales.

En el cuadro que sigue a continuación se presenta una desagregación de los rubros que componen el sector; en el mismo se puede apreciar la predominancia de kioscos y



maxikioscos, que suman 410 locales, el 47,3% del total. En segundo lugar, con 152 locales (17,6%) se ubican los autoservicios y supermercados, establecimientos típicos del rubro dedicados a la venta de alimentos, bebidas y otros artículos domésticos. En tercer lugar se encuentran las fruterías y verdulerías, que suman 91 locales (10,5%).

En cuarto lugar, se ubican los almacenes y dietéticas que suman 78 locales (9,0%). En quinto lugar se encuentran las carnicerías y granjas, que cuentan con 46 locales (5,3%). En sexto lugar con 29 establecimientos (3,3%) se posicionan los locales de fiambrerías y queserías. El séptimo puesto lo ocupan las panaderías (venta) con 21 locales (2,4%). El octavo lugar lo ocupa con un total de 19 locales (2,2%) le pertenece a la venta de vinos. El noveno puesto lo ocupan los locales de bombones, golosinas, confiterías con 12 en total (1,4%). Por último, encontramos los locales de venta de pescado con un total de 8 (0,9%). En los primeros cinco rubros descriptos se cuenta con casi el 90% de los establecimientos correspondientes al sector comercial alimenticio; mientras que las cinco categorías restantes sólo suman un 10,5%. Por su parte, los locales de elaboración de alimentos y bebidas presentan la siguiente situación: del total de 139 locales, 40 son heladerías (28%), 36 pertenecen a la elaboración de productos de panadería (25%), 27 son fábricas de pastas (19%). 25 son confiterías (17%). En 11 locales se elaboran tortas y masas (7%).

Sub -Rubro	Cantidad	%
Kioscos y Maxikioscos	410	47,3
Autoservicios y supermercados	152	17,6
Fruterías y verdulerías	91	10,5
Almacenes y dietéticas	78	9,0
Carnicería y granja	46	5,3
Fiambrerías y queserías	29	3,3
Panadería (venta)	21	2,4
Vinos (venta)	19	2,2
Bombones, golosinas, confitería	12	1,4
Venta de pescado	8	0,9
Total	866	100,0

Cuadro 4.4

Locales de venta de alimentos y bebidas. Palermo. Sep. 2008.

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

En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia, merecen un análisis aparte.

En el siguiente mapa del se evidencia la importancia del rubro alimenticio en la zona comprendida entre las avenidas Coronel Díaz, Santa Fe, Godoy Cruz y Paraguay. La misma se corresponde con una mayor densificación de la edificación. Otras dos áreas con gran concentración son las comprendidas por las avenidas Del Libertador, Santa Fe, Coronel Díaz, Fray Justo Santamaría de Oro, y la otra se corresponde con la zona Las Cañitas.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor movimiento, y en especial con aquellas

que forman parte del recorrido de algunas líneas de colectivo, en este sentido se destacan Santa Fe, Scalabrini Ortiz, y Paraguay.

Mapa 4.5

Distribución de locales del sector alimenticio. Palermo.
Sep. 2008.



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

Mapa 4.6

Distribución de kioscos y maxikioscos. Palermo.
Sep. 2008.



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



Negocio "Arredo" con venta de artículos para el hogar.

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

Se encontraron 289 locales dedicados a la venta de artículos para el hogar, que con una participación del 8,6% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Al interior de este rubro, el subconjunto más numeroso es el que agrupa a los locales de juguetería y cotillón que representan el 17,3% del total. Por otra parte, el grupo de locales de venta de elementos de computación y de máquinas y equipos de oficina alcanza el 14,2%, mientras que los de artículos de deportes alcanzan el 13,1% del total. Les siguen los locales de venta de artículos de iluminación con el 11,4%, y luego los de venta de electrodomésticos con el 8,3%. Completan el rubro aquellos locales de venta de artículos para el hogar, bazares y productos veterinarios con el 5,2%, justo a los de venta de colchones con el 4,6%, los de artículos de limpieza con el 3,1%, los de telefonía con el 2,4%, y finalmente los locales de venta de artículos usados con el 0,6%.

	Cantidad	%
Juguetería y cotillón	50	17,3
Elementos de computación, máq. y equip. p/oficina	41	14,2
Artículos de deportes	38	13,1
Artículos de iluminación	33	11,4
Flores y plantas	32	11,1
Electrodomésticos	19	6,6
Artículos para el hogar	17	5,9
Bazar	16	5,5
Productos veterinarios	14	4,8
Colchones	11	3,8
Artículos de limpieza	10	3,5
Telefonía	7	2,4
Artículos usados	1	0,3
Total	289	100,0

Cuadro 4.5

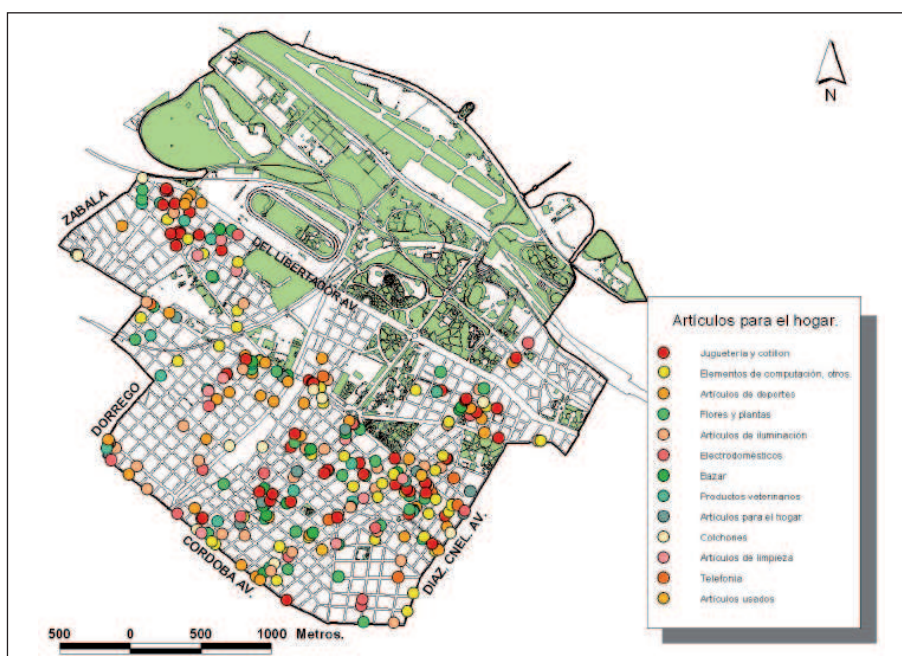
Locales de venta de artículos para el hogar. Palermo. Sep. 2008.

