

COMUNA 5

ALMAGRO, BOEDO





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Foto aérea Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
35	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 5 Edificación Edificios Edificios de destino único
45	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 5 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
57	INDICADORES Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 5 localizada en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, en relativa cercanía al centro porteño. La misma está compuesta por dos barrios, de Norte a Sur, los barrios de Almagro y Boedo. 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 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 5, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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

1 METODOLOGÍA



Los límites de la Comuna 5 están determinados por la traza de la avenida Córdoba, limitando al Norte hasta la intersección con Río de Janeiro la cual luego de cruzar avenida Rivadavia se convierte en avenida La Plata, al intersectarse con avenida Caseros comienza el límite Sur el cual finaliza en avenida Sánchez de Loria; con un total de 14.772 parcelas distribuidas en 450 manzanas. La Comuna 5 limita al Norte con los barrios de Recoleta, Palermo y Villa Crespo. Hacia el Oeste limita los barrios de Caballito y Parque Chacabuco; al Sur limita con el barrio de Nueva Pompeya y hacia el Este con los barrios de Balvanera, San Cristóbal y Parque Patricios.

En la etapa de relevamiento de 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 la Comuna y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

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

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

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							
		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.	USO COMBINADO					
		LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.					
		EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	USO MIXTO CON VIVIENDA					
		EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.	Construcción en la que comparten el uso 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.					
		EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.					
		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-.	USO MIXTO					
		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.								

AVENIDA
BOEDO

ESQUINA
HOMERO MANZI

PLAZA DE LA TRINIDAD
CALLE BOEDO
CALLE TRINIDAD
CALLE BOEDO
CALLE TRINIDAD
CALLE BOEDO
CALLE TRINIDAD

ESPECTACULOS



Coca Cola

Vie
TANGO-COM



2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



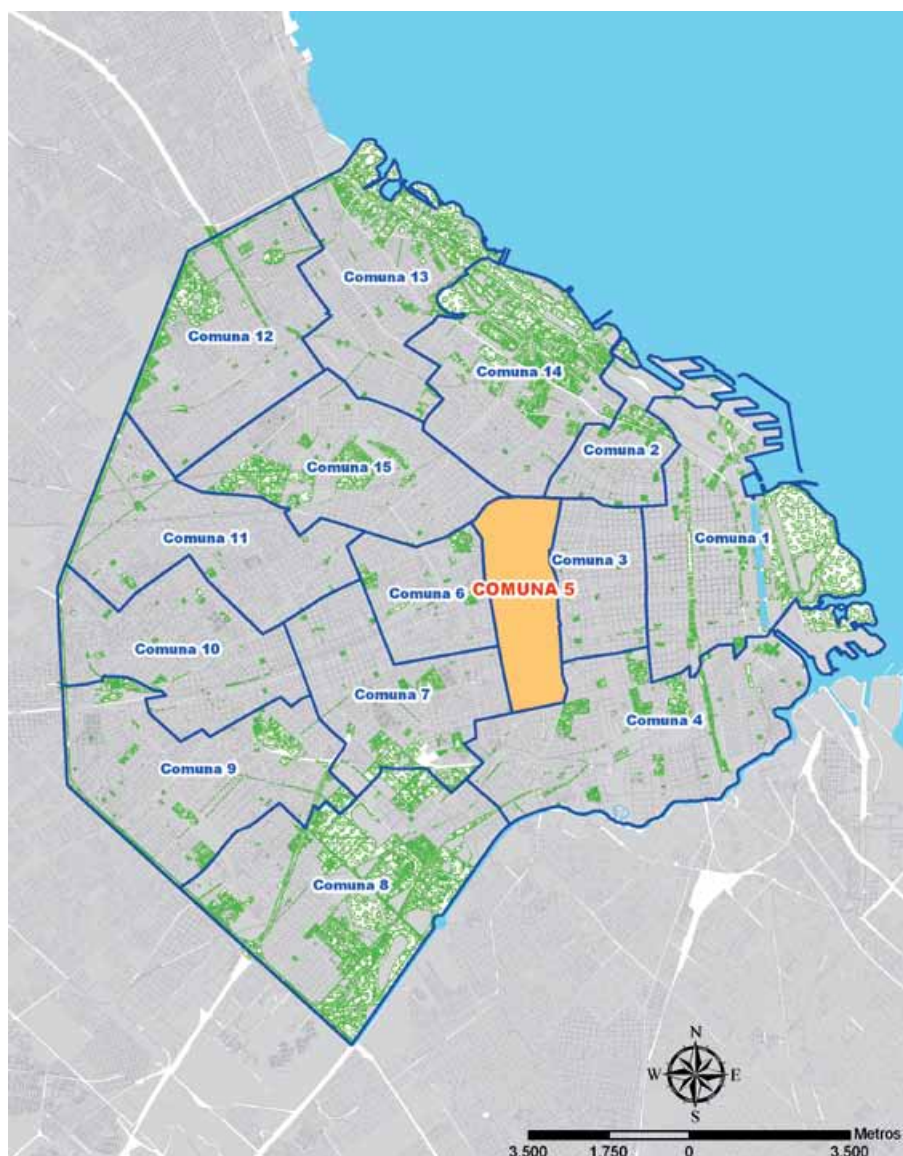
ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 5 se localiza en la zona Oeste de la Ciudad, próxima al Centro porteño, se encuentra compuesta por los barrios de Boedo y Almagro y limita con la Comuna 15, la Comuna 14 y la Comuna 2 al Norte, con la Comuna 3 al Este, con la Comuna 4 al Sur y con las Comunas 6 y 7 al Oeste.

La red de circulación de la Comuna se estructura siguiendo la línea de damero municipal con la continuación de las avenidas desde el centro hacia la periferia. Lo que permite estar atravesada por importantes ejes de circulación que conectan el Oeste de la Ciudad con el área central. En este sentido se destacan como principales arterias las avenidas Córdoba, Corrientes, Díaz Vélez, Rivadavia, Belgrano, Independencia, San Juan y Caseros. También por el sector Sur, de Este a Oeste se encuentra emplazada la autopista 25 de Mayo, contando con ascenso y descenso hacia y desde, la avenida Boedo.

Profundizando en el análisis podemos decir que la avenida San Juan, la cual luego de cruzar el límite Oeste de la Comuna continúa con el nombre de avenida Directorio, es la arteria que comunica a la misma con los partidos del Oeste y Suroeste del conurbano bonaerense, permitiendo el acceso hasta el centro de la Ciudad, mientras que la avenida Rivadavia cumple ambas funciones. Las avenidas La Plata, Medrano, Boedo y Sánchez de Loria tienen orientación Norte-Sur, conectando gran parte de la zona Sur de la Ciudad con el resto de la misma.

