

COMUNA 15

AGRONOMÍA, CHACARITA, PARQUE CHAS,
PATERNAL, VILLA CRESPO, VILLA ORTÚZAR





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
31	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 15 Edificación Edificios Edificios de destino único
39	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES DE LA COMUNA 15 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
47	INDICADORES Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 15 localizada en el Noroeste de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por seis barrios, de Norte a Sur: Agronomía, Parque Chas, Villa Ortúzar, Paternal, Chacarita y Villa Crespo. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo con el fin de comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial de la Comuna.

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

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

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 15, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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

1 METODOLOGÍA



La Comuna 15 está ubicada en el Noroeste de la Ciudad. Sus límites están determinados por las avenidas Córdoba, Dorrego, Álvarez Thomas y Forest, calle La Pampa, avenida Salvador María del Carril, calle Campana, avenida San Martín, calles Arregui y Gavilán, avenidas Álvarez Jonte, San Martín, Ángel Gallardo y Estado de Israel, con un total de 26.316 parcelas distribuidas en 1.030 manzanas. La Comuna 15 tiene como límites barriales a Villa Devoto, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Belgrano, Colegiales, Palermo, Almagro, Caballito, Vila General Mitre y Villa del Parque.

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

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

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

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.

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

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			
Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.									
		LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	LOCAL EN 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 ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.
		EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular -generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.	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.		
		USO MIXTO							
		USO MIXTO CON VIVIENDA							
		EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS							
		Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.							
		Construcción en la que comparten la actividad residencial con actividades económicas, y en la que la porción destinada a residencia no está subdividida en unidades. Operativamente se las dividió, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó uso mixto con vivienda-, y por el otro, la utilizada económicamente.							
		Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.							
SIN CONSTRUCCIONES									
LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.								

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



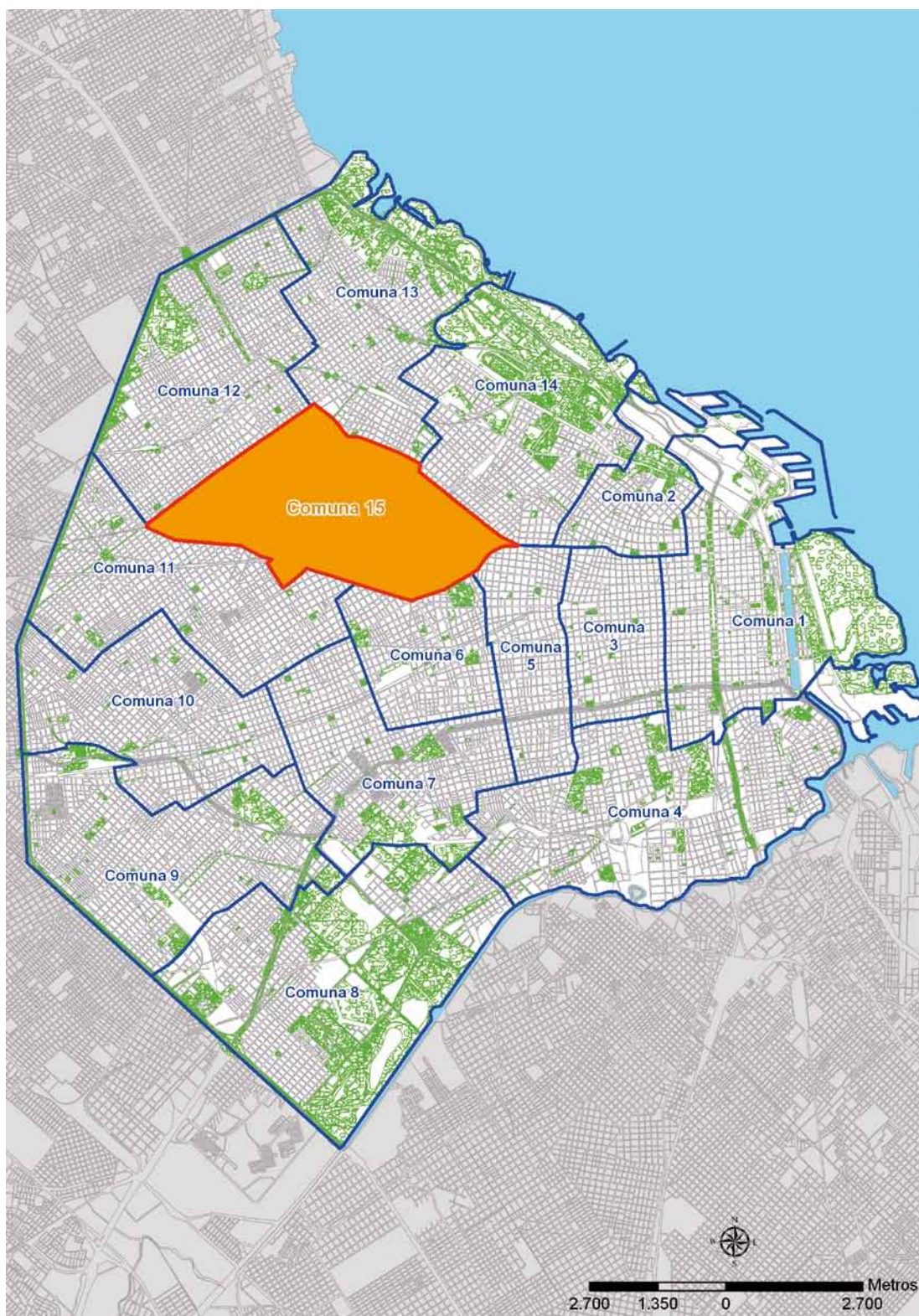
ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 15 se localiza en el Noroeste de la Ciudad de Buenos Aires, limita al Norte con la Comuna 13, al Noreste con la Comuna 14, al Sureste con la Comuna 5, al Sur con la Comuna 6, al Suroeste con la Comuna 11 y al Noroeste con la Comuna 12.

El trazado urbano de esta Comuna es en forma alargada con ejes de circulación bastante marcados, predominantemente con orientación Oeste Este, cumpliendo la función de conectar el Norte y Oeste de la Ciudad con el Área Central. En este sentido se destacan como principales arterias las avenidas Alvarez Thomas, Corrientes, Warnes y San Martín. Por otro lado se deben destacar aquellas arterias que tienen sentido Norte Sur como Avenida de los Incas, Elcano, Jorge Newbery, Juan B. Justo, Scalabrini Ortiz, Malabia, Ángel Gallardo y Estado de Israel.

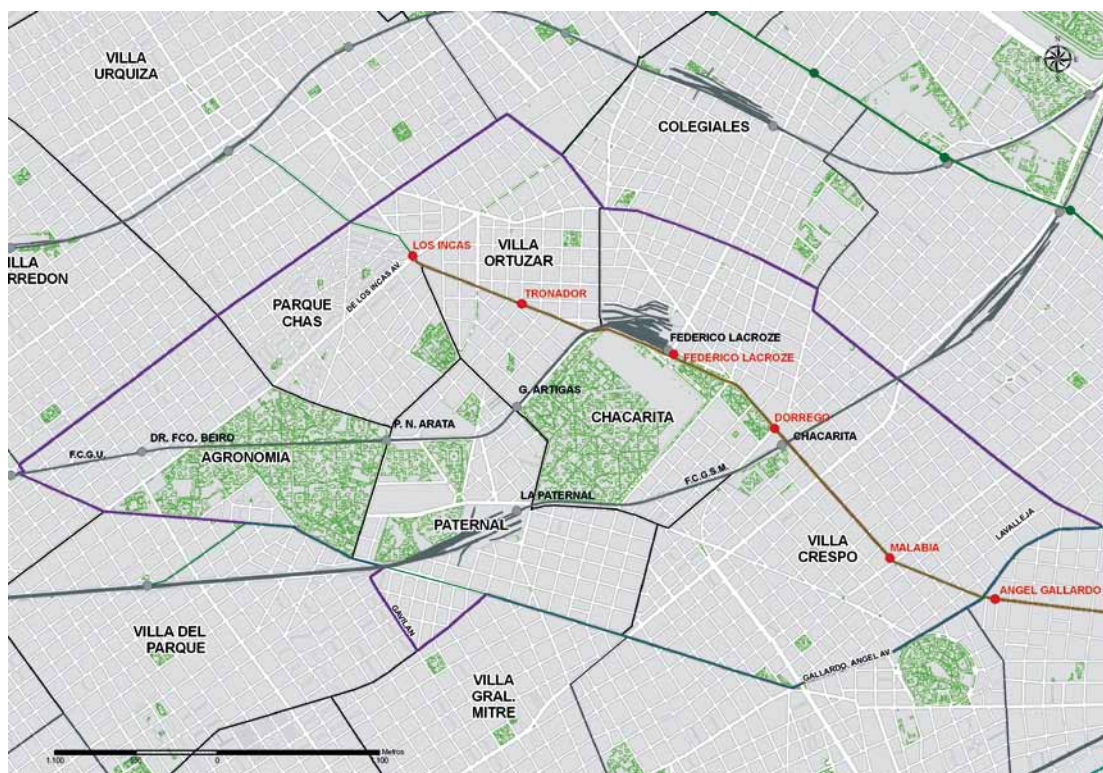
Esta Comuna cuenta con un centro de trasbordo de gran importancia constituido por la estación terminal del Ferrocarril Urquiza (Federico Lacroze) y su unión con el subte Línea B. Además de este ultimo, el ferrocarril General San Martín cuenta con dos estaciones de gran importancia, La Paternal y Chacarita, esta última muy concurrida por ser también un centro de transbordo con el subte. Cabe destacar que en esta Comuna se encuentra la estación terminal del subte B, la cual es de gran importancia para aquellas personas que provienen del Norte de la Ciudad y conurbano. Recientemente se ha inaugurado el Metrobus que consta de la articulación de autobuses de alta capacidad que circulan por carriles exclusivos sobre la avenida Juan B. Justo.

Mapa 2.1
Comuna 15



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

Mapa 2.2
Barrios que
conforman
la comuna 15



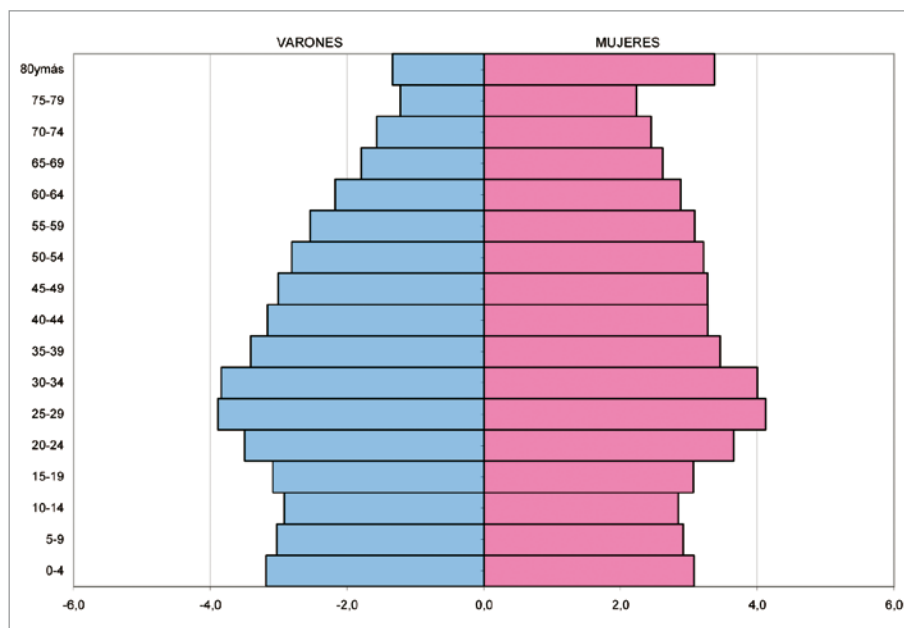
Mapa 2.3
Foto aérea.
Comuna 15



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

POBLACIÓN

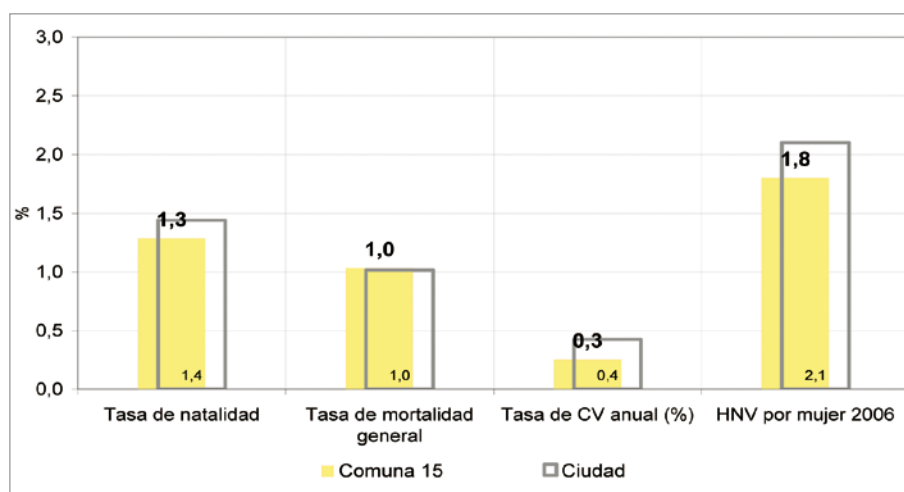
La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna es de 197.226 personas la cual presenta una variación positiva del 11, 2% con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 92,1%.