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

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa siguiente se refleja que los locales destinados a la venta de artículos para el hogar cubren los diferentes sectores del barrio de Palermo, con una mayor concentración en los ejes Av. Scalabrini Ortiz, Av. Córdoba y Borges. Las áreas de Las Cañitas y los alrededores de la plaza Sobral (Salguero y Las Heras.) también presentan relativa altas densidades de locales dedicados a este rubro de la rama comercial.

Mapa 4.7

Distribución de locales de artículos para el hogar. Palermo. Sep. 2008.



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

Locales dedicados a las reparaciones en general

Dentro de este rubro se han contado 228 locales, que alcanzan al 6,8% de los que componen la rama de comercio. Con 108 locales y con el 47,4% se encuentran los de reparaciones de efectos personales y enseres domésticos. En segundo lugar se ubican locales de reparación de electrodomésticos con un total de 66 registros (28,9%). La reparación de calzados ocupa el tercer lugar con un total de 48 locales (21,1%). En cuarto lugar se encuentran los locales de plomería con un total de 5 (2,2%). Finalmente se relevó un solo local de mantenimiento de ascensores (0,4%).

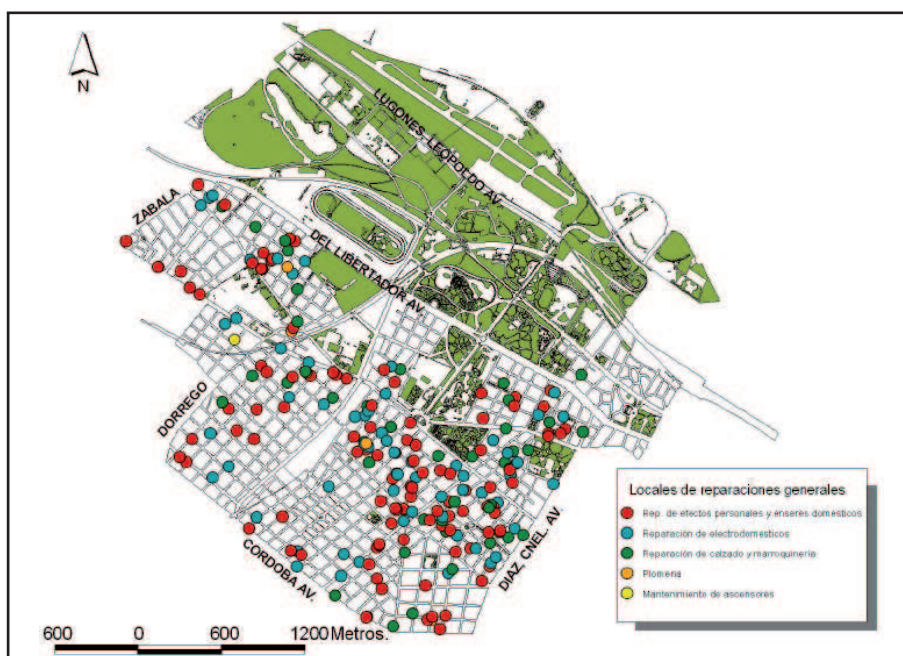
Cuadro 4.6

Locales de reparaciones en general.

Sub - Rubro	Cantidad	%
Reparación de efectos personales y enseres domésticos	108	47,4
Reparación de electrodomésticos	66	28,9
Reparación de calzados y marroquinería	48	21,1
Plomería	5	2,2
Mantenimiento de ascensores	1	0,4
Total	228	100,0

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

La distribución territorial de estos locales se aparta un poco del patrón analizado en los rubros anteriormente analizados. La concentración de locales de este rubro se observa principalmente en el área comprendida entre las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz y entre las calles Paraguay y Godoy Cruz. Las calles que mayor cantidad de este tipo de locales cuenta son Paraguay, Güemes y Charcas, lo cual permite asociar su presencia a la mayor importancia del uso residencial en esta parte de Palermo.



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

Mapa 4.8

Distribución de locales de reparaciones en general. Palermo. Sep. 2008.

Locales del sector servicios

Los 1615 establecimientos de este sector se agrupan en 25 diversos rubros. El que cuenta con mayor cantidad de locales es el de los servicios de peluquería y tratamientos de belleza, que suman 390 locales (24,1%), en segundo lugar se ubican los servicios inmobiliarios con un total de 258 locales (16,0%). En tercer lugar se encuentran los locales con servicio de lavadero de ropa y tintorería con 183 locales (11,3%). En el cuarto puesto se encuentran locales en los que se desarrolla actividades de servicio en oficinas con 97 registros (5,6%). Le siguen las loterías con 91 registros (5,6%). El sexto lugar es para los servicios de correos y telecomunicaciones con 89 locales (5,5%). Con 81 locales, se ubica aquellos locales en los que se brindan servicios empresariales, se trata de casas de servicios gráficos, casas de fotografía, consultoras, entre otros (5,0%). Siguen en importancia dentro del rubro, los servicios veterinarios y servicios de esparcimiento, deportes y actividades culturales con 66 (4,0%) y 53 (3,2%) locales respectivamente. Entre los últimos se incluyen desde bibliotecas y teatros hasta gimnasios, salones de baile, discotecas, canchas de fútbol e instalaciones para otras actividades deportivas.