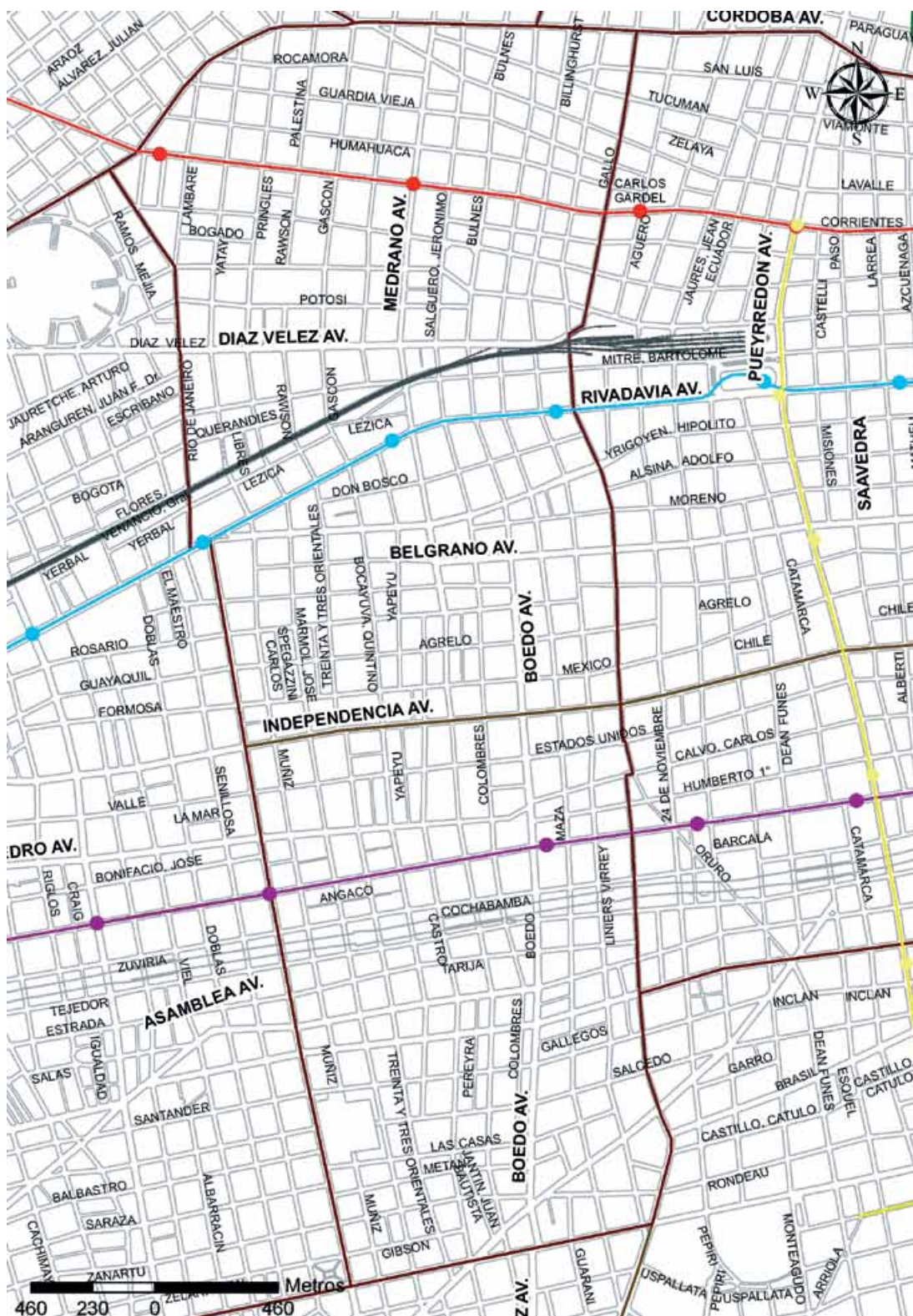
Por otro lado la red de subterráneos se ve ampliamente representada por tres de sus líneas: la Línea B, con dos estaciones en la Comuna; la Línea A, con tres y la Línea E, con dos estaciones en la Comuna; si bien es atravesada por el ferrocarril Sarmiento, la Comuna no cuenta con una estación dentro de sus límites.



Mapa 2.1
Comuna 5

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

Mapa 2.2
Barrios que
conforman la
Comuna 5



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



Mapa 2.3

Foto aérea.

Comuna 5

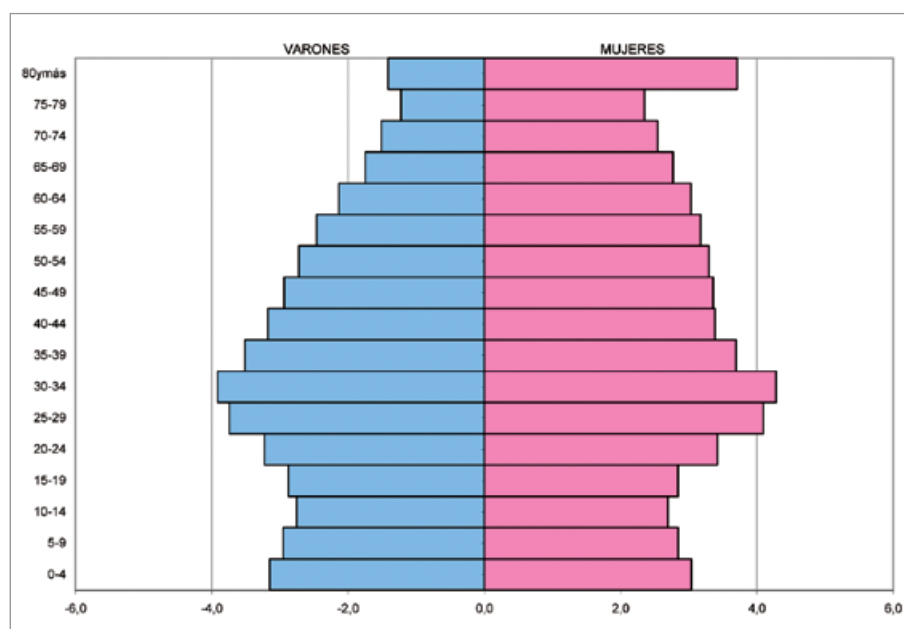
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

POBLACIÓN

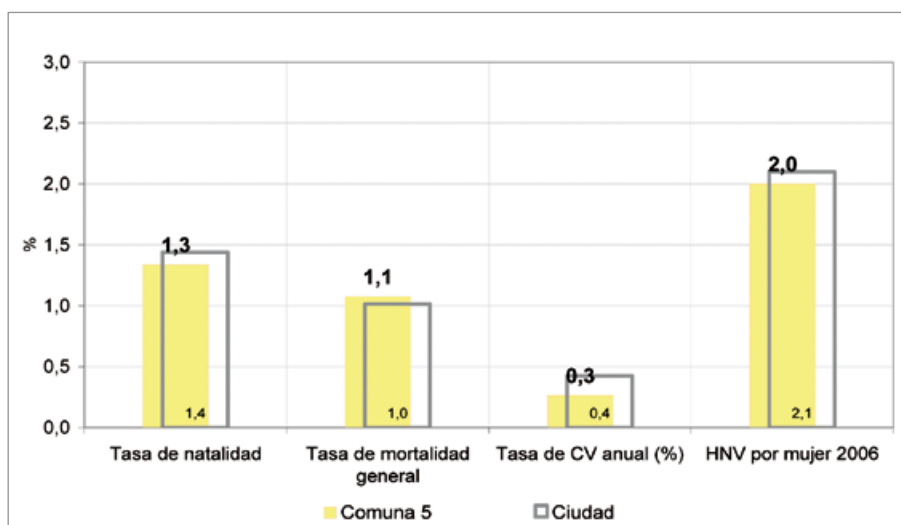
En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en la Comuna 5 habitan 178.116 personas. De esta manera, se puede observar que presenta una variación positiva del 5,67% con respecto al Censo del año 2001, representando el 6,1% del total de la población de la Ciudad. Esta Comuna presenta entonces una densidad de población de 259,98 hab. /ha.

Se trata de una Comuna cuya pirámide de población se asimila a la que representa al total de la Ciudad, siendo su parte más ancha la que corresponde a las edades medias, mientras que su base resulta algo más angosta que su cúspide. Por la misma razón sus tasas de crecimiento demográfico han sido poco importantes, dejando sólo en los últimos años de ser negativas. Asimismo, al tiempo que su tasa de natalidad es más baja que la del conjunto de la Ciudad, las tasas de mortalidad son algo más altas que las de esta última, lo cual, en buena medida, es debido a su estructura poblacional.

Gráfico
Pirámide
poblacional. 2007



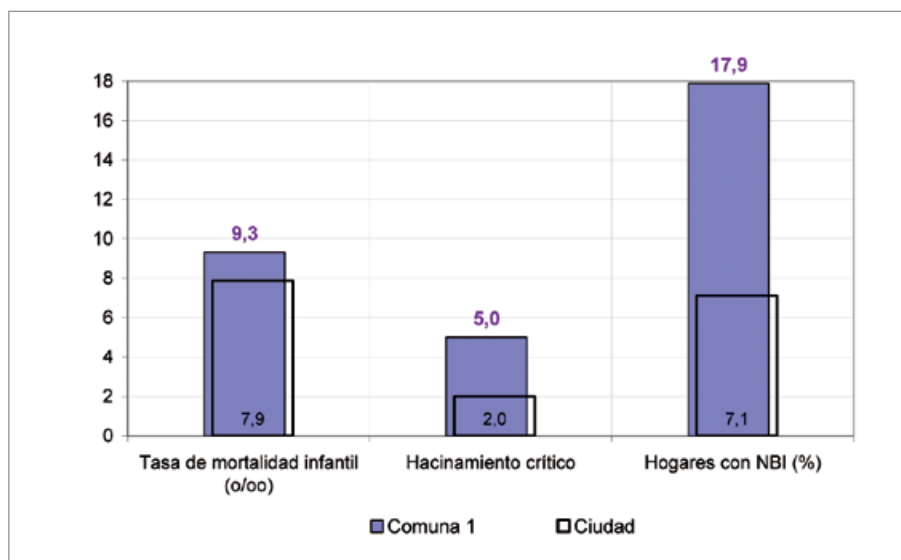
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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

Gráfico

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



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

Gráfico

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

Entre las ramas de empleo, la más importante es la de servicios, llegando al 71,0% del total superando la misma cifra para toda la Ciudad. Por otra parte, aunque el indicador referido a la subocupación coincide con el general para el total de las Comunas, en cuanto a la desocupación es del 4,4%, lo que coloca a esta entre las Comunas en mejor situación en lo que refiere a este rasgo.