Gráfico

Pirámide poblacional, 2007

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

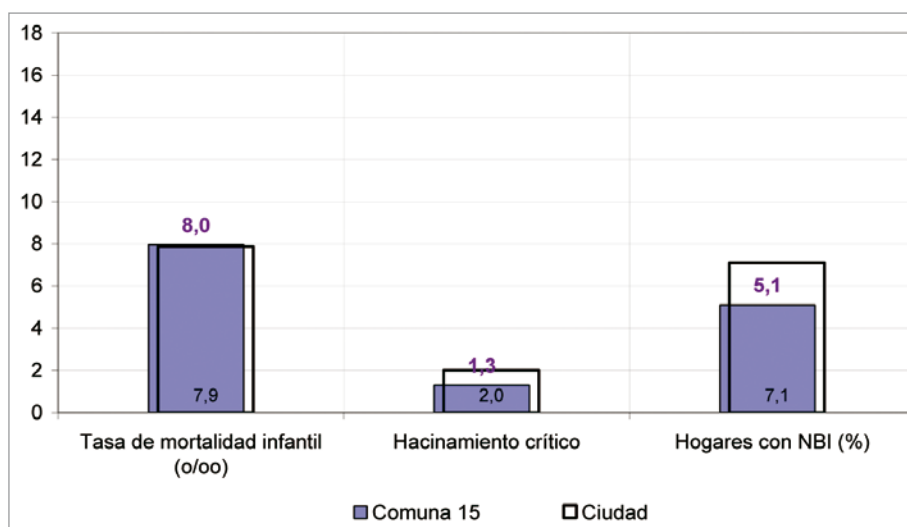


Gráfico

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

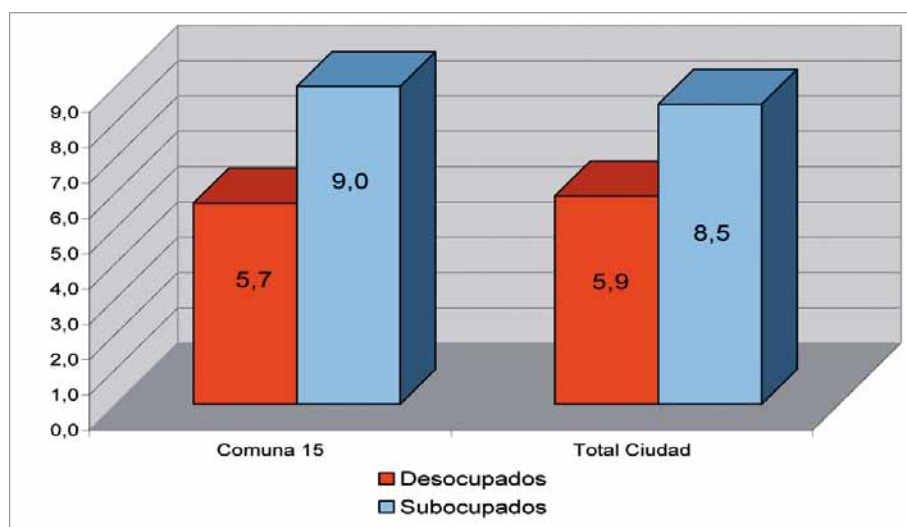
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico
Tasa de mortalidad infantil,
hacinamiento (2006) y
hogares con NBI (2001)

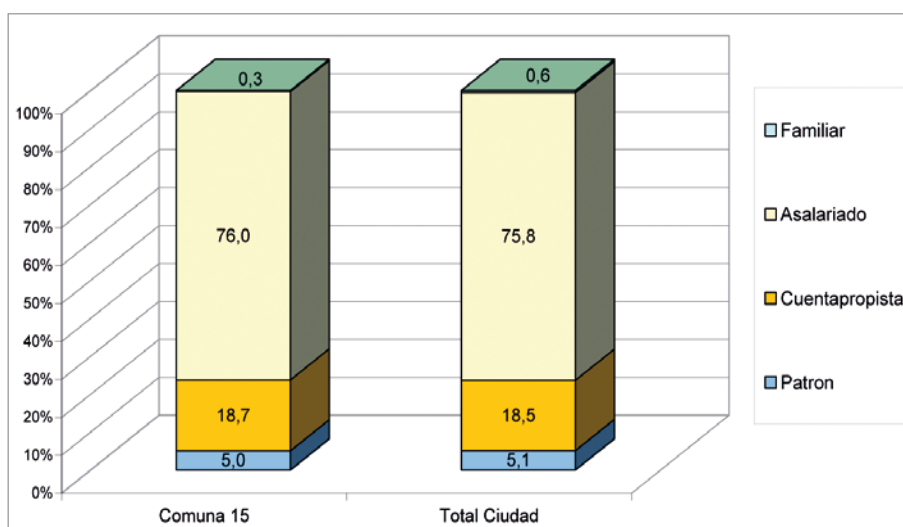


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico
Desocupados y
subocupados, 2006



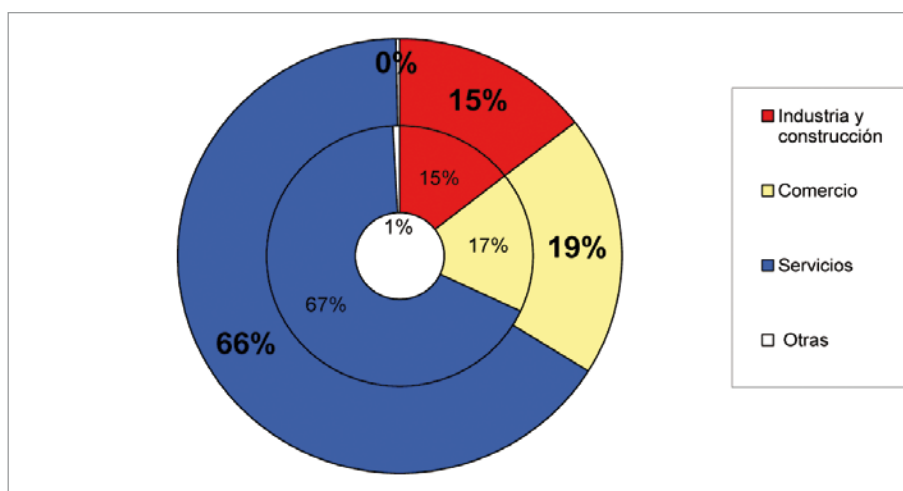
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA



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

Gráfico

Empleo según categoría, 2006



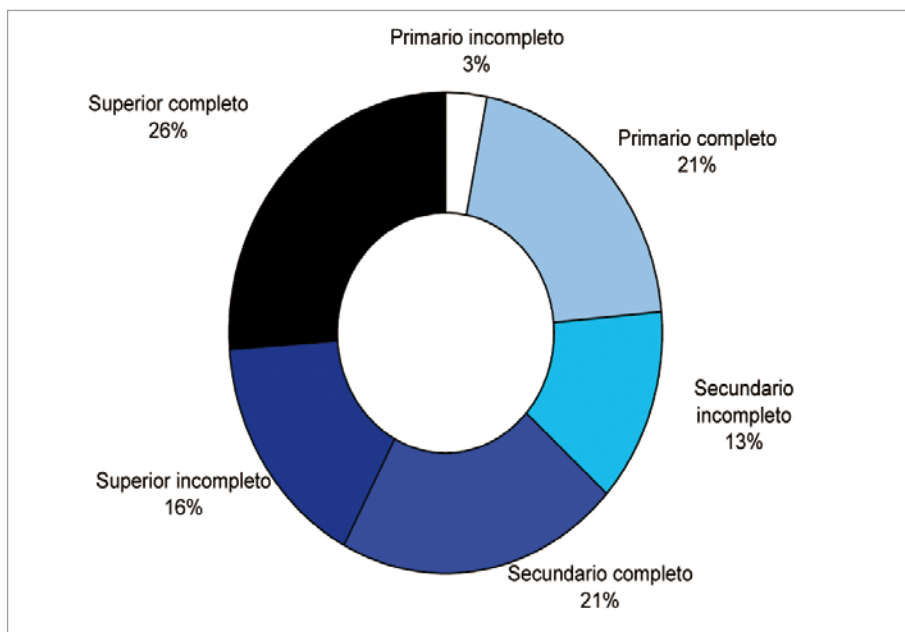
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico

Empleo según
rama de actividad, 2006

Gráfico

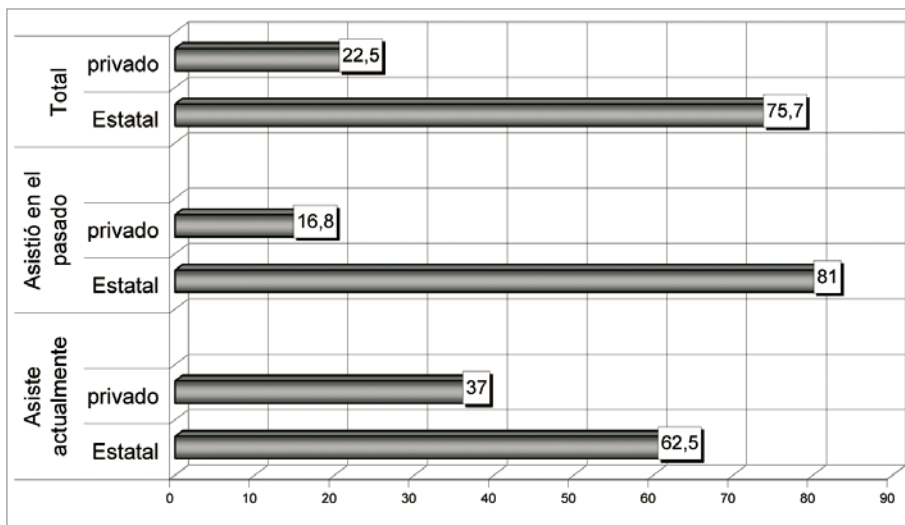
Nivel de instrucción máximo alcanzado en población mayor a 25 años, 2006



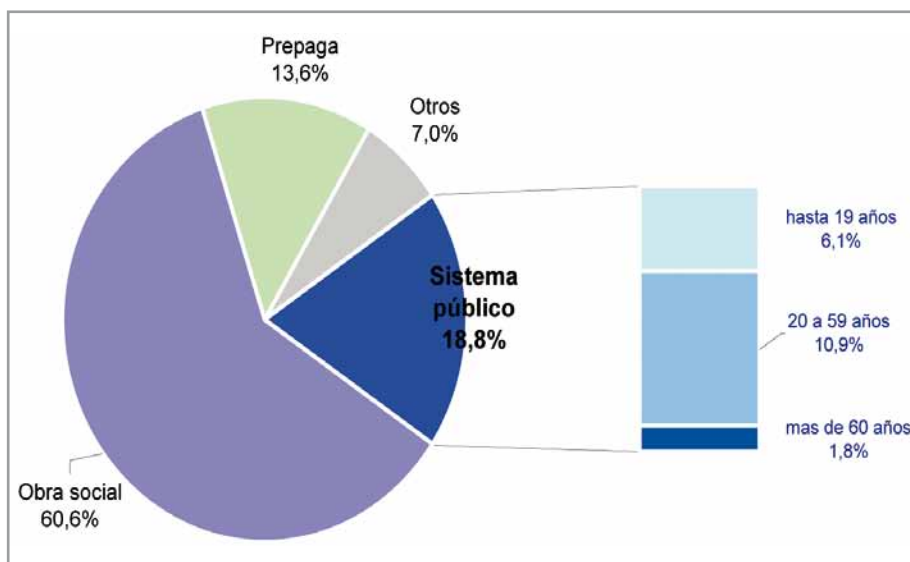
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico

Sector educativo según tipo de gestión.