El décimo lugar lo ocupan las sucursales bancarias con 48 locales (3,0%). El décimo primer lugar es ocupado por los video clubs con 41 locales (2,5%). Con 36 locales (2,0%) figuran los servicios de transporte y mudanza; los 26 locales donde se brindan servicios sociales y de salud ocupan el décimo tercer lugar representando el 1,6% del rubro, incluyendo laboratorios de análisis clínicos, consultorios médicos, obras sociales, centros de rehabilitaciones, consultorios odontológicos, etc. Los depósitos ocupan el puesto 14 con 24 locales (1,5%) y las agencias de turismo el puesto 15 con 22 locales (1,4%).

El resto de los rubros representan entre todos 7,3% del total del sector. Se encontraron 21 locales de "otros servicios", este abarca variadas categorías, entre ellas: spa, camas solares, solarium, tatuajes y astrología. Dentro de los 19 locales con servicios profesionales

Negocio de comida, ubicado en esquina.



se identificaron: estudios jurídicos y escribanías, estudios contables, de arquitectura, de diseño gráfico, entre otros.

Respecto de los 18 locales de asociaciones se evidenciaron asociaciones civiles, centro de jubilados, locales partidarios, centros culturales y locales en los que se realizan actividades religiosas. Los 17 locales de enseñanza abarcando en los que se desarrollan talleres y cursos de teatros, danzas, música, y otras actividades artísticas, junto a la enseñanza de disciplinas deportivas. Completan el rubro de servicios: 14 locales de Internet, 10 de servicios fúnebres, 7 de servicios de seguro, 6 de servicios financieros y 3 de administración pública y construcción cada uno.

Cuadro 4.7
Composición de locales del
sector servicios. Palermo.
Sep. 2008.

Rubro	Cant.	%
Servicios de peluquera y tratamientos de belleza	390	24,1
Servicios inmobiliarios	258	16,0
Servicio de lavadero y tintorería	183	11,3
Oficinas	97	6,0
Lotería	91	5,6
Servicio de correo y telecomunicaciones	89	5,5
Servicios empresariales	81	5,0
Servicios veterinarios	65	4,0
Servicios de esparcimiento, deportes y actividades culturales	49	3,0
Sucursales bancarias	48	3,0
Video club	41	2,5
Servicios de transporte y mudanza	33	2,0
Servicios sociales y de salud	26	1,6
Depósitos	24	1,5
Agencias de turismo	22	1,4
Otros servicios	21	1,3
Servicios profesionales	19	1,2
Asociaciones	18	1,1
Enseñanza	17	1,1
Internet	14	0,9
Servicios fúnebres	10	0,6
Servicio de seguros	7	0,4
Servicios financieros	6	0,4
Administración Pública	3	0,2
Construcción	3	0,2
Total	1615	100,0

*Peluquería "Pino", ubicada en
esquina.*

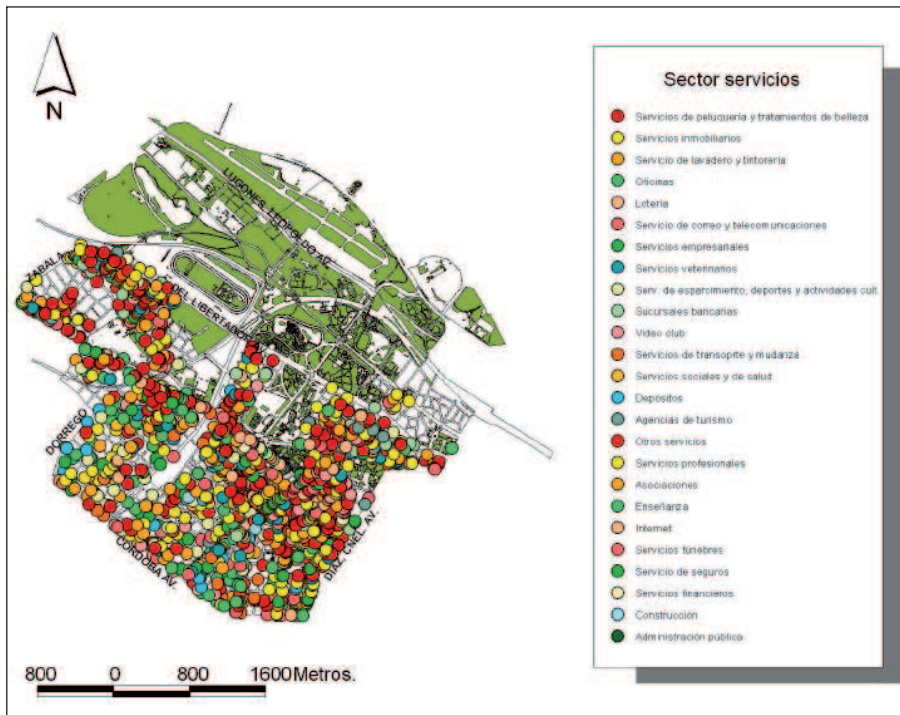


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

La distribución territorial de los locales de servicios presenta relativa homogeneidad en el territorio aunque son notorios algunos espacios de ausencia de este sector. Asimismo se puede observar la mayor concentración de locales de servicios en las zonas de mayor densidad edilicia, esto es: el área comprendida entre la Av. Del Libertador y la calle

Paraguay, entre Scalabrini Ortiz y Coronel Díaz. Dentro de la misma se encuentra que la mayor concentración de locales del barrio, situada entre las avenidas Santa Fe, Coronel Díaz, Las Heras y las calles Paraguay y Godoy Cruz.

Las arterias Santa Fe, Cabildo, Scalabrini Ortiz, Las Heras, Paraguay, Soldado de la Independencia también presentan un alto grado de concentración de locales. Se destaca el área del barrio conocida como Las Cañitas en el Norte del Barrio como otra de las zonas de aglomeración de este tipo de locales.



Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios. Palermo. Sep. 2008.