En cuanto a los niveles de instrucción, aunque sin llegar a la situación de las Comunas más favorecidas, muestra indicadores algo mejores que los del total de la Ciudad, puesto que por ejemplo, el 48% de la población ha accedido o ha completado la educación supe-

rior. No obstante, los porcentajes de hogares con hacinamiento crítico y con NBI son algo superiores a los del total de la Ciudad. De tal forma la Comuna 5 muestra valores similares a los promedios registrados para toda la Ciudad, aunque en buena medida estando por debajo de la media para el conjunto. Al mismo tiempo, la población que se encuentra a menos de 500 metros de un espacio verde es del 32,3%, representando un valor menor en comparación con la situación de otras Comunas.

Indicadores de 2º grado

Indicador	Promedios	
	Comuna	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	266,61	143
Viviendas por grilla (200 mts.)	336	
Régimen de tenencia de viviendas - Propietarios (%)	55,2	
Hogares con hacinamiento crítico (%)	2,6	2
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	6,9	0,5
Construcción residencial (m2)	134.692	3,6
Construcción no residencial (m2)	31.350	26,1
Relación m2 construidos residenciales/no residenciales	4,3	2,2
Precio de locales (USD/m2)	1.261	1507
Precio de venta de departamentos (USD/m2)	1.485	1267
Precio de venta de casa (USD/m2)	1.104	1087
Ingresos (\$)	1.291	1356
Tasa de desempleo	4,4	7

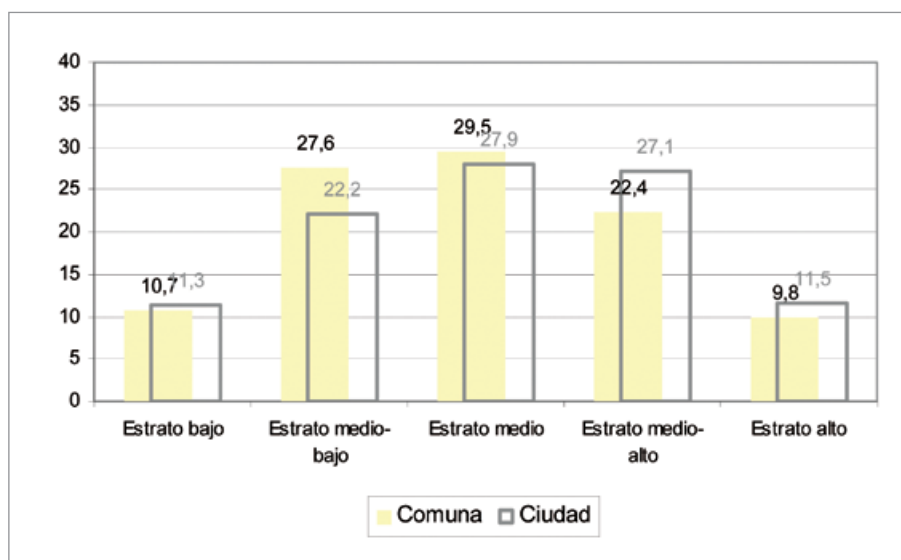
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

La distribución de la población por estratos se asemeja en general a la observada para el total de la Ciudad, la cual se concentra en torno a los sectores medios. Asimismo se destaca especialmente el estrato medio bajo y el estrato medio con respecto al total de la Ciudad a diferencia de lo que ocurre con el estrato medio alto, el cual presenta valores por debajo respecto a la distribución de la población en la Ciudad.

Estratificación Social

Indicador	Promedio de la Comuna
Estratificación social: estrato bajo (%)	10,7
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	27,6
Estratificación social: estrato medio (%)	29,5
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	22,4
Estratificación social: estrato alto (%)	9,8
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años)	-0,1

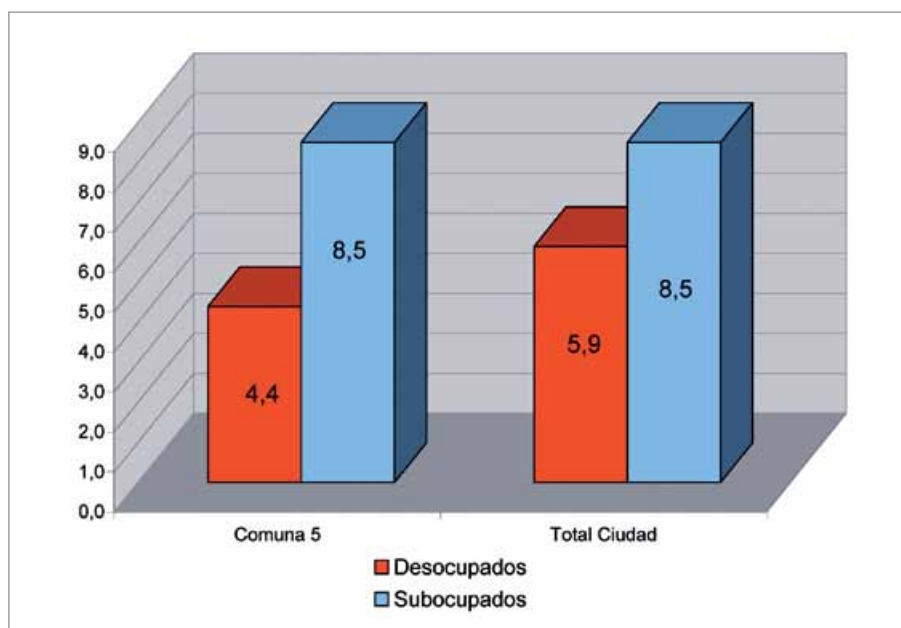
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Gráfico

Distribución poblacional
por estrato
socioeconómico

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

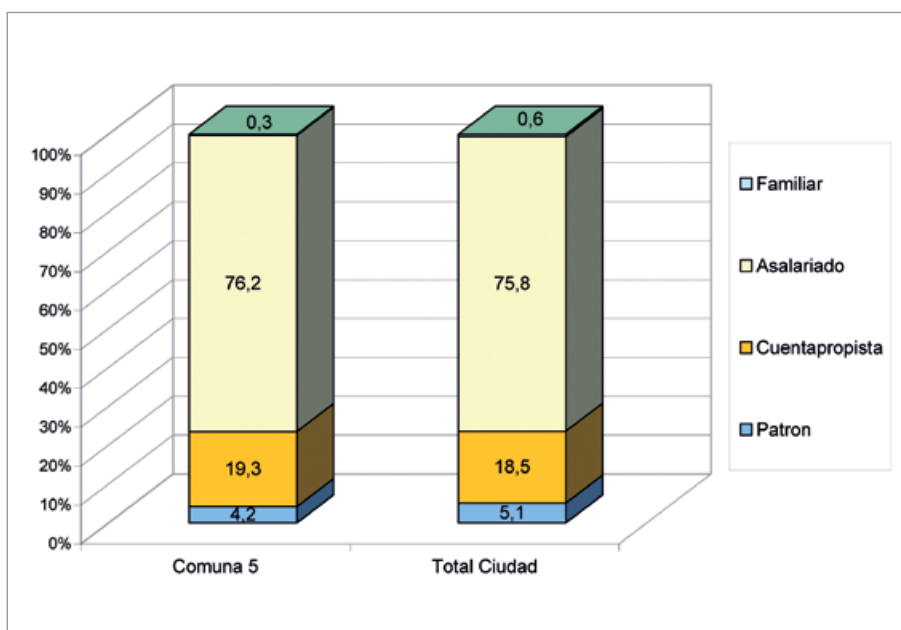


Gráfico

Desocupados y
subocupados. 2006

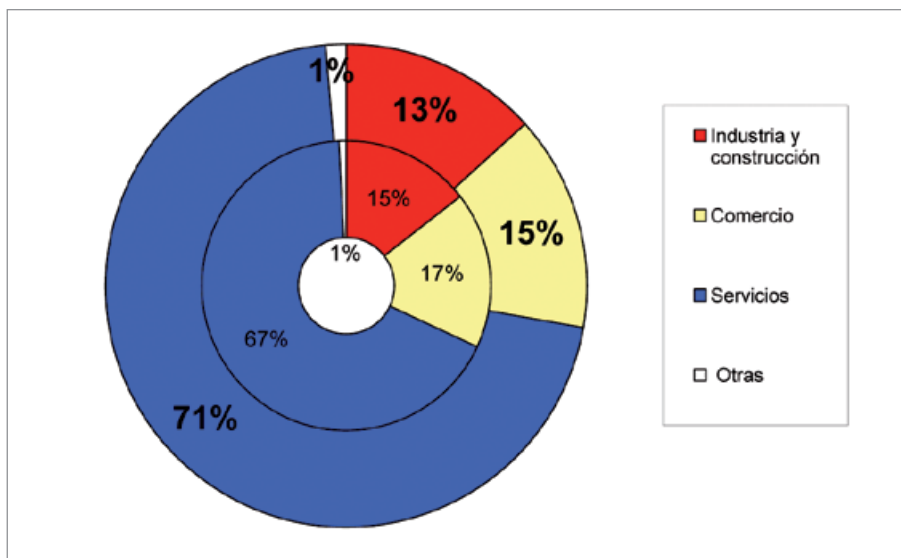
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según
categoría. 2006