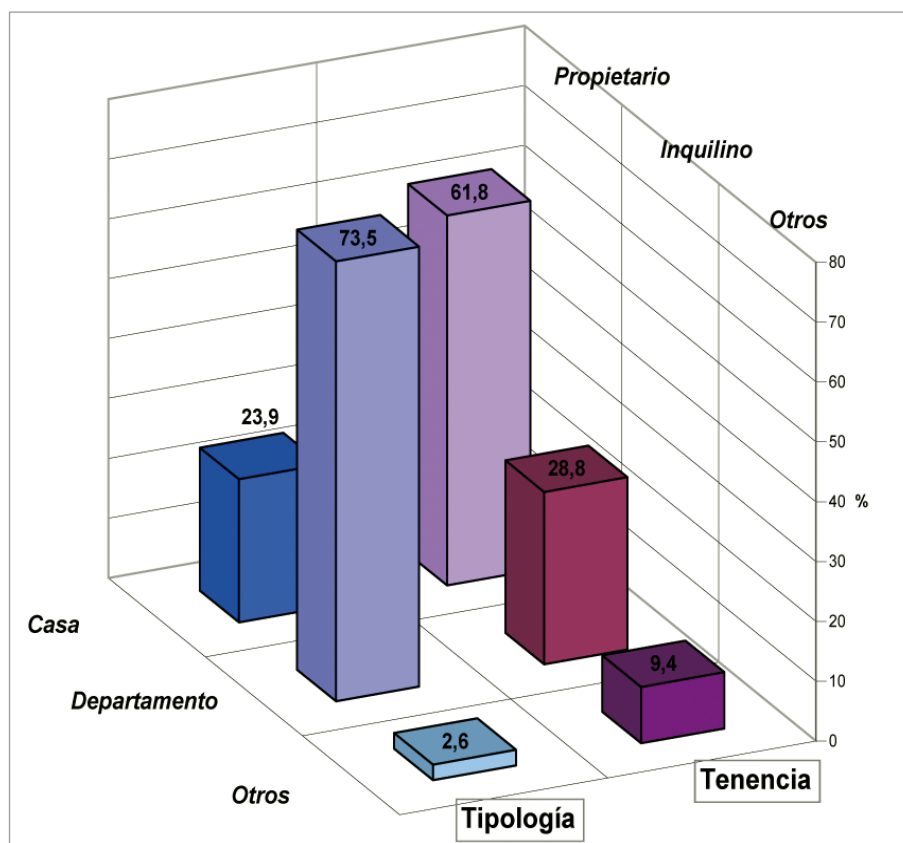
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA



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

Gráfico

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



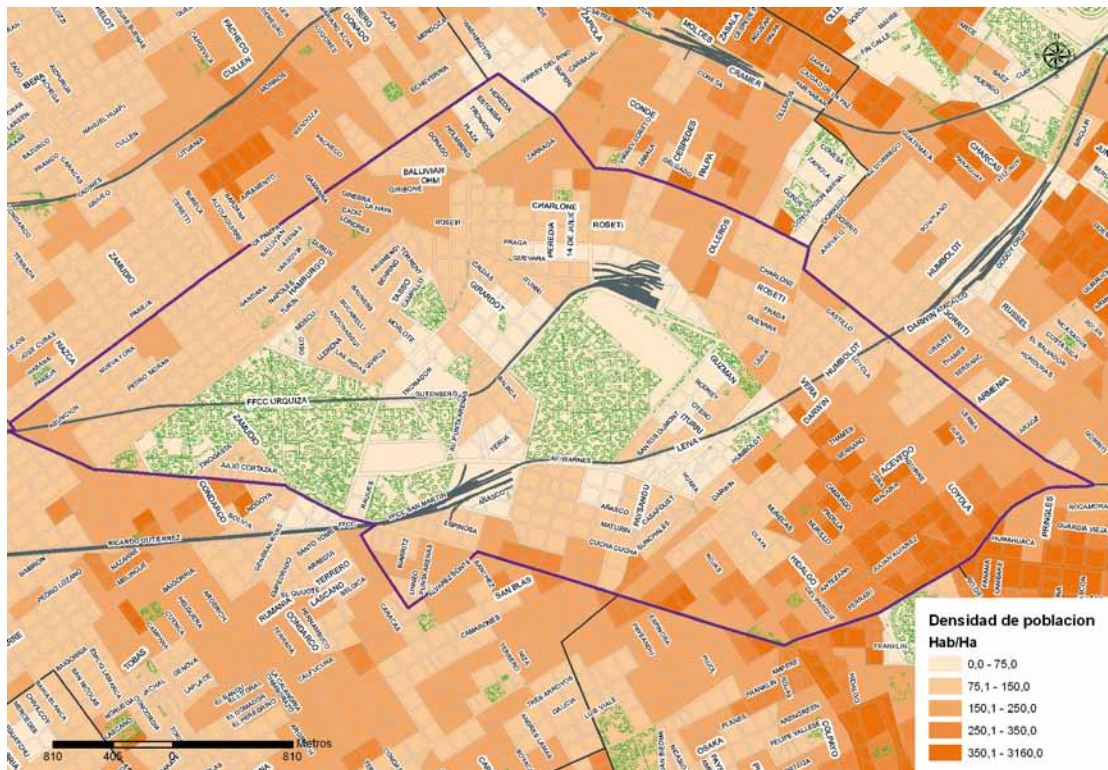
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico

Tipología y propiedad
de la vivienda. 2006

Analizando la distribución geográfica del mapa de densidad de población es posible observar que la mayor concentración de población se ubica hacia el este de la Comuna, encontrando los núcleos más fuertes entorno a las avenidas Corrientes y Estado de Israel, así como también, aunque en menor medida, sobre la avenida Warnes. Por otro lado, los menores niveles de densidad se registran en las zonas lindantes al Cementerio de Chacarita y a las vías ferroviarias. El resto de la Comuna presenta en general una densidad de 75,1 a 150 habitantes por hectárea.

Mapa 2.4
Densidad de
Población.
Comuna 15



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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), R2b I, R2b II, R2a II, R2a I, R2b III 1. También está presente el distrito residencial exclusivo R1b I 3. Y en casi el 7% se permite el uso residencial de densidad alta, en los distritos R2a I y R2a II.

Se debe destacar además la presencia del distrito de equipamiento en el 36,0% del la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E2 y E3) son zonas donde se localizan actividades que sirven a la Ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial a diferencia del distrito E4 que se constituye en zonas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. El distrito E4 47 esta constituido por el Cementerio de Chacarita. El distrito UP ocupa casi el 7% de la Comuna, donde se emplazan varias facultades de la Universidad de Buenos Aires, como la Facultad de Agronomía y la Facultad de Ciencias Veterinarias. Los distritos centrales C3 I y C3II, ocupando el 7,5% de la superficie de la Comuna, donde se permite la localización y combinación de usos comerciales, administrativos, financieros, de servicios y residencial, este último con restricciones por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos, ya sean elevada congestión vehicular y/o peatonal, ruidos, entre otras.

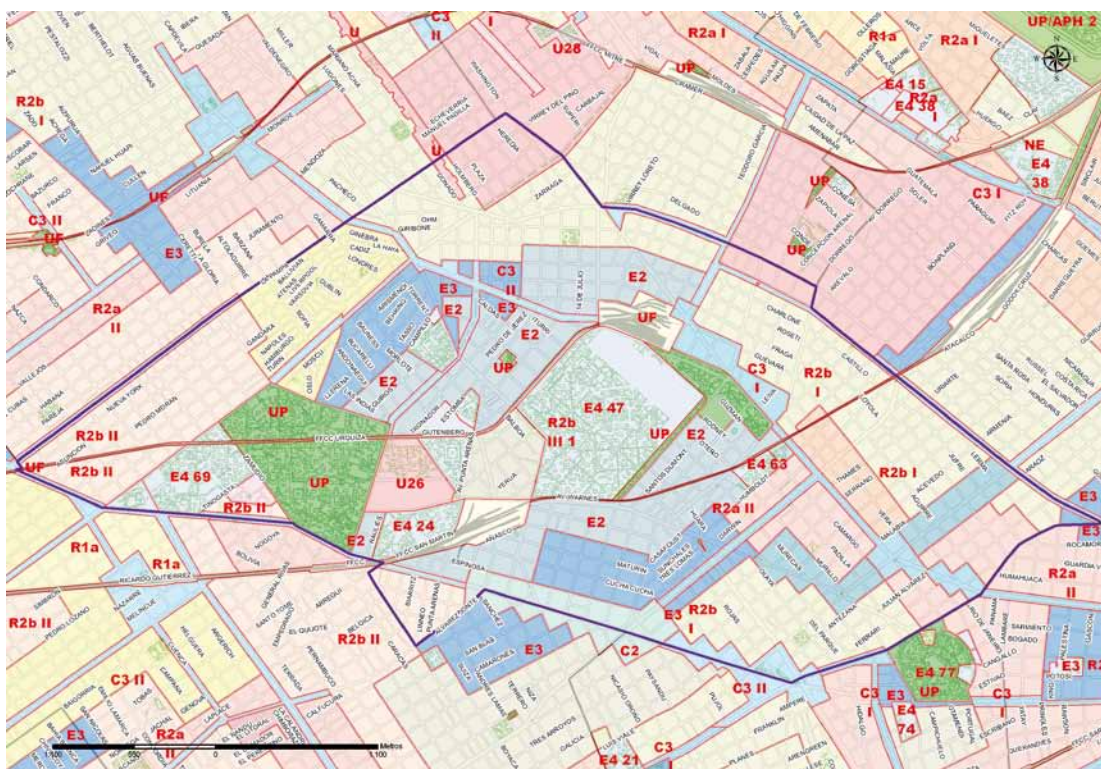
Distrito	Área	%
R2b I	2817120,8560	19,67
E2	2023699,7060	14,13
R2b II	1161121,4840	8,11
E3	1061941,1360	7,41
UP	965905,1030	6,74
E4 47	935616,6400	6,53
R2a II	700764,4930	4,89
R1b I 3	638058,0930	4,45
C3 II	600654,5080	4,19
C3 I	475551,0190	3,32
UF	403533,9590	2,82
E1	400943,7690	2,80
U28	270097,0450	1,89
R2a I	260031,3360	1,82
R2b III 1	256280,7590	1,79
E4 69	247707,0360	1,73
C2	239522,0150	1,67
U26	213231,3440	1,49
E4 24	146316,8900	1,02
U20	100028,8840	0,70
E4 46	77358,7210	0,54
E4 83	74917,4870	0,52
E4 59	47901,9930	0,33
E4 63	45112,0870	0,31
APH 28	44508,2460	0,31
E4 22	41284,1810	0,29
E4 23	29194,5970	0,20
E4	19630,8270	0,14
U	18490,1450	0,13
E4 88	6195,2090	0,04
Total	14322719,5680	100

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

Cuadro 2.1

Código de Planeamiento
Urbano. Comuna 15

Mapa 2.5
Código de
Planeamiento
Urbano.
Comuna 15



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

CONSTRUCCIÓN

En el siguiente análisis se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m2 permitidos nuevos en la Comuna 15 entre 1998 y 2010. En cuanto a la primera, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 9,2% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso constante desde el año 1998 con 109 permisos para el total de la Comuna hasta alcanzar el mínimo de la serie con 15 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 217 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, durante 2008 el número de permisos retrocede ya que fueron registrados 104. Luego comienzan a ascender hasta el 2010 registrando 174 permisos que representan el 10,3% del total de la Ciudad.