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

Locales Gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 978 locales a esta actividad. Los restaurantes agrupan la mayor cantidad, representando con 463 establecimientos más del 47,3% de la rama gastronómica. Se encontraron varios restaurantes especializados tales como parrillas, de comida étnica e internacional. Los cafés, bares, confiterías y pubs suman 327 locales y representan un 33,4%. La presencia de gran cantidad de este tipo de establecimientos es el resultado de una transformación del perfil del barrio de Palermo y en especial ciertas áreas, en donde estos locales predominan, dicho perfil está ligado a cambios e incrementos en los patrones de consumo y en la consolidación de este barrio de la ciudad como un área comercial y de servicios de gran atractivo para la recreación y el esparcimiento por su variado abanico de ofertas.

Las casas de comidas para llevar suman 142 (14,5%), su presencia resulta importante puesto que marca otra característica de la zona analizada, su perfil barrial residencial.

Por último, se encontraron 46 pizzerías (4,5%), algunas tipo restaurante y otras más pequeñas que cuentan con mesas y también prestan el servicio de entrega a domicilio, sin embargo resultan pocas en relación a la dinámica del barrio y su carácter gastronómico.

Cuadro 4.8
Locales gastronómicos.
Palermo. Sep. 2008.

Sub-Rubro	Cantidad	%
Restaurantes	463	47,3
Bares, cafés, confiterías, pubs	327	33,4
Comidas para llevar	142	14,5
Pizzerías	46	4,7
Total	978	100,0

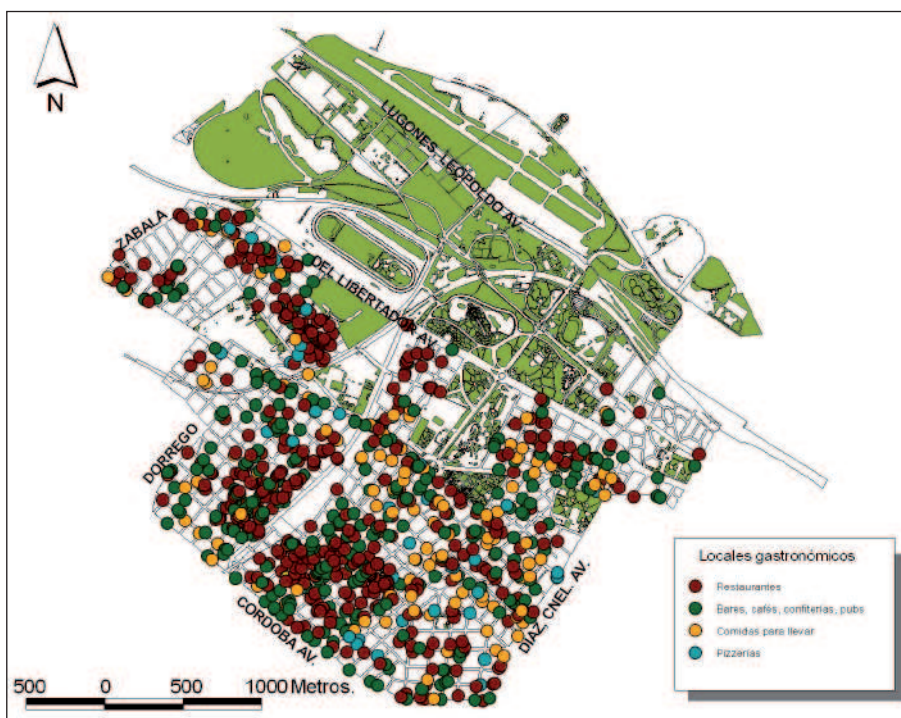
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos evidencia claramente su importancia en tres áreas bien diferenciadas espacialmente. A saber, la zona denominada Palermo Soho tomando como epicentro la plaza Serrano y destacándose dentro de ellas algunas arterias como, Honduras, Gorriti, Costa Rica y Thames; otra área de gran importancia es la denominada Palermo Hollywood especialmente la zona comprendida entre la avenida Juan B. Justo, José Cabrera, Ángel Carranza y Guatemala que muestra una gran concentración de locales gastronómicos; el área restante, Las Cañitas, que tiene a la calle Báez, y Soldado de la Independencia como ejes principales.

Analizando cada rubro por separado, se aprecia que los restaurantes responden al patrón descripto. Los bares, cafés, confiterías y pubs muestran una distribución de mayor homogeneidad y dispersión en el territorio, sin embargo en Palermo Hollywood, y también en los alrededores de la plaza Serrano, se evidencian signos de concentración en combinación con la primera categoría de este rubro.

Por último, es posible observar una inversión de dicho patrón cuando nos referimos a los locales de comidas para llevar, es decir, dichos locales se concentran sobre todo en el área comprendida entre Godoy Cruz, Santa Fe, Las Heras, Coronel Díaz, Córdoba, Scalabrini Ortiz y Paraguay.





Mapa 4.10
Distribución de locales
gastronómicos. Palermo.
Sep. 2008.

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

Locales del rubro automotor

Encontramos 277 locales destinados al rubro automotor representando un 4,3% del total de locales del área relevada. Los talleres mecánicos han sido ubicados en distintos tipos edilicios, correspondiéndoles en algunos casos locales y en otros galpones. Aquí se considera la estructura edilicia tipo local. En cuanto a este rubro el más importante corresponde a talleres mecánicos con 171 establecimientos (61,7%). En el cuadro siguiente puede observarse la desagregación por tipo de talleres mecánicos hallados en locales en función de los servicios que brinda cada uno; entre los que se encuentran los talleres mecánicos en general, talleres de chapa y pintura, los de colocación y venta de aire acondicionado, colocación y venta de cristales, cerrajerías y talleres de electricidad.

Asimismo, se encontraron 44 locales (15,9%) dedicados a la venta de repuestos y accesorios, 39 establecimientos dedicados a la venta de automotores (14,1%), 12 Gomerías (4,3%), 7 lubricentros (2,5%) y 4 lavaderos de autos (1,4%).

Cuadro 4.9

Locales del rubro automotor.

Palermo. Sep. 2008.