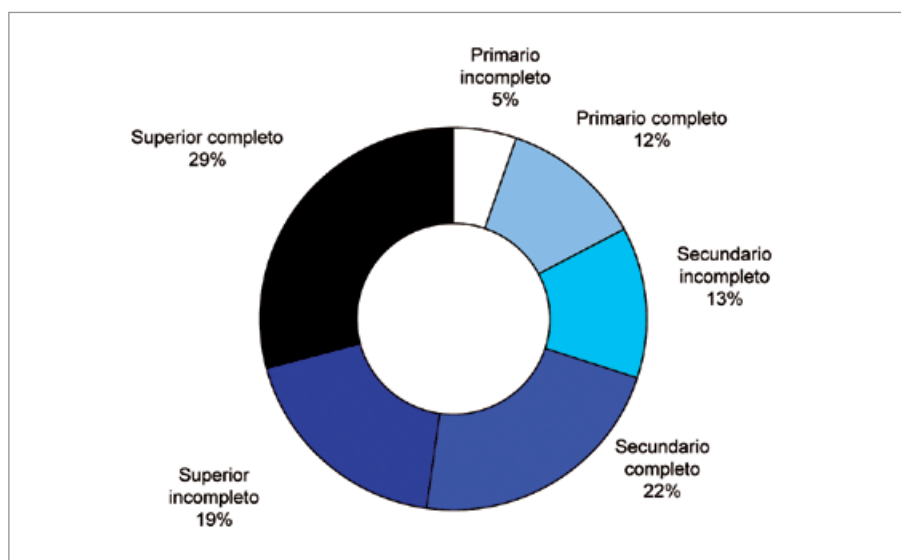


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según rama
de actividad. 2006



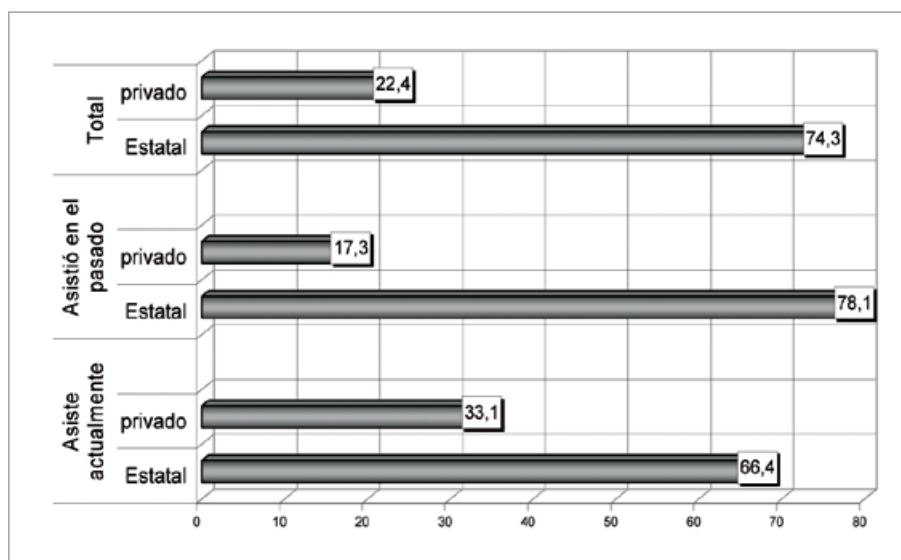
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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