Respecto de la evolución de los m2 permitidos se observa que los mismos se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. De la misma manera, atendiendo a la participación de la Comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra un patrón de fluctuación que oscila entre el 3,7% (año 2000) y el 10,5 % (año 2010) del total de permisos.

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

Año	Permisos			m²			Permisos/m²	
	Total Ciudad	Comuna 15	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 15	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 15
1998	1.534	109	7,1	1.992.179	165.431	8,3	1.298,7	1.517,7
1999	1.270	92	7,2	1.525.659	61.372	4,0	1.201,3	667,1
2000	1.128	77	6,8	1.381.962	50.772	3,7	1.225,1	659,4
2001	666	48	7,2	776.276	29.341	3,8	1.165,6	611,3
2002	354	15	4,2	237.364	15.227	6,4	670,5	1.015,1
2003	982	69	7,0	1.119.432	49.037	4,4	1.140,0	710,7
2004	1.175	74	6,3	1.185.240	54.137	4,6	1.008,7	731,6
2005	1.452	94	6,5	1.954.598	91.557	4,7	1.346,1	974,0
2006	2.014	130	6,5	2.782.329	165.695	6,0	1.381,5	1.274,6
2007	1.800	217	12,1	2.809.535	247.040	8,8	1.560,9	1.138,4
2008	1.386	104	7,5	2.191.146	128.465	5,9	1.580,9	1.235,2
2009	1.171	164	14,0	1.492.296	108.685	7,3	1.274,4	662,7
2010	1.690	174	10,3	1.706.051	179.205	10,5	1.009,5	1.029,9
1998-2010²	14.932	1367	9,2	19.448.016	1.345.964	6,9	1.302,4	984,6

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

En el siguiente cuadro se puede observar la información sobre la participación de los metros permitidos discriminando entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Si bien históricamente los datos sugieren la predominancia de las primeras sobre las segundas, el período se inicia con un 49.9% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 50.1% para las construcciones no residenciales, denotando una equidad excepcional. La evolución de los valores de la serie muestra un incremento en la participación de los permisos residenciales en el año 2000 (66,5%) hasta el 2001 donde desciende a 42,7%. A partir de 2002, se registra un alza ininterrumpida hasta que alcanza el 88,2% en el año 2008. Para el final de la serie se registra un descenso en el cual llega a los 70,7% para residenciales y 29,3% para las no residenciales.

No obstante, se debe destacar que para 1998 en el total de la Ciudad 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 8,9%. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 15,1% y el 16,4% en esos años, para luego descender hasta representar el 13,0% del total de los permisos. A partir del 2007 se evidencia una nueva recuperación para esta categoría. A partir de ese año comenzará un aumento de los valores arrojando un valor promedio de 22,0 % metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas no residenciales, en todo el período.

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

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

Cuadro 2.3.
Participación de los metros
permitidos residenciales
y no residenciales.
1998-2010

Año	Total Ciudad		Comuna 15	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	49,9	50,1
1999	69,9	30,1	63,0	37,0
2000	77,1	22,9	66,5	33,5
2001	68,4	31,6	42,7	57,3
2002	72,2	27,8	81,4	18,6
2003	91,1	8,9	71,1	28,9
2004	84,9	15,1	60,5	39,5
2005	83,6	16,4	78,9	21,1
2006	87,0	13,0	81,8	18,2
2007	80,1	19,9	88,4	11,6
2008	76,2	23,8	88,2	11,8
2009	77,0	23,0	67,1	32,9
2010	77,4	22,6	70,7	29,3
1998-2010	78,0	22,0	70,0	30,0

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado en marzo de 2011, permite advertir 141 terrenos ofertados en la Comuna 15 frente a 1.119 terrenos para el total de la Ciudad. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 68,0 m2 hasta los 3.925,0 m2, siendo así el tamaño promedio de 336,3 m2. En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo promedio de U\$S 247,2 y un máximo de U\$S 7.931,0.

Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 15 inicia el período con un valor promedio del m2 de U\$S 518,0 el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante la segunda mitad del año 2005 cuando los valores de la Comuna alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos, variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 15 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron casi siempre algo por debajo del precio promedio del conjunto de la Ciudad. Esta tendencia comienza a modificarse en marzo de 2010, cuando el promedio del valor del suelo en la Comuna supera al de la Ciudad.

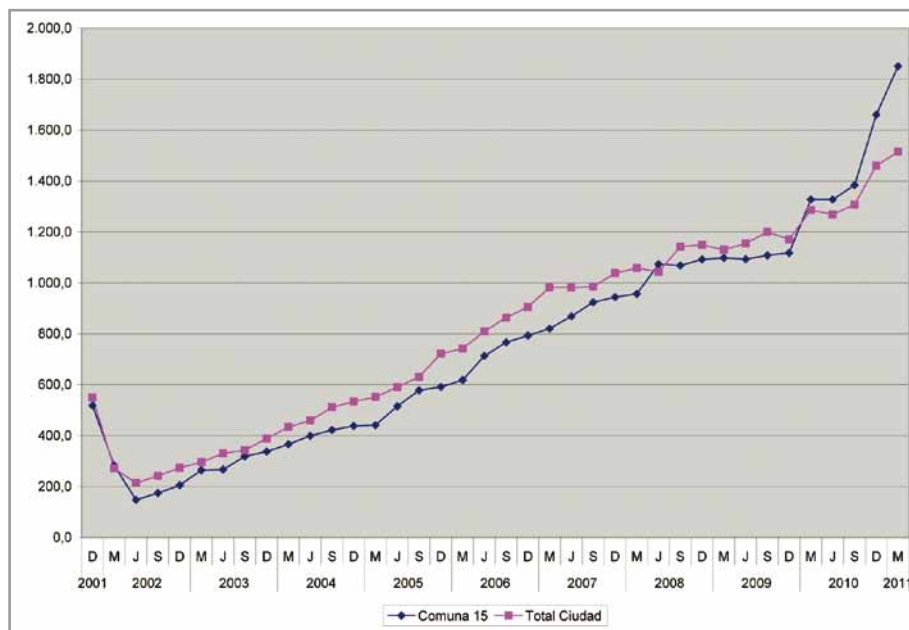
Cuadro 2.4. Evolución del precio del m2 en la Comuna 15 y en la Ciudad de Buenos Aires
en el período diciembre 2001 – marzo 2011.

	Comuna 15		Variación anual %	Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %		Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	518,0			550,0		
2002						
Marzo	282,6	-45,4		272,0	-50,5	
Junio	147,8	-47,7		213,0	-61,3	
Septiembre	174,6	18,1		242,0	13,6	
Diciembre	204,8	17,3	-60,5	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	264,0	28,9	-6,6	296,0	8,0	8,8
Junio	266,8	1,1	80,5	330,0	11,5	54,9
Septiembre	318,4	19,3	82,4	343,0	3,9	41,7
Diciembre	337,5	6,0	64,8	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	365,7	8,4	38,5	434,0	11,9	46,6
Junio	399,0	9,1	49,6	459,0	5,8	39,1
Septiembre	421,9	5,7	32,5	511,0	11,3	49,0
Diciembre	437,8	3,8	29,7	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	441,4	0,8	20,7	551,0	3,2	27,0
Junio	514,9	16,7	29,0	591,0	7,3	28,8
Septiembre	578,1	12,3	37,0	631,0	6,8	23,5
Diciembre	591,1	2,2	35,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	618,1	4,6	40,0	741,8	2,7	34,6
Junio	712,9	15,3	38,5	809,0	9,1	36,9
Septiembre	766,2	7,5	32,5	863,7	6,8	36,9
Diciembre	793,0	3,5	34,2	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	820,6	3,5	32,8	982,0	8,5	32,4
Junio	869,1	5,9	21,9	982,0	0,0	21,4
Septiembre	923,3	6,2	20,5	985,0	0,3	14,0
Diciembre	944,3	2,3	19,1	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	956,9	1,3	22,1	1.058,0	1,9	7,7
Junio	1.073,3	12,2	30,8	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.068,1	-0,5	22,9	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	1.092,5	2,3	18,3	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.098,1	0,5	14,8	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.093,0	-0,5	1,8	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.108,1	1,4	3,2	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.117,6	0,9	4,6	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.327,1	18,7	20,9	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.327,5	0,0	21,5	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.383,6	4,2	24,9	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.660,8	20,0	48,6	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.850,8	139,3	39,5	1.515,0	3,8	17,8

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

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 15, como en el total de la Ciudad desde diciembre del 2001 hasta marzo del 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una curva algo similar a la del total de la Ciudad, presentando valores algo menores. Cabe destacar que hacia el final de la serie, 2010, los valores de la Comuna llegan a sobrepasar a los de la Ciudad.

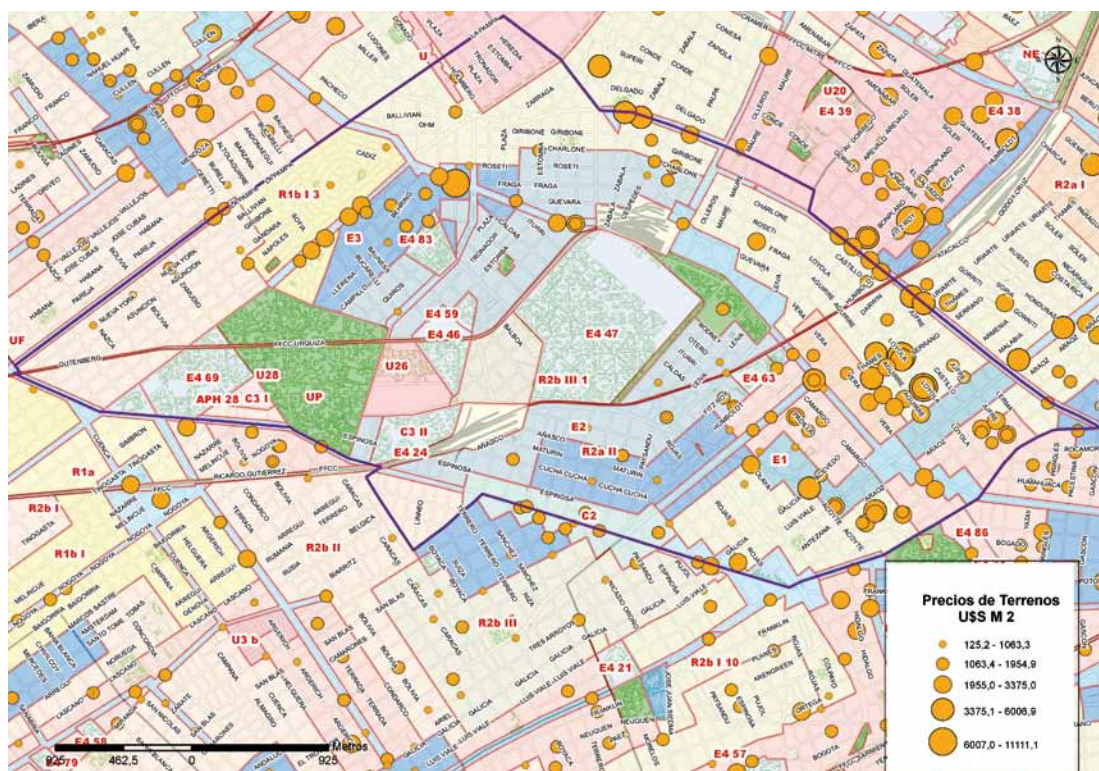
Gráfico 2.1.
Valor promedio del suelo en la
Comuna 15 y en el total de
la Ciudad. 2001 – 2011



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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 141 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayor valor se sitúan hacia el Este de la Comuna, más específicamente en la zona del nuevo núcleo comercial de la calle Aguirre. Por otro lado las ofertas de menor precio se encuentran al sur de la Comuna, principalmente en los alrededores de las avenidas San Martín y Warnes.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales R, de equipamiento E o centrales C, lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m² de terreno corresponde al distrito R2b I, con un valor calculado de U\$S 7.931,0 superando el promedio del distrito el cual contiene 29 registros con un valor de U\$S 2.557,0 el m². El distrito siguiente con una mayor oferta de terrenos es el C3 II con 26, continúa el distrito E2 con 16 y el E3 con 14 terrenos. Luego le sigue el distrito R2a II con 12 y los distritos R2a I y E1 ambos con 8 registros. Continúan el C3 I y R2b II ambos con 7, el C2 con 4 y un valor promedio 1.228,3. Finalmente 9 terrenos dispersos entre un E4 63, E4 88 y un R1b I 3.