Sub -Rubro	Cantidad	%
Talleres mecánicos	171	61,7
<i>Talleres mecánicos</i>	139	81,3
<i>Talleres de electricidad</i>	10	5,8
<i>Talleres de chapa y pintura</i>	12	7,0
Cerrajerías	5	2,9
Colocación y venta de cristales	2	1,2
Colocación y venta aire acondicionado	3	1,8
Venta de repuestos y accesorios	44	15,9
Venta de automotores	39	14,1
Gomerías	12	4,3
Lubricentos	7	2,5
Lavaderos de autos	4	1,4
Total	277	100,0

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

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una gran concentración al sur de la calle Paraguay con más del 80% del total de locales de este rubro. Esta proporción se acentúa aún más si tomamos en cuenta solamente el rubro taller mecánico, en dicha área se registran más del 92% de los establecimientos. También se puede observar una concentración de locales de venta de automotores sobre la avenida Del Libertador, especialmente en el tramo que va desde la calle República de la India hasta la calle Ortiz de Campo, con importante presencia de concesionarias de automóviles.

Mapa 4.11

Distribución de locales del rubro

automotor. Palermo. Sep. 2008.



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

Locales industriales

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 228, el 3,5% del total de locales encontrados. La composición de este sector se divide en cinco rubros, el primero de ellos corresponde a 134 locales de elaboración de productos alimenticios (58,8%) dentro del cual se incluyen heladerías, fábricas de pastas entre otros y productos de panadería; en segundo lugar se encuentran 32 locales de edición e impresión (14,0%), seguidos por 27 locales de fabricación de productos de madera (11,8%), en cuarto lugar 20 locales que entran en la categoría “otros” (8,7%) en compuesto por vidrierías, zinguerías, etc. Finalmente, se encuentra el rubro de confección de prendas de vestir que cuentan con 15 locales (6,6%).

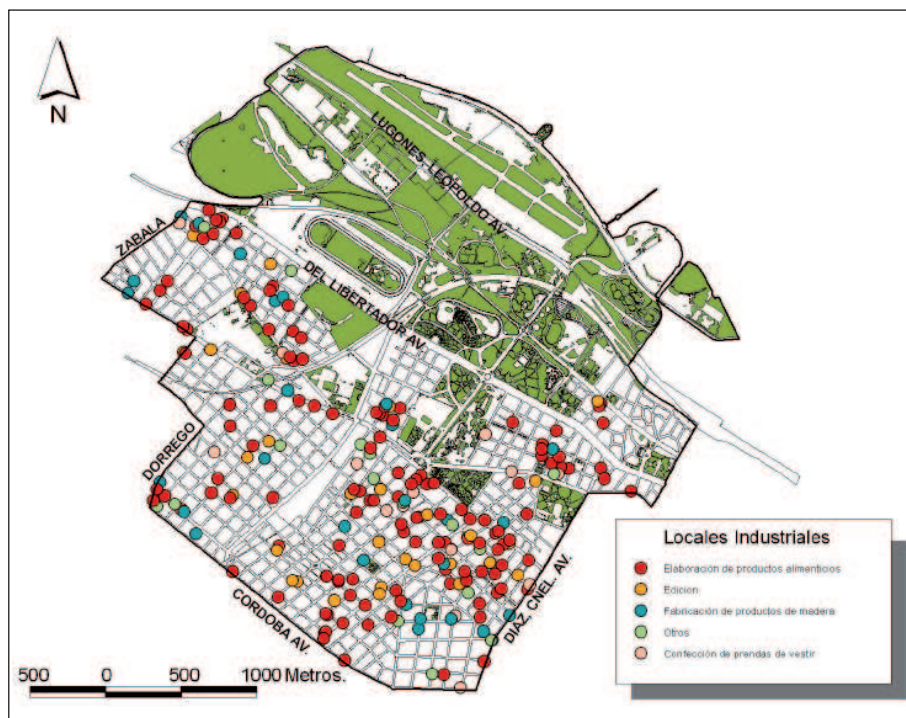
	Cant.	%
Elaboración de productos alimenticios	134	58,8
Edición	32	14,0
Fabricación de productos de madera	27	11,8
Otros	20	8,8
Confección de prendas de vestir	15	6,6
Total	228	100,0

Cuadro 4.10

Sector Industrial.
Palermo. Sep. 2008.

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

Por su parte, en lo que refiere a la distribución territorial de los locales pertenecientes a este sector, es posible observar una correspondencia con la mayor intensidad del



Mapa 4.12

Distribución de locales
industriales. Palermo.
Sep. 2008.

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

uso residencial, particularmente en el caso de aquellos que elaboran alimentos. De tal manera, la mayor presencia de locales se da en torno de las calles Jerónimo Salguero, Luis María Campos y Paraguay.

LOCALES EN GALERÍAS COMERCIALES

Se relevaron un total de 607 locales en 19 galerías, incluyendo el shopping Alto Palermo, el shopping El Solar y el shopping Paseo Alcorta. De éstos 607 locales encontramos 78 locales cerrados lo que arroja una tasa de vacancia de locales en galería del 12,8%.

Con un promedio de 31 locales por galería tenemos que 11 de ellas son de tamaño pequeño (hasta 15 locales), 4 de tamaño mediano (de 16 a 40 locales) y las 4 restantes poseen mas de 40. Tres de éstas son, el shopping Alto Palermo con 156 locales, el shopping Paseo Alcorta con 133 y el Shopping Del Solar con 78. La restante, ubicada en la avenida Santa Fe 3539 cuenta con 59 locales.