Gráfico

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

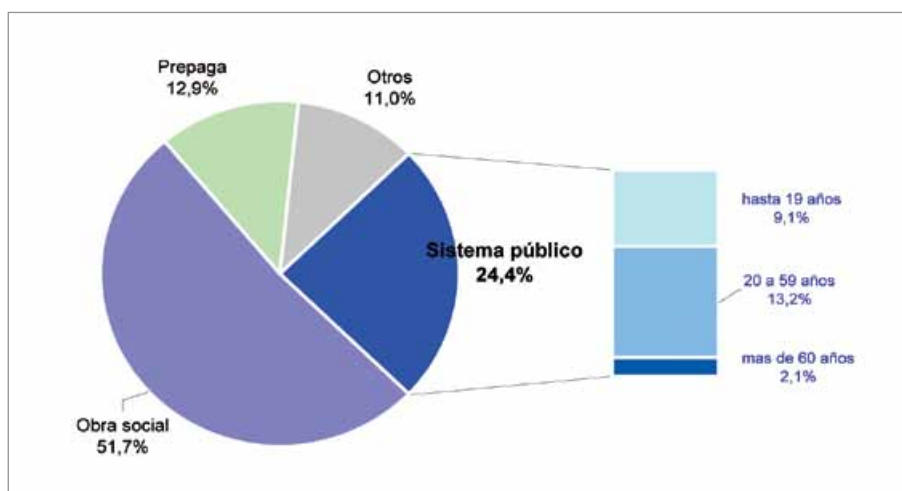


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico

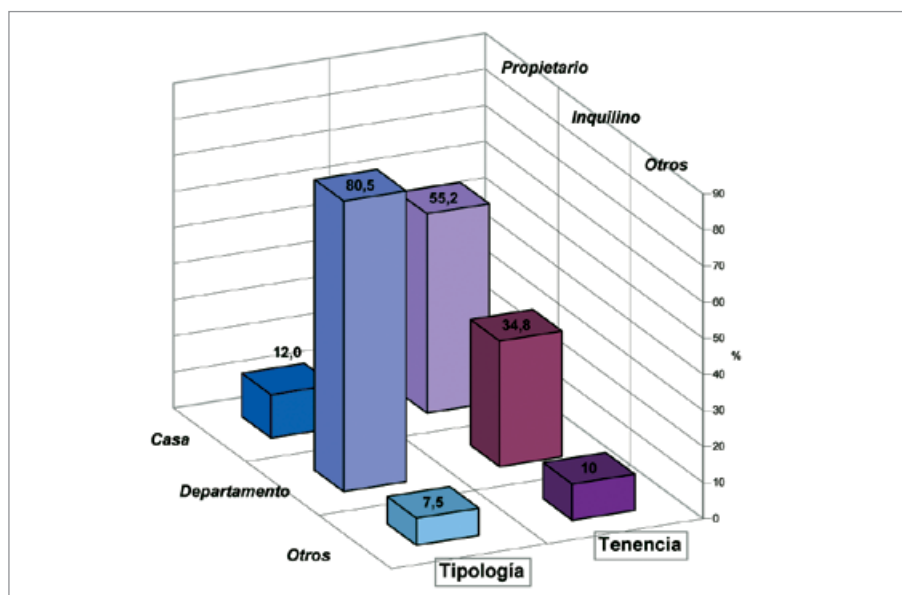
Sector educativo según tipo de gestión

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



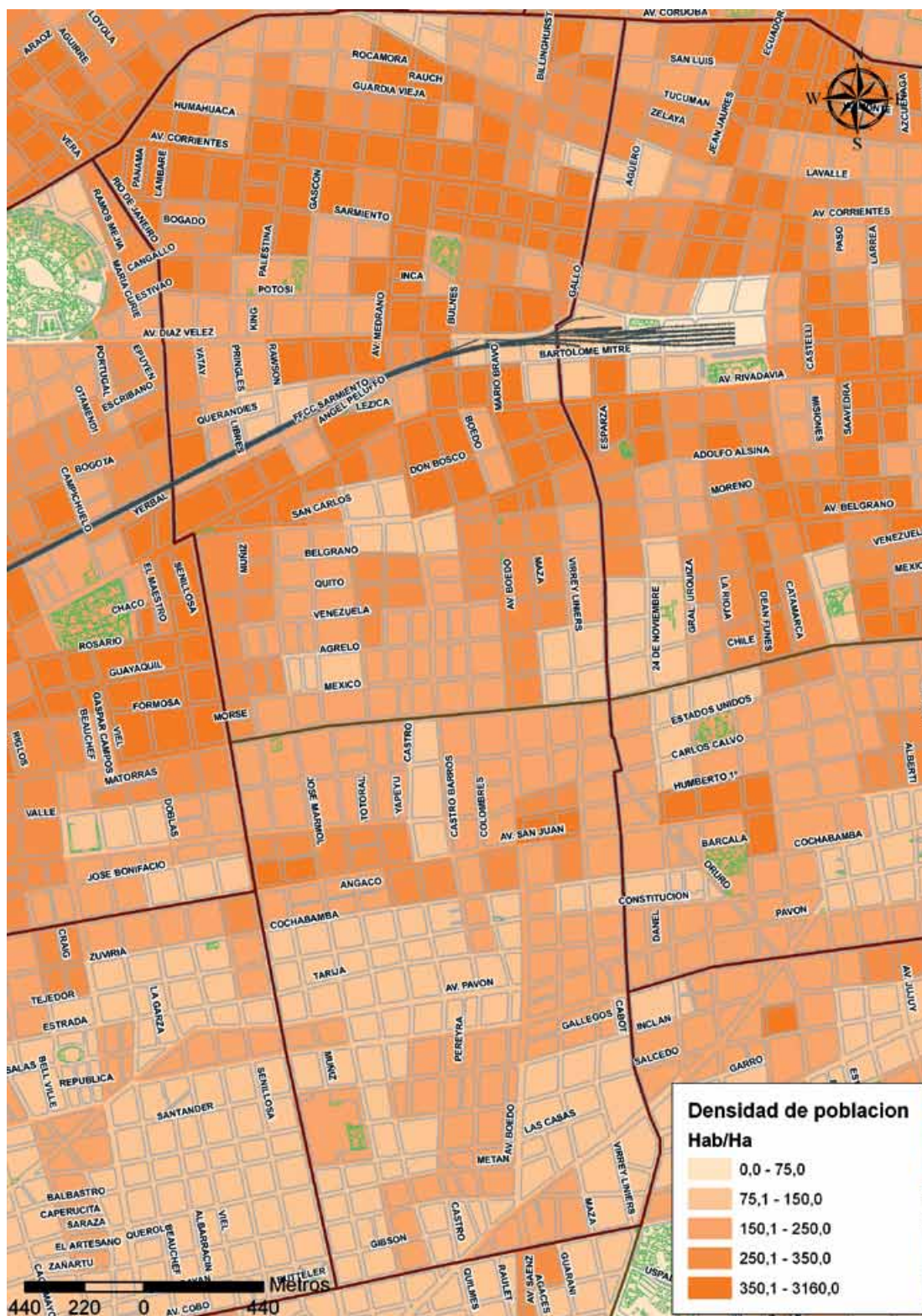
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Tipología y propiedad de la vivienda. 2006



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

En cuanto al análisis de la distribución territorial de la población al interior de la Comuna, se observa que la densidad va decreciendo en sentido Norte Sur, con la avenida Rivadavia como límite de separación, asimismo se observa una intensificación de los niveles de densidad, aún más en las cuadras lindantes a las avenidas Corrientes y Medrano.



Mapa 2.4

Densidad de población de la Comuna 5

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte de la Comuna, permite la actividad residencial con un nivel de edificación moderada, es decir aquellos distritos en los cuales se combina el uso residencial con otros usos, el R2a II abarca su mayor área hacia el Norte de la avenida Rivadavia, en cambio hacia el Sur de la misma, los distritos predominantes son el R2b I y el R2b III los cuales tienen características similares al anterior pero con menor intensidad de ocupación total, siendo el total del área de los tres distritos 71,94% de la superficie de la Comuna, representando la característica principal de la misma.

Por otra parte, se debe destacar la presencia del distrito de equipamiento en el 8,16% de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E3 y E4 principalmente) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad.

A lo largo de toda la Comuna, en torno a las avenidas Días Vélez, Rivadavia, Corrientes, Belgrano, San Juan y Caseros; se encuentra el distrito C3 I Y C3II, que comprende zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, e institucional, combinado con usos residenciales a escala barrial. Estos distritos ocupan el 16,61% de la superficie de la Comuna, en torno a las avenidas, donde se concentran una gran densidad de nodos de transporte que tienden a reforzar la centralidad.

Además, el barrio presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en casi el 1% del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Este distrito se divide en espacios verdes (UP) y en espacios ferroviarios (UF).

Distrito	Área	%
R2a II	2435720,6020	36,57
R2b I	1693632,3580	25,43
C3 I	845865,7940	12,70
R2b III	662120,6400	9,94
E3	514292,1160	7,72
C3 II	260427,0890	3,91
RUA	131988,7190	1,98
UF	43191,5650	0,65
E4	27709,6180	0,42
NE	24872,8420	0,37
UP	13305,0260	0,20
E4 g1	5412,4170	0,08
APH 11	595,5710	0,01
APH 10	437,5950	0,01
Total	6659571,9520	100

Cuadro 2.1

Código de Planeamiento
Urbano de la Comuha 5

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



Mapa 2.5
Código de
Planeamiento
Urbano de la
Comuna 5



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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la evolución de los m² permitidos nuevos en la Comuna 5 entre 1998 y 2010. Así, la superficie permitida para construcciones nuevas en esta Comuna para el período mencionado representa el 5,5% del total de la Ciudad. En este sentido, los 14.932 permisos pedidos en los casi 12 años analizados representan el 5,5% del total de los de la Ciudad, involucrando 19.448.016 m², que significan el 5,1% del total de los metros permitidos en toda la Ciudad en el mismo período.

Si se considera el promedio de m² involucrados por permiso, se observa que los valores para la Comuna 5 resultan menores que para el promedio del total de la Ciudad: 1.205,4 m² por permiso de obra para la Comuna y 1302,4 m² por permiso de obra para la Ciudad.

En lo que respecta a la evolución de los m² para obras nuevas, se aprecia que la Comuna 5 y la Ciudad en su conjunto presentan el mismo comportamiento: luego de cuatro descensos consecutivos, que culminan con el valor más bajo en 2002, comienza una recuperación que se mantiene en los cuatro años siguientes. Así, el pico de la serie se registra en el período de 2007, cuando los 116 permisos correspondientes a la Comuna 5 involucran 159.680 m², que representan el 5,7% de los m² permitidos a nivel Ciudad. Como se dijo, el piso se encuentra en el 2002, cuando los 12 permisos registrados suman 465,3 m², representando el 2,4% de los m² permitidos a nivel Ciudad. En cuanto al porcentaje que representan los metros permitidos en la Comuna 5 con respecto a la Ciudad, los valores se mueven en un rango que encuentra su mínimo en 2,0% (2010) y su máximo en 9,3% (2009).

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

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

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

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 5	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 5	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 5
1998	1.534	74	4,8	1.992.179	94.465	4,7	1.298,7	1.276,6
1999	1.270	70	5,5	1.525.659	51.550	3,4	1.201,3	736,4
2000	1.128	63	5,6	1.381.962	42.913	3,1	1.225,1	681,2
2001	666	32	4,8	776.276	31.132	4,0	1.165,6	972,9
2002	354	12	3,4	237.364	5.583	2,4	670,5	465,3
2003	982	71	7,2	1.119.432	84.846	7,6	1.140,0	1.195,0
2004	1.175	79	6,7	1.185.240	72.231	6,1	1.008,7	914,3
2005	1.452	70	4,8	1.954.598	86.825	4,4	1.346,1	1.240,4
2006	2.014	96	4,8	2.782.329	126.740	4,6	1.381,5	1.320,2
2007	1.800	116	6,4	2.809.535	159.680	5,7	1.560,9	1.376,6
2008	1.386	65	4,7	2.191.146	69.519	3,2	1.580,9	1.069,5
2009	1.171	49	4,2	1.492.296	139.019	9,3	1.274,4	2.837,1
2010 ²	1.690	31	1,8	1.706.051	33.576	2,0	1.009,5	1.083,1
1998-2010	14.932	828	5,5	19.448.016	998.079	5,1	1.302,4	1.205,4

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

El siguiente cuadro describe la relación entre los destinos residenciales y no residenciales en la actividad de la construcción en la Comuna 5, así como también se incluyen los datos respectivos al conjunto de la Ciudad. De tal forma, es posible observar el predominio general de las construcciones residenciales, representando el 87,8% del total del período. Este predominio es de aún mayor magnitud que el registrado para el total de la Ciudad, donde dicha relación es del 78,8% del total. Sin embargo es posible observar ciertas diferencias a lo largo de la serie. No obstante, durante los años subsiguientes y con la recuperación de la actividad de la construcción, posterior a 2002, la caracterización del predominio de los destinos residenciales se hace aún más pronunciada que en años anteriores, llegando los m2 permitidos no residenciales a un mínimo en 2009, cuando sólo representan el 8,2% del total de dicho año.