Mapa 2.6
Distribución
del precio de
venta de terrenos
por m2 en
la Comuna 15

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



3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 15



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 26.481 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 1.033 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 15.

Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 15.



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

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 15. Se contabilizaron un total de 24.116 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 86,7% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de 15 pisos o más constituye tan solo un 0,1% del total. Los edificios de 3, 4 y 5 pisos representan el 14,1% y aquellos que tienen entre 6 y 9 pisos sumaron 1.105 edificios (4,6%). Por otro lado, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 0,8% del total. Además se relevaron 114 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (0,5%). Y por último, se hallaron 223 edificios en obra que aún no tenían pisos edificadas al momento del relevamiento, representando un 0,9% del total.

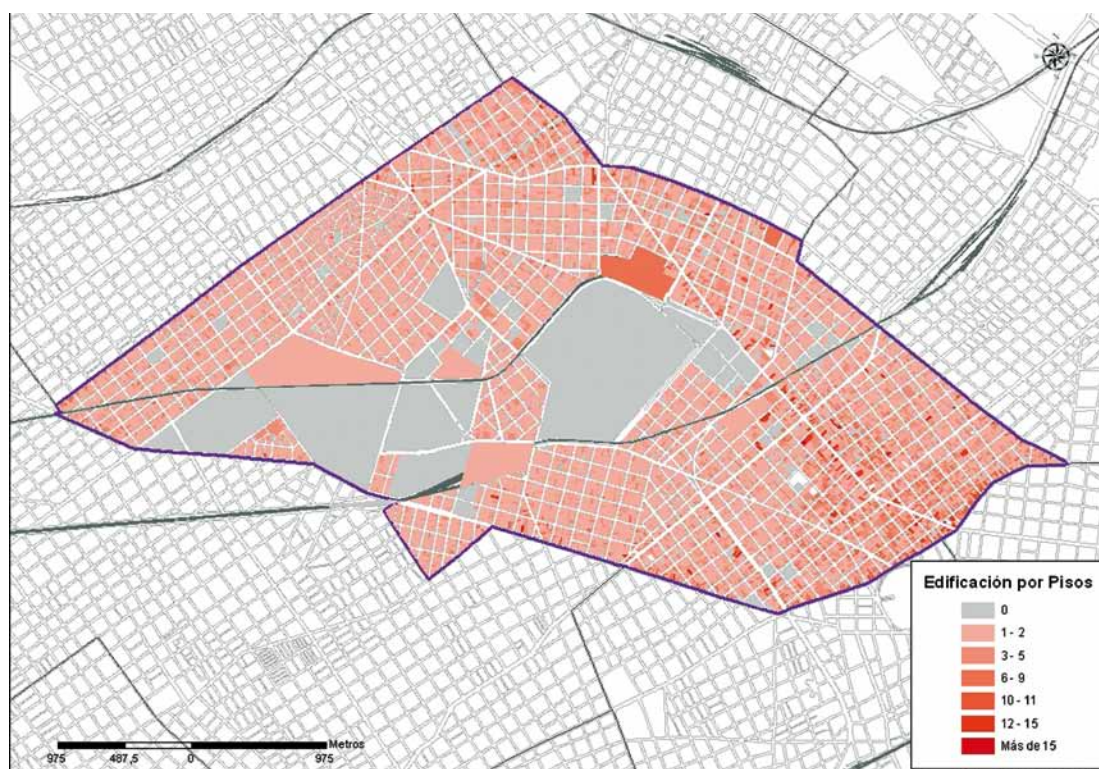
Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	223	0,9
1 – 2	20.899	86,7
3 – 5	3.400	14,1
6 – 9	1.105	4,6
10 – 11	198	0,8
12 – 15	114	0,5
más de 15	25	0,1
Total	24.116	100,0

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

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 15

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio, permite apreciar más claramente la hegemonía de pisos bajos en la Comuna. Pero sin embargo, se puede observar que hacia el Sureste de la Comuna, en el barrio de Villa Crespo las edificaciones tienen una mayor altura que en el resto de la Comuna - las categorías entre 12 y 15 y más de 15 pisos – coincidiendo con el área de mayor concentración comercial.



Mapa 3.2

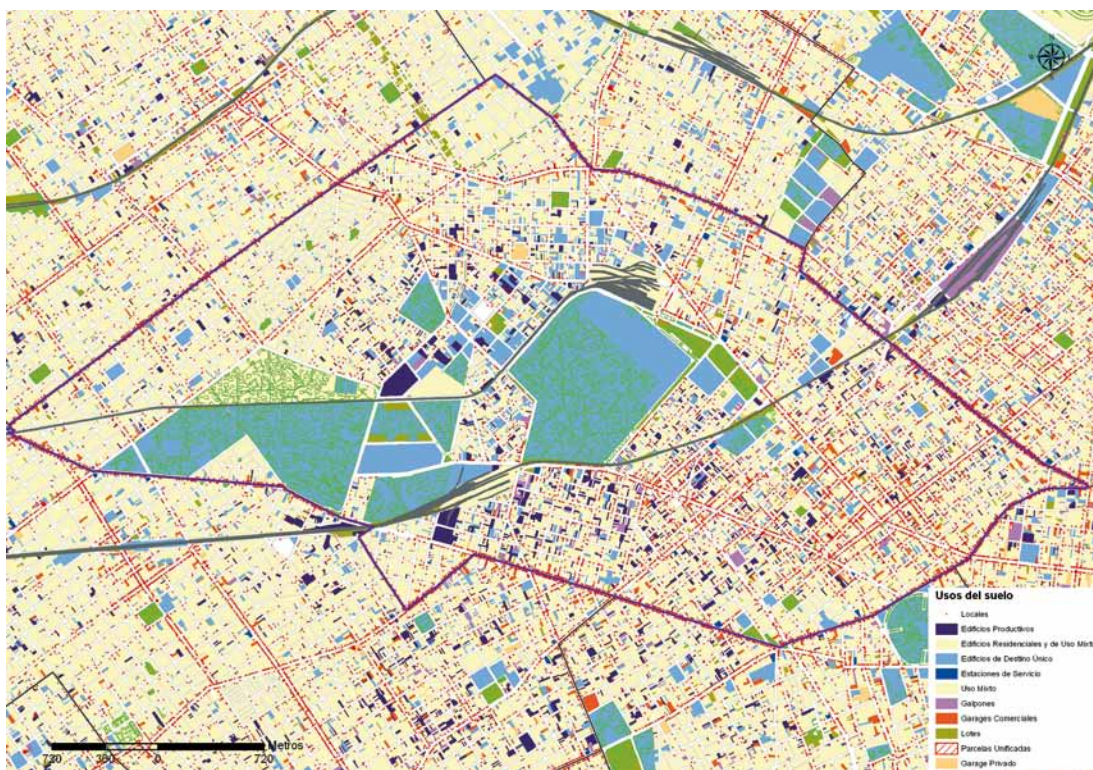
Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 15

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

Mapa 3.3
Edificación de
la Comuna 15



Mapa 3.4
Usos del suelo
por parcela.
Comuna 15



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 98,5% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 57,0% a viviendas en propiedad horizontal (integrando viviendas 56,0%, departamentos 0,2% y oficinas 0,8%), el 34,1% a casas y el 7,4% a viviendas que comparten la parcela con otro uso.

Por último, se relevaron 288 edificios en obra que representan el 1,4% del total y 44 edificios cerrados (0,2% del total).

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

Tipo	Cant.	%
Propiedad horizontal	12.131	57,0
Viviendas	11.929	56,0
Departamentos	41	0,2
Oficinas	161	0,8
Casas	7.252	34,1
Uso mixto con vivienda	1.573	7,4
Uso mixto	0	0,0
En Obra	288	1,4
Cerrados	44	0,2
Total	21.288	100,0

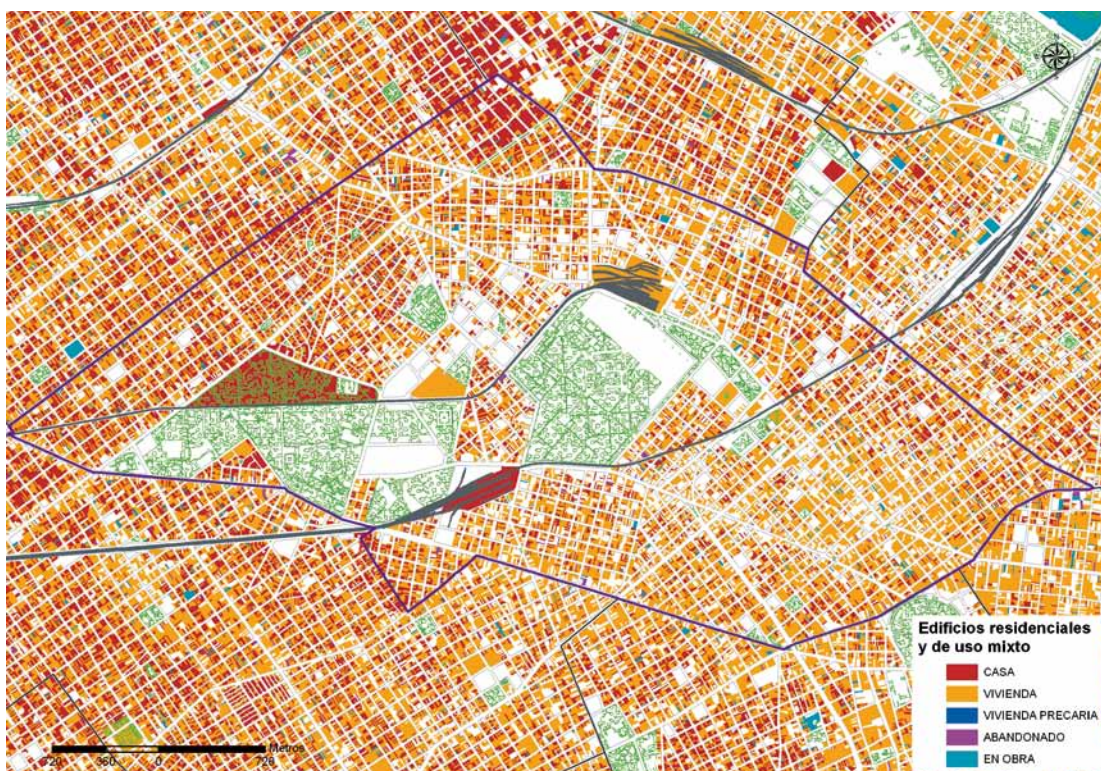
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Cuadro 3.2
Tipología de edificios.
Comuna 15

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse la presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal de manera homogénea en la mayor parte de la Comuna. Por otro lado, se aprecia una fuerte presencia de viviendas en el barrio de Villa Crespo por sobre otro tipo de edificación. Además el mapa permite apreciar que en los barrios de Agronomía, Paternal y Parque Chas existe en general, una mayor predominancia de casas. Asimismo en el barrio de Villa Ortúzar se presenta una concentración de casas entre las avenidas Álvarez Thomas y Forest y la calle Pampa; en el resto del barrio la presencia de viviendas es mayoritaria.



Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas y
casas.
Comuna 15



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 1.384 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas, es decir edificios de destino único, que fueron agrupados en 16 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, constituyen el 29,2% del total, con 404 edificios encontrados en la Comuna. Le siguen en importancia los edificios que funcionan como depósitos contándose un total de 287, 20,7%. Por su parte, las oficinas son 178 con un 12,9%; asimismo, se encontraron 135 edificios de enseñanza (9,8%), 92 de asociaciones (6,6%) y 62 dedicados a servicios sociales y de salud (4,5%). Al momento del relevamiento se hallaron 53 edificios cerrados, representando un 3,8% del total. Utilizados para esparcimiento y cultura se encontraron 51 edificios que representan un 3,7% del total.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 29 edificios de servicios de hotelería y gastronomía (2,1%), 24 destinados a organismos públicos (1,7%), 23 edificios de servicios inmobiliarios (1,7%). También se encontraron 12 edificios de servicios de transporte y 12 edificios de otros rubros (con un 0,9% cada uno), 11 edificios de servicios empresariales, 0,8%. Y por último, se encontraron 9 edificios de electricidad, gas y agua y 2 dedicados a servicios de correos y telecomunicaciones, con una participación del 0,7% y 0,1% respectivamente.

Rubros	Cant.	%
Destino Único	404	29,2
Depósitos	287	20,7
Oficinas	178	12,9
Enseñanza	135	9,8
Asociaciones	92	6,6
Servicios sociales y de salud	62	4,5
Cerrado	53	3,8
Esparcimiento y cultura	51	3,7
Servicios de hotelería y gastronomía	29	2,1
Organismos públicos	24	1,7
Servicios inmobiliarios	23	1,7
Servicios de transporte	12	0,9
Otros	12	0,9
Servicios empresariales	11	0,8
Electricidad, gas y agua	9	0,7
Servicios de correos y telecomunicaciones	2	0,1
Total	1.384	100

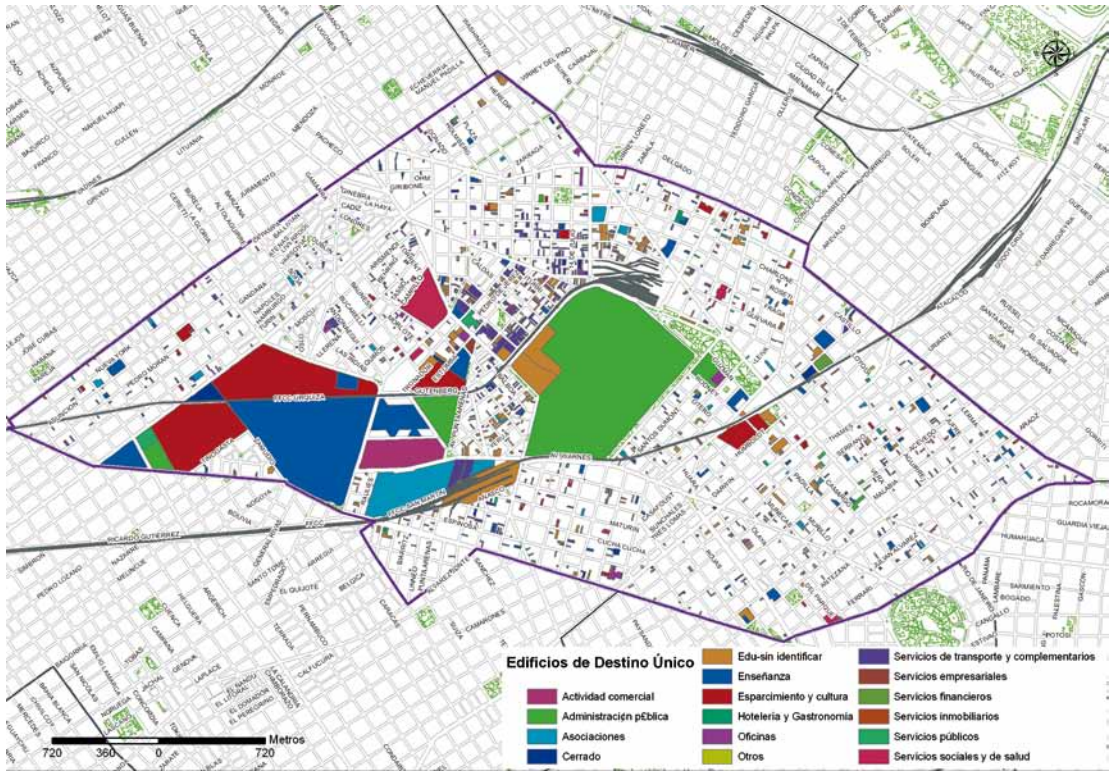
Cuadro 3.3
Edificios de destino
único. Comuna 15

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

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, atendiendo las necesidades de forma distributiva en toda la Comuna. En las cercanías de las estaciones de la Línea del subte B, Tronador y Los Incas, en el barrio de Villa Ortúzar se puede apreciar la presencia de edificios de enseñanza y de edificios dedicados al servicio de transporte.

Teniendo en cuenta la superficie parcelaria que ocupan los edificios, los rubros que concentran una mayor superficie son aquellos relacionados a la administración pública, de enseñanza y de esparcimiento y cultura. Se destacan el Cementerio de Chacarita y la Facultad de Agronomía con 822.661, 7 m² y 445.459,3 m², respectivamente.

Mapa 3.6
Distribución
de Edificios de
Destino Único.
Comuna 15



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



4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 15



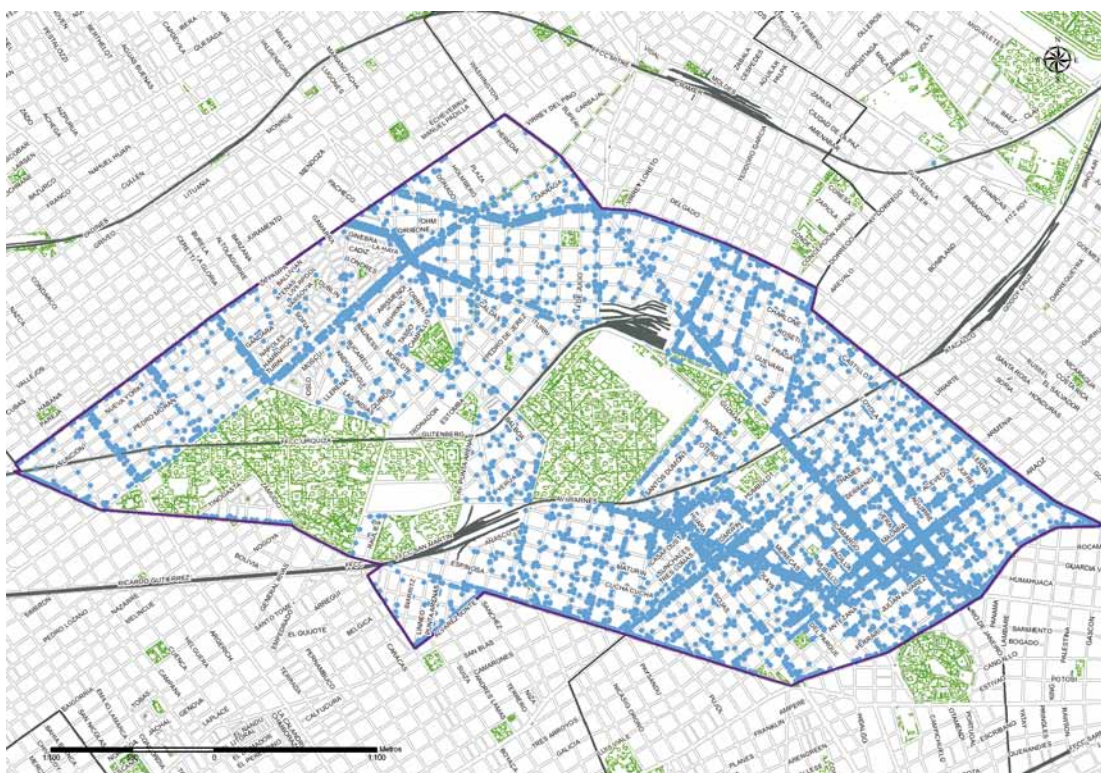
El relevamiento realizado en la Comuna 15 durante el año 2011 permitió detectar un total de 9.626 locales. Del total relevado 7.131 se encontraron abiertos y 2.495 se encontraron cerrados. Por otro lado, en 378 casos, no se pudo reconocer la actividad que se llevaba a cabo. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la Comuna bastante elevada: 26,9%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración sobre los ejes comerciales constituidos sobre las avenidas Corrientes, Warnes y Scalabrini Ortiz, pero también existe una importante actividad comercial a lo largo de otras arterias como por ejemplo Córdoba, Álvarez Thomas, De los Incas, y Triunvirato. Sobre estos ejes comerciales se localizan aquellos que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.

En la periferia de estos ejes, los locales muestran una distribución tendiente a la dispersión, fundamentalmente los de productos alimenticios, que articulan el perfil residencial de los barrios que componen la Comuna.

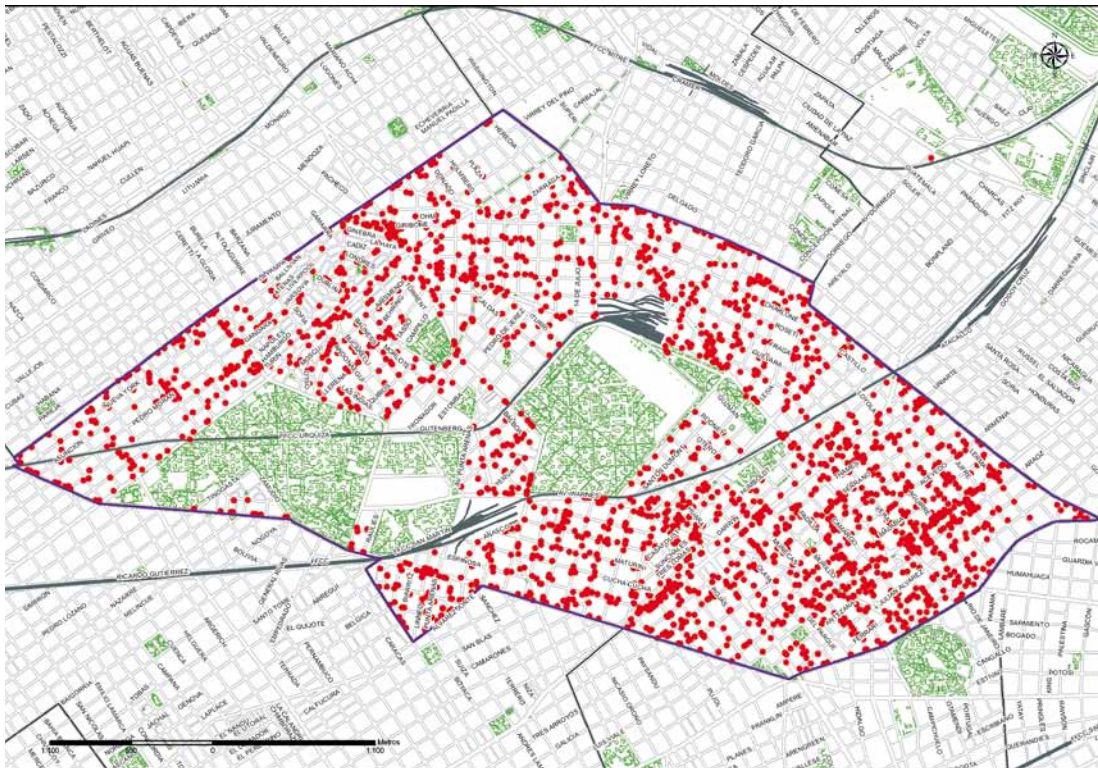
Mapa 4.1
Distribución de
locales activos.
Comuna 15



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados presenta una distribución dispersa en cierta medida, aunque se identifican núcleos de concentración relativamente destacables, como en la avenida Scalabrini Ortiz entre Jufré y Vera, en la avenida Juan B. Justo entre Manuel A. Rodríguez y Espinosa, coincidiendo con las arterias de mayor actividad. También en la calle General José G. Artigas y en las Avenidas Triunvirato y Warnes se puede observar la presencia de locales cerrados.