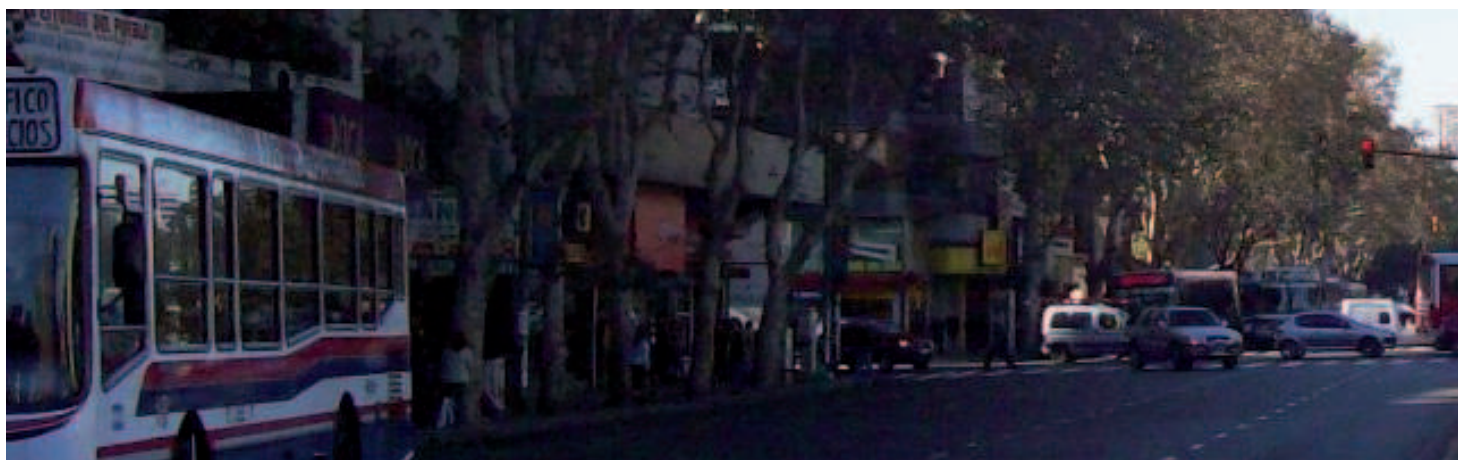
Con una tasa de ocupación del 100% encontramos 8 galerías, 3 grandes (shoppings) y 5 pequeñas, a su vez superando el 90% encontramos dos galerías (medianas). En el otro extremo tenemos que una galería supera el 80% de tasa de vacancia. De tamaño pequeño (10 locales) esta ubicada en Nicaragua 4938. También se contabilizan 2 galerías con más del 50% de tasa de vacancia.

Cuadro 4.11
Galerías por tamaño.
Palermo. Sep. 2008.

	Galerías	%
Hasta 15	11	58
16 a 40	4	21
41 a 156	4	21
Total	19	100

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

En cuanto a la composición por sector de los locales situados en galerías el relevamiento muestra que de los 516 locales en actividad el 78% corresponde a establecimientos del



sector comercial, el 10,2% al rubro gastronomía, el 9,1% a servicios y un 2,1% al sector industria.

Galerías	Comercio	Serv.	Gastronómico	Industrial	L. Cerrados	Cant.
Santa Fe 3280	135	3	17	1	-	156
Salguero, J. 3172	108	7	17	1	-	133
Campos, Luis M. 950	65	4	7	2	-	78
Santa Fe 3539	8	2	-	-	49	59
Las Heras 3739	28	3	1	1	1	34
Santa Fe 4096	15	4	-	2	2	23
Santa Fe 4448	11	6	-	1	2	20
Seguí, J. Fco. 3745	5	3	1	-	7	16
Beruti 3336	2	1	8	-	4	15
Campos, Luis M. 711	9	4	-	-	-	13
El Iazo 3156	9	1	-	1	-	11
Nicaragua 4938	2	-	-	-	8	10
Araoz 2488	6	1	-	-	-	7
Malabia 1720	2	3	1	-	1	7
Arce 728	-	2	-	-	3	5
Araoz 2413	3	-	-	1	1	5
Armenia 2150	4	-	-	-	1	5
Dorrego 2646	2	2	-	-	-	4
Santa Fe 4662	1	4	1	-	-	6
Total	415	50	53	10	79	607

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

Cuadro 4.12

Sectores de actividad de Locales en Galería. Palermo. Sep. 2008.

En el siguiente mapa se puede observar la distribución de las 19 galerías comerciales encontradas en el barrio de Palermo. De tal manera, es posible observar que la mayor parte de ellas se encuentran relacionadas con la Av. Santa Fe, pudiendo encontrarse galerías sobre tal avenida o en sus cercanías a lo largo de todo su recorrido. Por otra parte, las galerías que se encuentran dispersas en otras partes de Palermo coinciden, en términos generales, con las de menor cantidad de locales.



Mapa 4.13
Distribución de Galerías.
Palermo. Sep. 2008.



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

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas.

En el barrio de Palermo se relevaron 192 calles, de las cuales 130 poseen uno o más locales. 127 pertenecen al grupo de calles con locales activos, en tres calles se encontraron sólo locales inactivos, es el caso de la calle Soria, Gelly y Palestina. Entre las arterias con mayor cantidad se destaca la Av. Santa Fe con 388 activos y 16 cerrados, arrojando una tasa de ocupación del 96%. Scalabrini Ortiz 352 presenta una tasa de actividad de 86%, con un total de 352 locales y solo 49 de ellos se registraron cerrados.

La calle Paraguay con 269 locales muestra una alta tasa de actividad que supera el 85%. La avenida Córdoba con menos locales que la calle anterior registra una tasa de más del 90%. Estos altos valores también se registran, como es de esperarse para otras arterias de Palermo: la calle Honduras, con 228 locales, 84%, Güemes con 211 locales, 95%. Este mismo valor corresponde a la calle Jerónimo Salguero.

De las arterias con ocupación plena (100%), la calle Ugarteche una de ellas con un total de 28 locales en actividad. Mientras que en otro extremo se encuentran arterias con tasas inferiores al 75%, tales como Fitz Roy (74,1%), Guatemala (69,4%), Emilio Ravignani (64%), mostrando un amplio porcentaje de locales sin actividad.



5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



En este informe se describieron los usos encontrados en las 15.236 parcelas relevadas en el mes de septiembre de 2008, distribuidas en las 723 manzanas que corresponden al barrio de Palermo de la Ciudad de Buenos Aires. El trabajo de relevamiento y la posterior construcción de datos permitieron obtener una visión integrada de las características territoriales de este barrio del Norte geográfico porteño.