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

Año	Total Ciudad		Comuna 5	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	68,7	31,3
1999	69,9	30,1	82,1	17,9
2000	77,1	22,9	88,7	11,3
2001	68,4	31,6	56,2	43,8
2002	72,2	27,8	85,1	14,9
2003	91,1	8,9	88,1	11,9
2004	84,9	15,1	77,0	23,0
2005	83,6	16,4	85,9	14,1
2006	87,0	13,0	87,0	13,0
2007	80,1	19,9	89,0	11,0
2008	76,2	23,8	81,1	18,9
2009	77,0	23,0	91,8	8,2
2010	77,4	22,6	90,1	9,9
1998-2010	78,8	21,2	87,8	12,2

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

VALOR DEL SUELO

Observando a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 5 inicia el período con un valor promedio del m2 de U\$S 589, el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2004 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 5 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron siempre algo por debajo del promedio del conjunto de la Ciudad en septiembre de 2008 se produce un

punto de acercamiento que volverá a desaparecer nuevamente hasta Marzo de 2011 en donde la variación trimestral en la Comuna es positiva en un 40% dando lugar a una nueva simetría entre la Comuna y el total de la Ciudad.

Cuadro 2.4

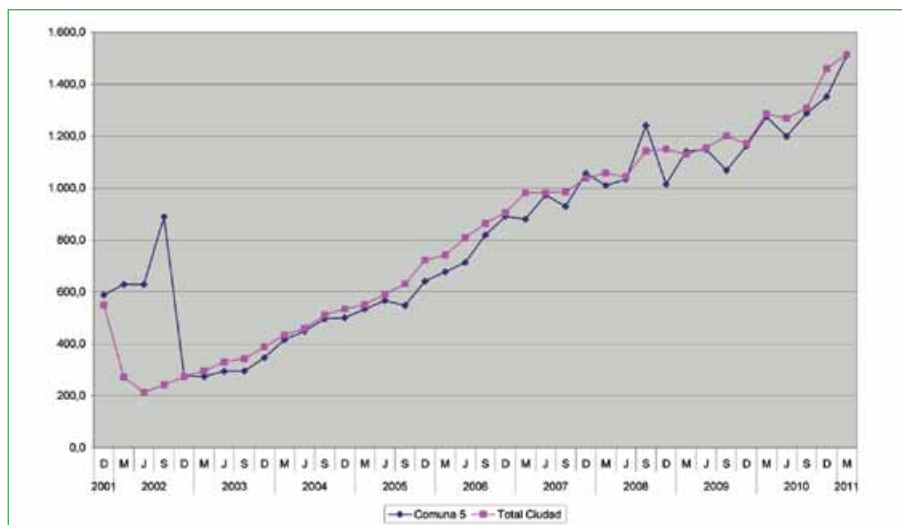
Evolución del precio del m² de los terrenos en la Comuna 5 y en el total Ciudad. Diciembre 2001 - Marzo 2011

	Comuna 5			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	589,0			550,0		
2002						
Marzo	628,9	6,8		248,6	-54,8	
Junio	628,6	-0,1		213,0	-14,3	
Septiembre	889,5	41,5		242,0	13,6	
Diciembre	275,6	-69,0	-53,2	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	274,0	-0,6	-56,4	296,0	8,0	
Junio	294,6	7,5	-53,1	330,0	11,5	54,9
Septiembre	295,7	0,4	-66,8	343,0	3,9	41,7
Diciembre	346,7	17,2	25,8	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	415,7	19,9	51,7	434,0	11,9	46,6
Junio	449,6	8,2	52,6	459,0	5,8	39,1
Septiembre	496,8	10,5	68,0	511,0	11,3	49,0
Diciembre	500,5	0,7	44,4	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	534,1	6,7	28,5	551,0	3,2	27,0
Junio	566,7	6,1	26,0	591,0	7,3	28,8
Septiembre	548,1	-3,3	10,3	631,0	6,8	23,5
Diciembre	640,8	16,9	28,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	677,5	5,7	26,8	741,8	2,7	34,6
Junio	713,4	5,3	25,9	809,0	9,1	36,9
Septiembre	819,0	14,8	49,4	863,7	6,8	36,9
Diciembre	890,0	8,7	38,9	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	880,2	-1,1	29,9	982,0	8,5	32,4
Junio	973,5	10,6	36,5	982,0	0,0	21,4
Septiembre	929,3	-4,5	13,5	985,0	0,3	14,0
Diciembre	1.056,5	13,7	18,7	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	1.010,3	-4,4	14,8	1.058,0	1,9	7,7
Junio	1.034,0	2,3	6,2	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.241,3	20,0	33,6	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	1.015,1	-18,2	-3,9	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.140,3	12,3	12,9	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.149,2	0,8	11,1	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.067,9	-7,1	-14,0	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.162,5	8,9	14,5	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.274,9	9,7	11,8	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.199,1	-5,9	4,3	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.287,8	1,0	20,6	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.351,7	5,0	16,3	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.511,3	-36,2	18,5	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 5, como en el total de la Ciudad, asimismo se observa la evolución de ambos valores desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una curva algo similar a la del total de la Ciudad, presentando valores algo menores. Sin embargo se observan al inicio de la serie hasta fin del año 2002 valores marcadamente mayores al de la Ciudad para luego presentar valores algo inferiores a la misma en todo el resto de la serie con un pico máximo alcanzado en septiembre de 2008.

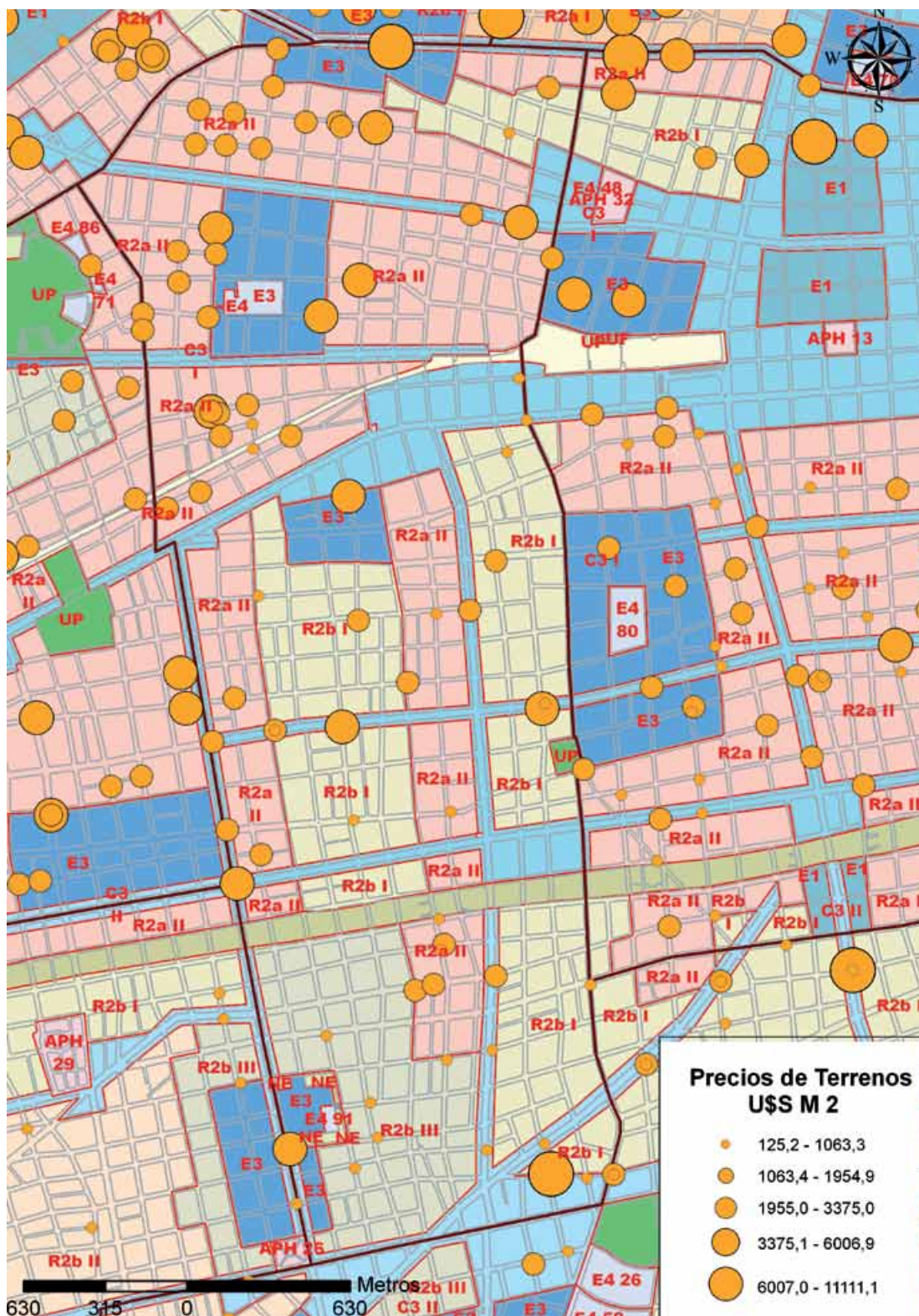
Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo
en la Comuna 5 y en el total
de la Ciudad. 2001 - 2010