Mapa 4.2
Distribución
de locales
inactivos.
Comuna 15

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

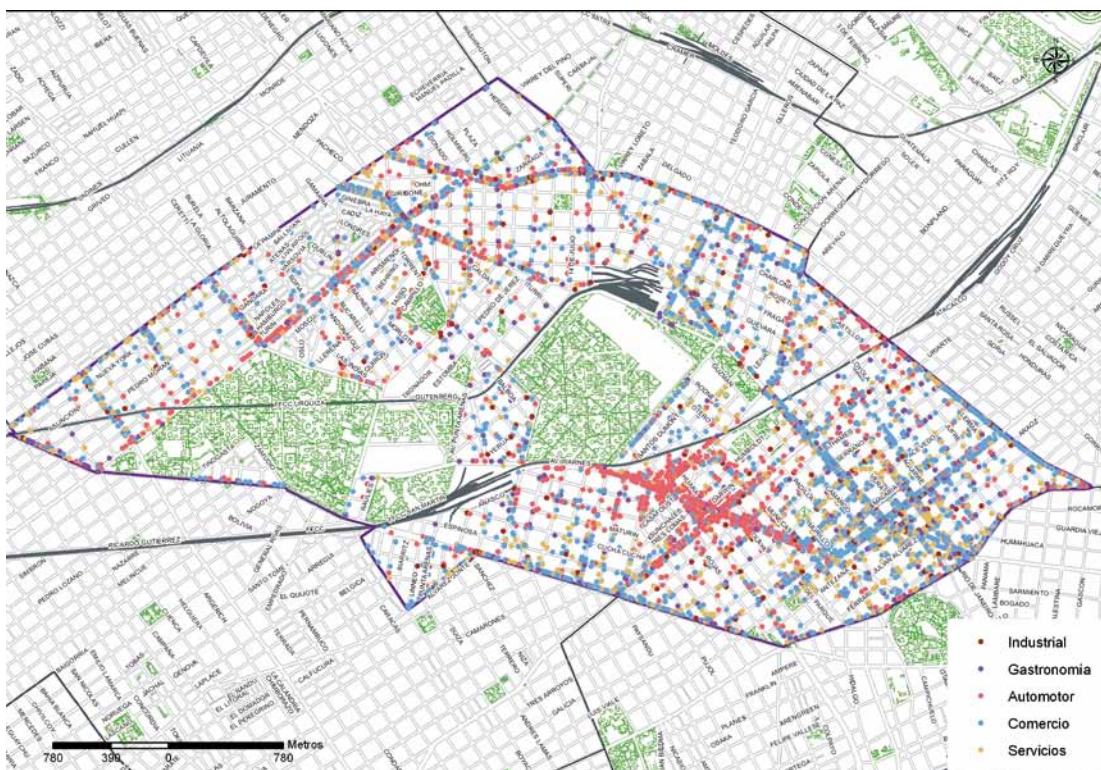
De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 45,6% de los locales activos pertenece al sector comercial; por otro lado el 21,9% se al sector servicios; le siguen los locales vinculados al sector automotor a y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) con el 20,8%. Finalmente se registran los locales vinculados al sector gastronómico con un 7,7%, y los locales industriales un 4,0%.

Cuadro 4.1
Locales por rama de actividad. Comuna 15

	Cantidad	%
Comercio	3.076	45,6
Servicios	1.482	21,9
Automotor	1.407	20,8
Gastronomía	520	7,7
Industrial	268	4,0
Total	6.753	100,0

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

Mapa 4.3
Distribución de locales por rama de actividad. Comuna 15.



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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 3.076 establecimientos. Este sector está compuesto por 13 rubros, predominando el de productos alimenticios que con 955 locales representa el 31,0%. En segundo lugar, se posiciona el rubro de venta de productos textiles, prendas y accesorios, con 500 locales, alcanzando el 16,3% del total de este sector. En tercer lugar, se encuentra el rubro de venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros con 345 locales. En cuarto lugar, se encuentran los locales relacionados con la venta al por menor especializada. En quinto lugar, aquellos de venta de artículos para el hogar con el 14,5%. Estos cinco rubros juntos constituyen el 67,1% del sector comercial.

Completan este sector, 236 locales de reparaciones en general (7,7%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 112 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (3,6%); con 100 establecimientos, librerías y papelerías (3,3%); marroquinería y calzado, con 95 locales representan el 3,1%; 94 locales de productos textiles que no son indumentaria (3,1%). Los rubros restantes representan en su conjunto el 4,0% del total y cada uno representa una parte inferior al 2,0%. Se trata de ópticas y casas de fotografías (1,7%), Los locales de comercio al por mayor (1,4%) y venta de artículos usados (0,9%).

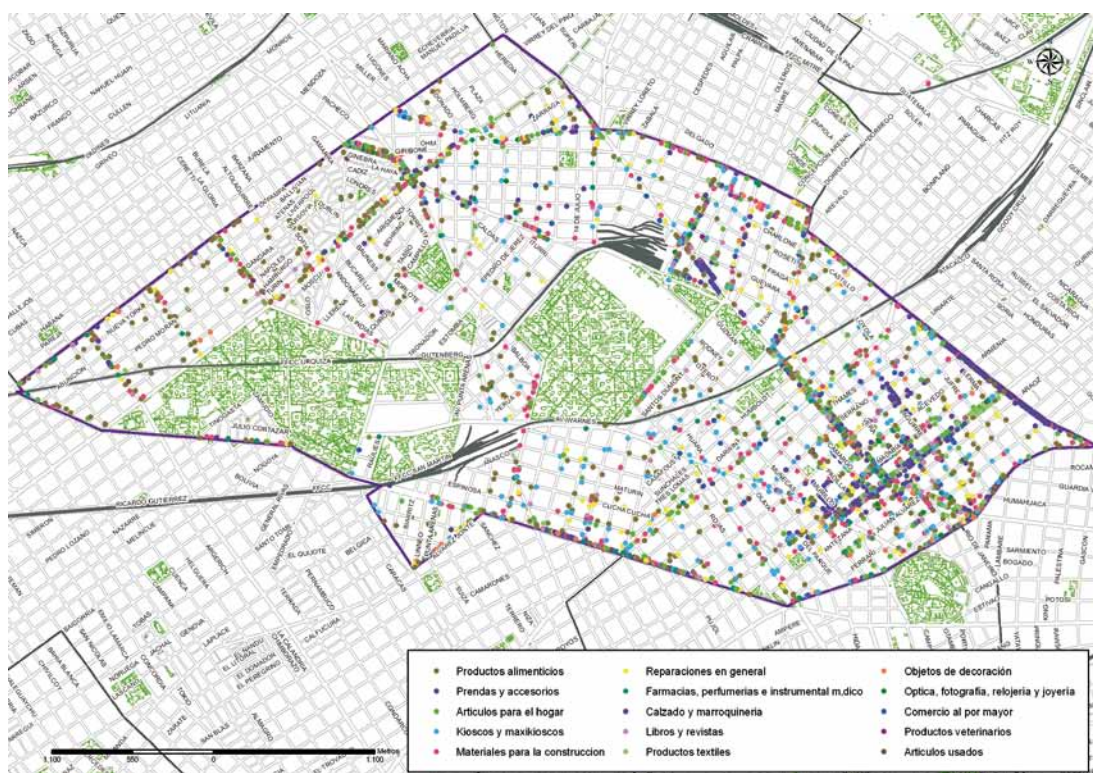
	Cantidad	%
Productos alimenticios	955	31,0
Prendas y accesorios	500	16,3
Materiales para la construcción	345	11,2
Venta al por menor especializada	264	8,6
Artículos para el hogar	254	8,3
Reparaciones en general	236	7,7
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	112	3,6
Libros y revistas	100	3,3
Calzado y marroquinería	95	3,1
Productos textiles no indumentaria	94	3,1
Óptica, fotografía, relojería y joyería	51	1,7
Comercio al por mayor	43	1,4
Artículos usados	27	0,9
Total	3.076	100,0

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

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 15

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad dos ejes de concentración principales al este de la Comuna, en las avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz y otros ejes secundarios constituidos sobre las avenidas Córdoba, San Martín y Triunvirato. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrita con anterioridad. Hacia las zonas periféricas es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales; a excepción de ciertos ejes como el de la avenida De los Incas.

Mapa 4.4
Distribución
de locales
del sector
comercial.
Comuna 15.



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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.482 establecimientos de este sector se agrupan en veinte rubros. En primer lugar se encuentran los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 247 (16,7%), en segundo lugar se ubican los locales que se dedican a servicios inmobiliarios con un total de 177 registros (11,9%) y en tercer lugar se encuentran las tintorerías y lavaderos de ropa (10,1%). En cuarto lugar se ubican 145 locales que brindan servicios empresariales y de intermediación financiera (9,8%), y en quinto lugar, se posicionan los servicios complementarios al transporte con 135 registros (9,1%). En sexto lugar se encuentran los 104 locales destinados a esparcimiento y cultura (7,0%); luego los 96 locales de servicios sociales y de salud (6,5%), estos pueden ser consultorios odontológicos, laboratorios de análisis clínicos, atención veterinaria y consultorios médicos. En 80 establecimientos se ofrecen servicios de correo, informática y telecomunicaciones (5,4%). Los servicios de transporte, abarcando agencias de remises, fletes, agencias de viajes y turismo suman 69 locales (4,7%); se registraron 55 establecimientos relacionados con la edición y la impresión; también se relevaron 49 utilizados por asociaciones -centros culturales, centros de jubilados y locales partidarios- que representan el 3,3% del total; se registraron 30 locales dedicados a servicios relacionados con la intermediación financiera (2,6%); los locales que brindan servicios de alquiler relevados fueron 30 (2,0%) y se encontraron 28 locales dedicados a la prestación de seguros y fondos de jubilaciones y pensiones (1,9%). El resto de los

rubros (servicios informáticos, enseñanza, pompas fúnebres, administración pública y otros) presentan menos de 25 locales cada uno, sumando entre todos el 5,1% de los locales del sector servicios.