La conformación territorial del área muestra dos grandes sectores bien diferenciados: el primero, de gran densidad comercial y edilicia se emplaza al sur de Av. Del Libertador, evidenciándose ejes comerciales que recorren varias arterias de importancia como también sus áreas de influencia. Algunas de estas arterias son Av. Santa Fe, Av. Cabildo, Av. Córdoba, Av. Raúl Scalabrini ortíz, Av. Coronel Díaz y Av. Las heras.

A su vez, se identifican distintas normativas establecidas por el Código de Planeamiento Urbano que permiten diferenciar entre áreas de mayores alturas de otras donde las densidades edilicias son menores. De esta manera, es posible encontrar que para una misma manzana corresponden dos normativas diferentes: por un lado, sobre el lado de manzana que bordea las avenidas puede emplazarse el distrito C3 I, C3 II que permiten usos combinados (comercial o servicios junto a residencial con restricciones) de alta densidad edilicia o el distrito residencial 2a I, también de alta densidad, y por otro, en el resto de la manzana, pueden emplazarse distritos residenciales de baja densidad, como por ejemplo el R2bl.

*Intersección de la Av. Santa Fe
y Godoy Cruz, de fondo las
vías del ferrocarril San Martín.*



El segundo sector, localizado al norte de la Av. Del Libertador se caracteriza por el predominio de espacios verdes que se extienden hasta el límite Norte establecido por la Av. Rafael Obligado y costanera. Aquí corresponde, por ejemplo, el distrito de Urbanización Parque (UP), a veces en combinación con el APH, que tratarse de espacios con valor histórico y/o ambiental, se constituyen como área de preservación y protección.



Foto aérea del barrio de noviembre 2008.

En la primera parte del informe se registró la evolución de los m² permitidos para construcciones. En este barrio se concentró el 13,6% de los permisos para construcciones entre 1998 y 2008, respecto del total de la ciudad. A lo largo del periodo analizado, resultó mayor la presencia de permisos para construcciones residenciales que para locales (83,3% contra 16,5%), esto muestra el claro perfil residencial del barrio, sin opacar el gran crecimiento comercial y de servicios que muestra gran crecimiento y dinamismo desde los años '90, hasta la fecha del relevamiento.

A su vez, para la totalidad del barrio se analizó el precio del suelo en cuanto a valores de venta de terrenos, de locales en venta y en alquiler, además de la venta de casas y departamentos con el objetivo de dar cuenta de la estructura y dinamismo inmobiliario del área. El análisis del valor del suelo muestra que para septiembre de 2008 el precio promedio de los terrenos para el barrio alcanzó U\$S 2.282,1, valor que duplica el promedio de la ciudad, posicionado en U\$S 1.142.

En cuanto al precio de venta de locales resulta un indicador de importancia en el área por la notable cantidad de estos establecimientos emplazados en el barrio. Así, el precio promedio en el mes de septiembre de 2008 es de U\$S 65 el m² valor que resulta superior al total de la ciudad (U\$S 45,5% el m²). En cuanto al precio de venta de los locales este alcanzó para el barrio el valor de U\$S 2.345 por m², también aquí el promedio es superior al de la ciudad que se posicionó, al finalizar el periodo, en U\$S 1388 m².

En lo que respecta al precio promedio de los departamentos este fue de U\$S 1.689 el m², y para las casa de U\$S 1720 por m². La distribución territorial de estos departamentos evidencia que la mayor oferta se concentra en el polígono encerrado por las avenidas Del Libertador, Cabildo y Sana Fe, Cnel Díaz y la calle Zabala; hacia el sur, la oferta de departamentos disminuye y el precio por m² también desciende. Aquí el Código de

planeamiento permite las mayores alturas, sin embargo hay excepciones, por la presencia de parques y otros usos que requieren de una normativa que restrinja altas densidades edilicias. En cuanto a las casas, la distribución territorial se concentra en el sector sur (Palermo Hollywood y Viejo) siendo aquí los precios de venta más elevados. También se observa, pero en menor cantidad, oferta de casas en el extremo centro –oeste de Palermo, en la zona conocida como Las cañitas.

En la sección en que se presentan los resultados del relevamiento de campo, se analizó el uso de todas las parcelas, relacionándolo con su tamaño, edificación y uso específico de

Vista del Planetario desde la plaza
"Dr. Benjamín Gould"



las construcciones en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. En cuanto al tamaño de las parcelas, son la de tamaño mediano (entre 250 y 499 m²) las que agrupan la mayor cantidad de registros, alcanzando el 39% del total. El 49% de las parcelas son pequeñas, entre 100 y 249 m². Las parcelas consideradas grandes (más de 1000 m²) representan el 4,0% del total. Aquellas que poseen una superficie entre 500 y 1000 m², agrupan cerca del 9,0%.

Por otro lado, la vinculación entre uso y tamaño indica que las parcelas de mayor tamaño son ocupadas por plazas y espacios verdes, seguidas por las parcelas ocupadas por estaciones de servicio y luego por lotes. En el área residencial y de combinación con usos comerciales y de servicios, al sur de Av. Del Libertador, éstos se emplazan en parcelas de tamaño mediano.

El análisis de la edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos mostró el siguiente patrón: se identifican las mayores alturas sobre una franja que recorre de Oeste a Este en el centro del barrio, desde la Av. del Libertador disminuyendo hacia el sur, coincidiendo con los sectores del barrio conocidos como Palermo Hollywood y viejo, en los que empiezan a predominar las casa y viviendas bajas de menos de 8 pisos. Estos usos se combinan con los comerciales y los servicios tan característicos de estas áreas.

El 48% de las edificaciones de Palermo (ya sean edificios exclusivos residenciales o de uso mixto, edificios de destino único o productivos) posee entre 1 o 2 pisos. Si se consideran aquellas construcciones edilicias que poseen entre 1 y 9 pisos, éstas representan el 85,7 %, cifra elevada que revela el predominio de densidad media - baja del barrio. Poco más del 14% tiene 10 o más pisos de altura.