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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 75 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayor valor se sitúan hacia el Norte de la Comuna, más específicamente aquellos lindantes a las avenidas Córdoba y Medrano. Por otro lado las ofertas de menor precio se concentran desde la avenida Rivadavia hacia el Sur de la Comuna.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, 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 4.581,8 superando el promedio del distrito de U\$S 1.618,0 el m². El distrito que posee una mayor oferta de terrenos es el R2a II con 37, le continúa el distrito C3 I con 13 terrenos a la venta con un promedio de U\$S 1.614,3 el m². Luego siguen los distritos R2b I y C3 II ambos con 8 registros, los E 3 con 3 registros y finalmente un NE.



Mapa 2.6
Distribución
del precio
de venta
de terrenos
por m² en la
Comuna 5

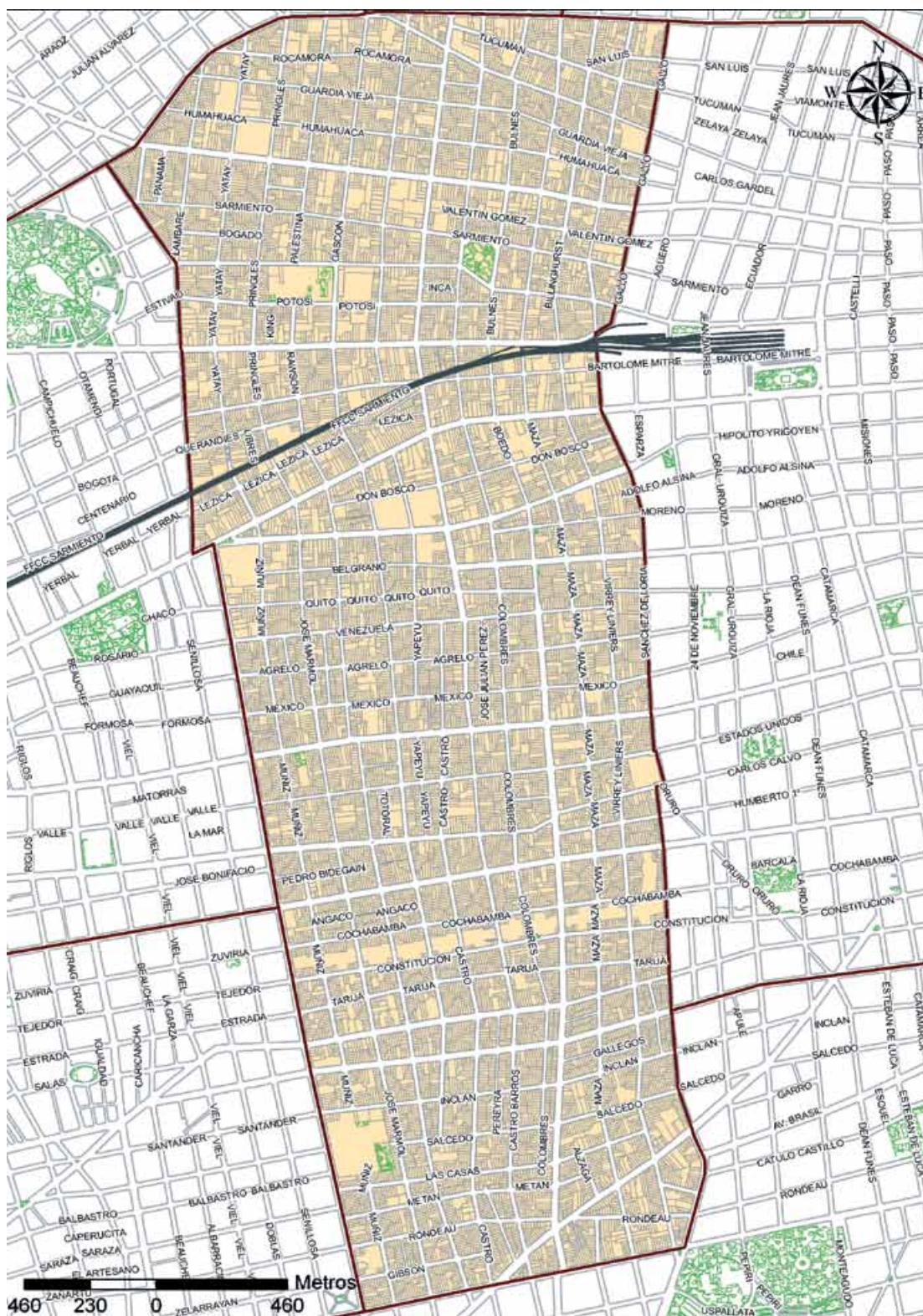
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 5



Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 5



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

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna 5. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 14.772 parcelas existentes, todas ellas incluidas entre las 450 manzanas de la Comuna, gracias a lo cual fue posible obtener una visión de la estructura territorial y de las actividades que son llevadas a cabo en ella..

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 5. Se contabilizaron un total de 11.831 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 84,1% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de los de 15 o más pisos es de un 0,4% del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 3,8%, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 554 edificios (4,6%). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 4,7% del total, mientras que se relevaron 291 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (2,2%). Por último, se hallaron 140 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 1,1% del total.

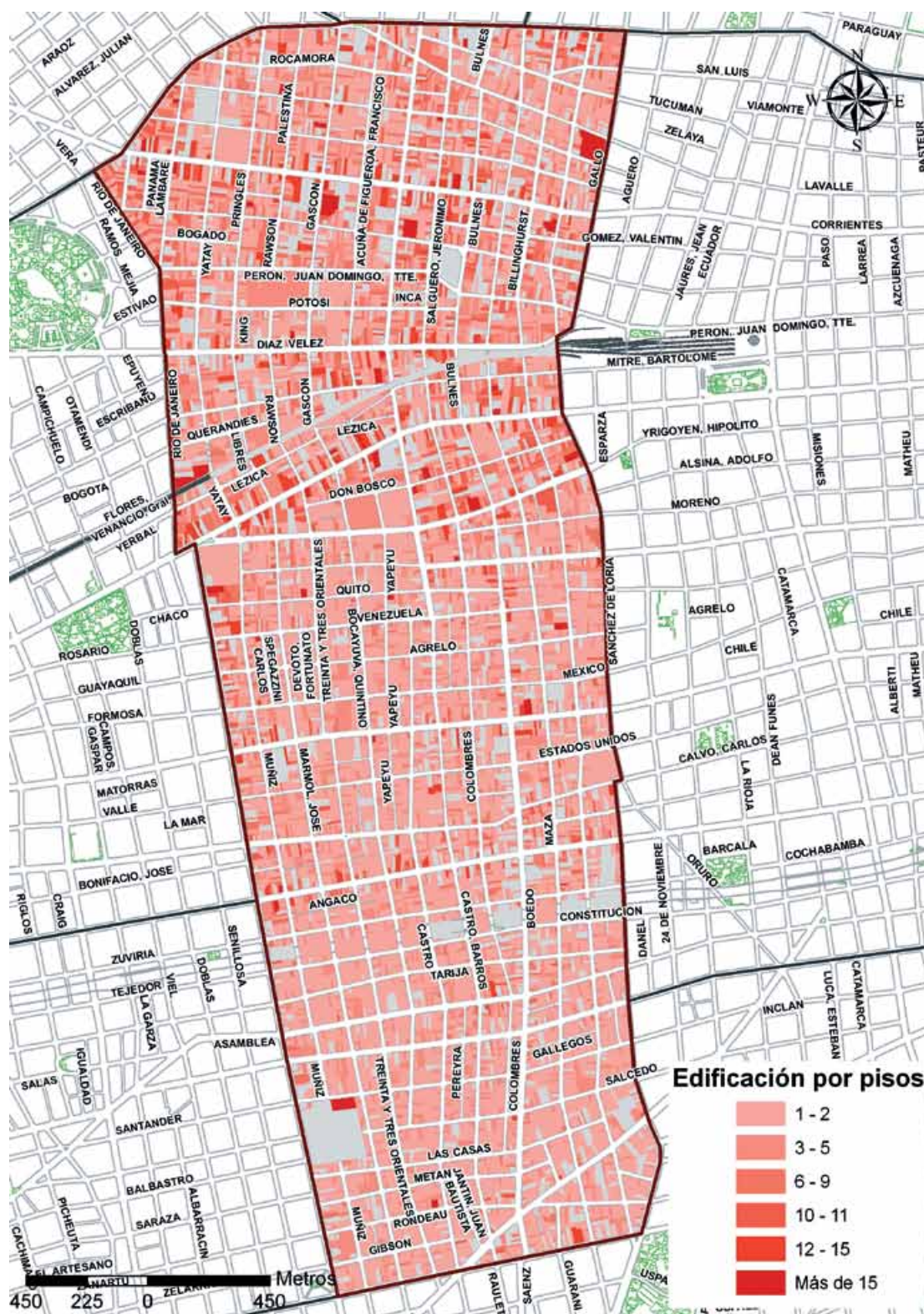
Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	140	1,1
1 – 2	9955	84,1
3 – 5	459	3,8
6 – 9	554	4,6
10 – 11	558	4,7
12 – 15	112	0,9
más de 15	53	0,4
Total	11.831	100,0