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	247	16,7
Servicios inmobiliarios	177	11,9
Lavado y limpieza de artículos de tela	149	10,1
Servicios empresariales	145	9,8
Servicios complementarios al transporte	135	9,1
Esparcimiento y cultura	104	7,0
Servicios sociales y de salud	96	6,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	80	5,4
Servicios de transporte	69	4,7
Edición e impresión	55	3,7
Asociaciones	49	3,3
Intermediación financiera	38	2,6
Servicios de alquiler	30	2,0
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	28	1,9
Servicios informáticos	22	1,5
Enseñanza	19	1,3
Pompas fúnebres	19	1,3
Construcción	8	0,5
Administración pública	7	0,5
Mantenimiento físico corporal y otros	5	0,3
Total	1.482	100,0

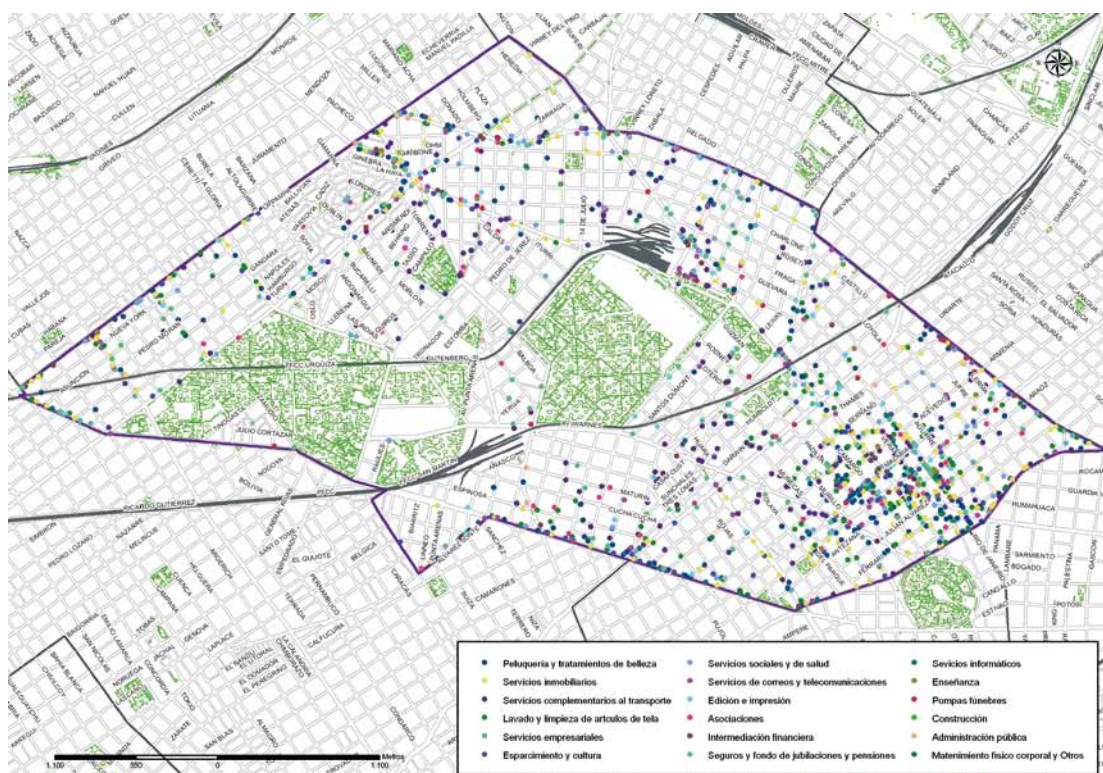
Cuadro 4.3

Locales del sector de servicios. Comuna 15

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

La distribución territorial de estos locales presenta un patrón similar al del sector comercial, con las avenidas Corrientes, Ramírez de Velazco, Álvarez Thomas y Triunvirato como los principales ejes de prestación de servicios de los seis barrios de la Comuna 15. Asimismo, se destacan ejes menores sobre San Martín, Malabia y De los Incas. A medida que se acrecienta la distancia a las arterias más transitadas, la densidad de locales disminuye.

Mapa 4.5
Distribución
de locales
del sector
servicios.
Comuna 15



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



5 INDICADORES TERRITORIALES



ELABORACIÓN DE INDICADORES

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

TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

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

La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana en la Comuna 15 presenta algunas zonas bien marcadas, una de ellas se observa en la zona delimitada por las avenidas Corrientes, Scalabrini Ortiz, Warnes y Juan B. Justo. Por otro lado la avenida Federico Lacroze es un eje de gran importancia y la zona en la cual intersecta con la avenida Corrientes es un centro de gran actividad comercial. Además las avenidas Alvarez Thomas y De los Incas son áreas de gran importancia comercial. En general la Comuna 15 presenta una concentración de locales de actividad comercial y de servicios de forma homogénea.

Mapa 5.1
Total de locales por lado de manzana.
Comuna 15



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

INDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (m²) con la superficie que ocupa el Espacio Público Útil de la Ciudad, el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como también no son consideradas las veredas, bulevares u otro tipo de acera menor a los 3 m. de ancho.

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 15 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son medios por no contar con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, además de poseer en ciertas partes de la Comuna una importante densidad edilicia, como ser en el barrio de Villa Crespo. Si bien presenta áreas de espacios verdes atenuantes, éstos son espacios privados, como ser el Cementerio de la Chacarita y la Facultad de Agronomía.



Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
corregida.
Comuna 15

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

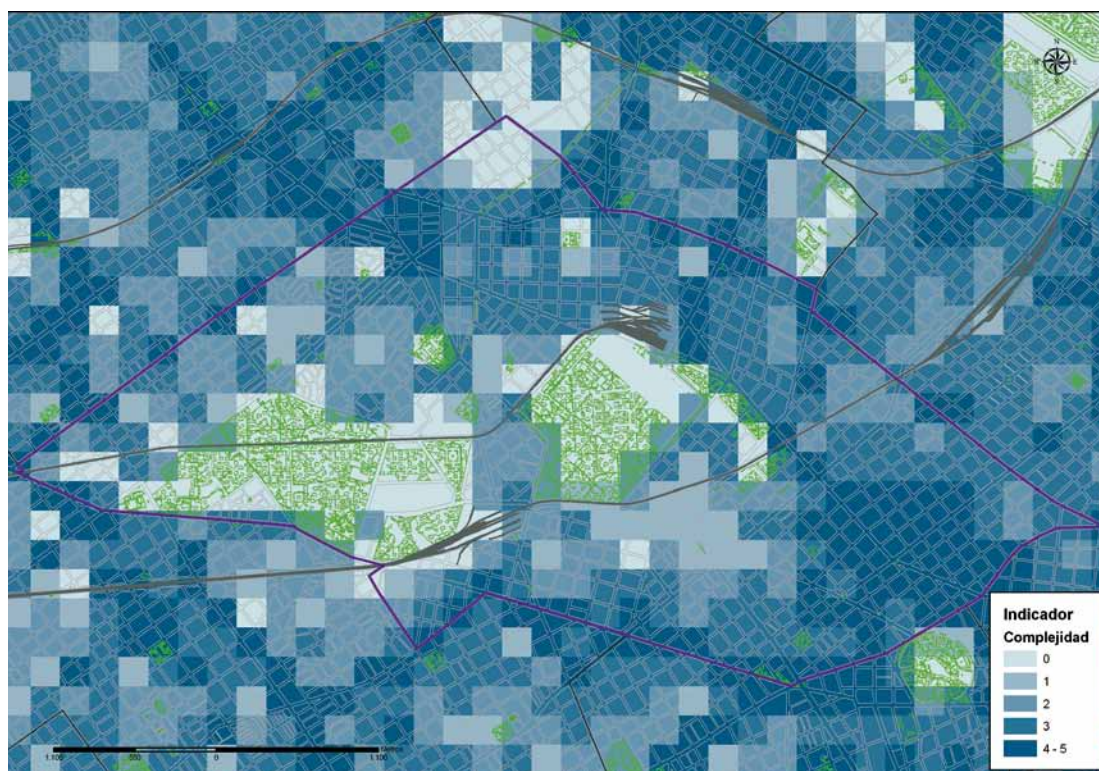
A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 15 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son bastante altos por no contar con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, además de poseer una importante densidad edilicia. Si bien hay áreas con grandes extensiones de espacios verdes atenuantes al este de la Comuna, la densidad edilicia provoca una alta compacidad. Una situación opuesta se presenta hacia el Suroeste de la Comuna donde la densidad de la edificación es más baja

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

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

Puede apreciarse que la Comuna presenta en general valores medios, pudiendo apreciar diferencias entre los barrios. Hacia el Este de la Comuna, en el barrio de Villa Crespo, la complejidad presenta valores acordes a la dinámica comercial que contienen las avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz. Encontrándose en ellas una gran diversidad de actividades. Hacia el norte de la Comuna, en el barrio de Villa Ortúzar, también se registran núcleos de alta complejidad. Por otro lado hacia el Oeste de la Comuna la presencia de la Facultad de Agronomía es el mayor determinante de la baja complejidad del barrio de Agronomía como lo es el Cementerio de la Chacarita en el barrio de Chacarita hacia el centro de la Comuna; predominando entorno a estos grandes espacios el uso residencial, donde el indicador de complejidad demuestra valores más bajos.





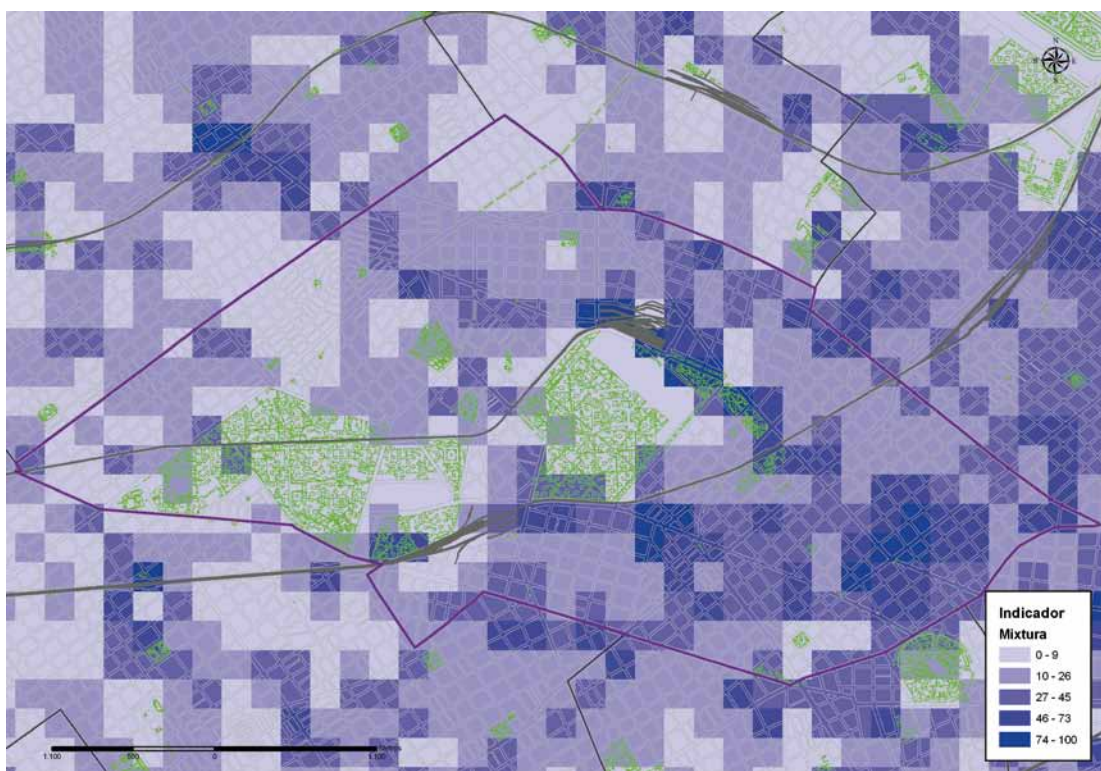
Mapa 5.4
Índice de
complejidad
urbana.
Comuna 15

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

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Se puede observar que la Comuna tiene valores altos en zonas puntuales como ser a lo largo de avenida Corrientes, Scalabrini Ortiz y Warnes, éstos son los principales puntos donde se destaca la predominancia del uso comercial por sobre el residencial.

Mapa 5.1
Índice de
mixtura resi-
dencial. Comu-
na 15



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