En cuanto a los edificios, se contaron 12.538 construcciones, entre los que se destacó el predominio de la propiedad horizontal con el 66,1% del total, de los cuales la gran mayoría corresponde a viviendas. El 21,5% corresponde a casas, el 6,1% a usos mixtos con vivienda, el 2,8% a edificios de usos mixto. El 2,4% fueron identificados “en obra” y 1,1%, abandonados.

Los 861 edificios de destino único muestran una gran variedad de usos, pero se destaca la presencia de aquellos en los que no poseen atención al público agrupando el 20,7%. En muchos de ellos el relevamiento no permitió la identificación de la actividad específica. Los establecimientos educativos, cuentan con una importante presencia dentro de este grupo superando el 18% del total, seguido por aquellos que brindan servicios de esparcimiento, culturales y deportivos con el 11,1%. Por su parte, aquellos dedicados a servicios de hotelería representan el 10,9% del total, seguidos por aquellos que brindan servicios de asociaciones (10%), compuesto por asociaciones vecinales, civiles, centro de jubilados, y de actividades religiosas, etc.

Además, el relevamiento permitió detectar 96 establecimientos destinados a edificios productivos, concentrados en el sector sur del barrio en la cercanías del al Av. Córdoba. De ellos 9 se encontraron cerrados. Otro de los tipos edilicios relevados son los galpones que sumaron un total de 204 establecimientos. Sólo el 2,9% de ellos se encontraron cerrados, el resto, fueron identificados con actividades variadas, entre las que se destacan las vinculadas al rubro automotor (46%), el 13% de ellos está destinado a depósitos y un 3,4% al rubro comercial.

*Intersección de Av. Del Libertador
y Av. Sarmiento*



Por último, los usos restantes corresponden a lotes y garages comerciales y privados. Los primeros representan el 1% del total de parcelas relevadas y se encuentran distribuidos de manera dispersa a través del barrio sin un patrón definido. Respecto de los garages, fueron registrados 5.019 garages privados, dato que pone en relación con el alto número de casa y viviendas. Este hecho pone, conjugado con la predominancia de edificios de vivienda, habla nuevamente del perfil residencial de la zona.

En el último capítulo, se detalló la composición de los 8.034 locales encontrados. De ellos, 7427 están situados a la calle y 607 distribuidos en 19 galerías. La tasa de vacancia para los locales cerrados se ubicó en 12,7% y para aquellos situados en galerías la cifra es similar: 12,8%. Considerando el total de locales del barrio la tasa de vacancia desciende a 12%. El análisis de locales puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega al 52% de los locales activos, seguida por el sector de servicios que abarca el 25% y los gastronómicos que representan el 15,1. Las ramas del automotor y de los industriales sólo alcanzan entre ambos el 7,8% del total.

Considerando la rama comercial de locales, la primera posición la ocupan aquellos destinados a la venta de productos textiles, prendas y accesorios con 26,1% del total, seguidos por aquellos de venta de alimentos y bebidas, con un porcentaje similar del 25,8%. En el primer rubro, los de venta de prendas y accesorios representa el 92,6% incluyendo casa de indumentaria, femenina, masculina, unisex, y de bebés y niños, entre otras. En el segundo rubro, son los kioscos y maxikioscos quienes encabezan la serie con 47,3% respecto del total de rubros de alimentos. Estos están seguidos por los autoservicios y supermercados (17,6%) y fruterías y verdulerías (10,5%).

En los locales de la rama de servicios, se detecta una amplísima variedad de rubros. La serie está encabezada por las peluquerías y locales de tratamientos de belleza con el 24,1%, seguidos por las inmobiliarias (16%) y los lavaderos de ropa y tintorerías (11,3%). Los establecimientos gastronómicos en Palermo revisten gran importancia, sobre todo los restaurantes, que constituyen el 47,3 % del rubro. Los segundos en importancia son los bares, cafés, confiterías y pubs que superan entre todos el 33%.

Asimismo, fue realizado un análisis de la tasa de actividad por calles y avenidas. Sólo 15 calles aglomeran el 42% de los locales a la calle. Entre ellas se encuentra San Fe, Scalabrini Ortiz, Córdoba, Cabildo, Paraguay, Honduras, Jerónimo Salguero, etc.

Por último en lo que respecta a la actividad comercial, fue analizada en particular la situación de los locales en galería. Se hallaron 19 de este tipo de establecimiento, entre ellos 4 de grandes dimensiones, superando holgadamente los 40 locales en su interior. Por otra parte, el análisis de su distribución territorial permitió asociar con claridad su actividad a la de la Av. Santa Fe, en tanto la mayor parte de ellas se encontraba, sino sobre ella, sí próxima a tal avenida. Mientras tanto, el resto de las galerías revestía menor importancia en cuanto a sus dimensiones.

El informe mostró las características territoriales del barrio de Palermo, tanto en lo que respecta a la conformación edilicia como a los usos. Se pudo advertir la conjunción generada entre los usos comerciales y de servicios frente a la impronta residencial que muestra el barrio, en el marco de un gran dinamismo del mercado inmobiliario.

De la misma forma, la gran actividad de la construcción observable en los últimos años permite resaltar la importancia del uso residencial, así como también, teniendo en

cuenta las características revestidas por este proceso, la relevancia que en este sentido adquieren las viviendas destinadas a los sectores de altos ingresos. De tal modo, esta situación puede relacionarse al desarrollo de un determinado estilo de consumo, al que en buena medida se asocia la actividad comercial encontrada en Palermo.

Por esta misma razón, la actividad comercial y de servicios ha ganado espacio, contribuyendo, en gran medida, a la construcción de la identidad del barrio que desde los años ´90 se viene consolidando como sector de consumo de bienes y servicios de gran peso para el conjunto de la Ciudad. De esta forma, es posible identificar ciertas zonas y ejes de importancia, que incluso reciben denominaciones particulares dentro del conjunto heterogéneo del barrio, y que fueron analizadas en este trabajo.



Vista desde el "Club de Pescadores"