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

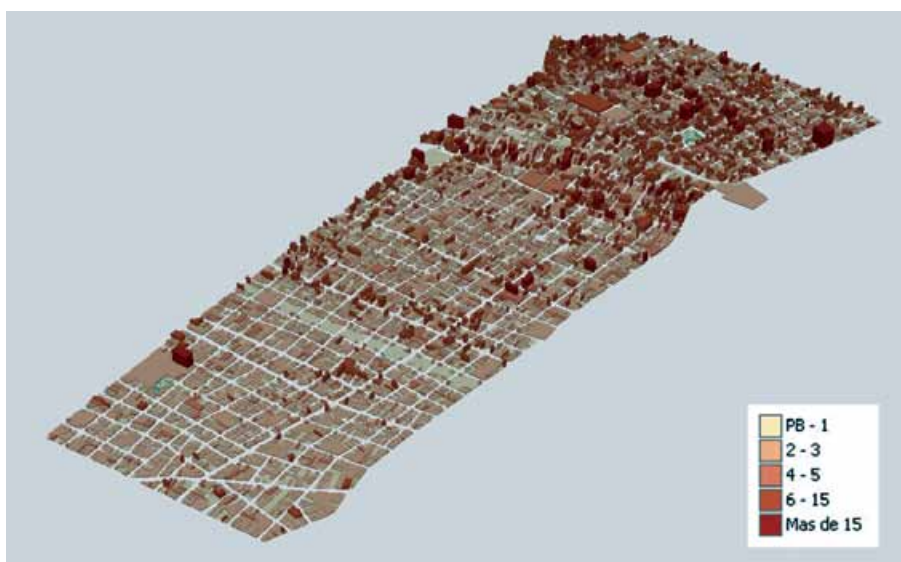
El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos, hacia el Sur de la Comuna, y hacia el Norte ocurre todo lo contrario destacándose claramente aquellos de mayor cantidad de pisos. Por otra parte, a partir de la avenida Rivadavia hacia el Norte es posible notar una cierta concentración de los edificios de alturas medias y altas, incluyendo los rangos de 10 a 11 hasta los de más de 15 pisos. En cuanto hacia el Sur de la Comuna desde avenida Rivadavia hasta San Juan comienzan disminuir las alturas de los pisos, si bien predominando aquellos de rango 3 a 5 y 6 a 9 se observan excepciones de más de 15 pisos. No obstante cruzando este sector demarcado predomina el rango de 1 a 2 pisos.

Cuadro 3.1
Edificaciones por
cantidad de pisos.
Comuna 5

Mapa 3.2
Cantidad
de pisos
edificados
por parcela.
Comuna 5



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

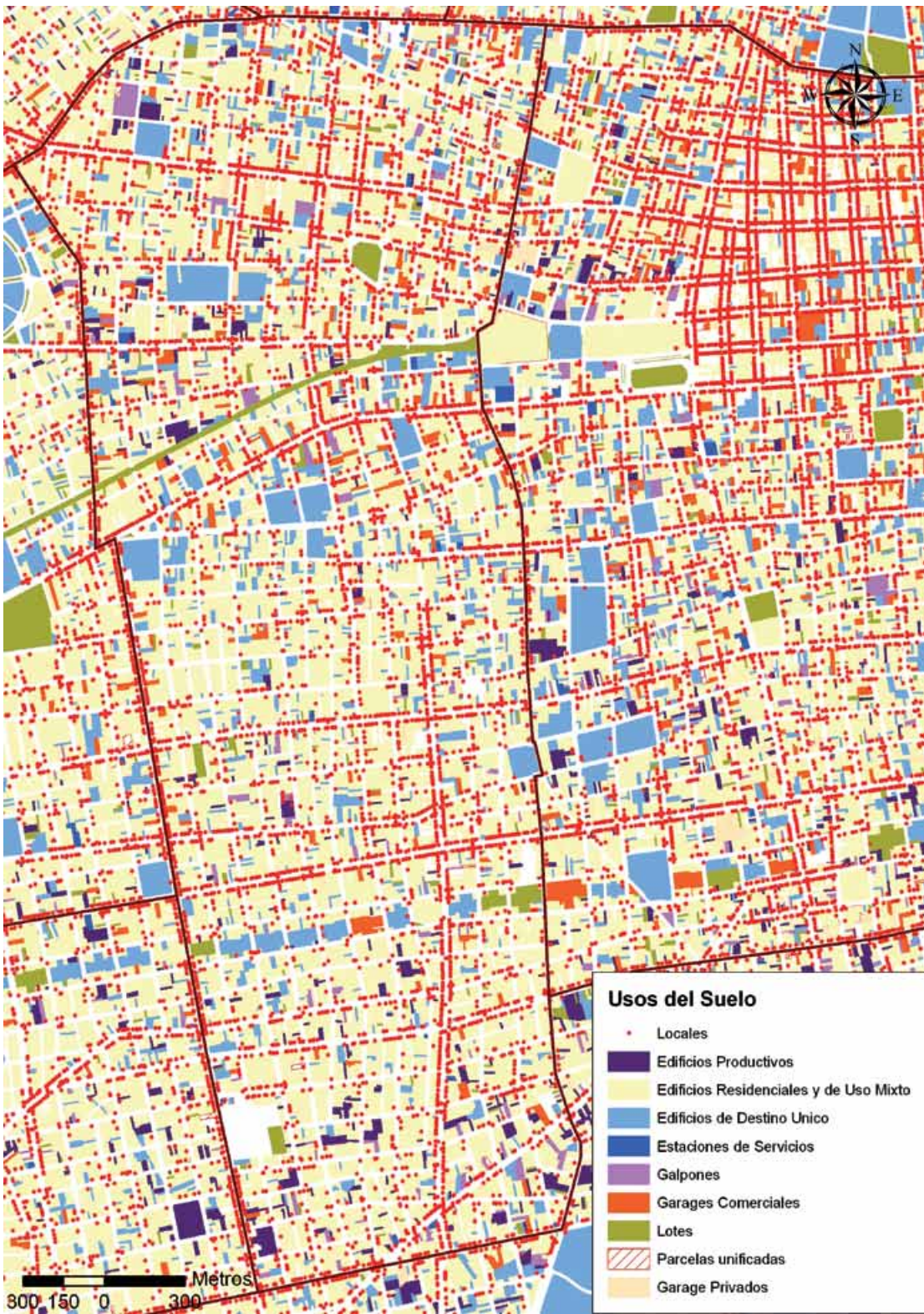


Mapa 3.3
Edificación de la
Comuna 5

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



Mapa 3.4
Usos del
Suelo.
Comuna 5



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

Entre los edificios relevados, el 96,8% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 66,5% a viviendas en propiedad horizontal (integrando viviendas 65,5%, departamentos 0,3% y oficinas 0,7%) con un 23,6% de casas y el 6,7% a viviendas que comparten la parcela con otro uso.

Por otro lado se encontraron 21 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados.

Por último, se relevaron 195 edificios en obra, los cuales representan el 1,6% del total, y se hallaron 171 edificios abandonados (1,4%).

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, como las administrativas.

Tipo	Cant.	%
Propiedad Horizontal	8.176	66,5
<i>Viviendas</i>	8.057	65,5
<i>Departamentos</i>	36	0,3
<i>Oficinas</i>	83	0,7
Casas	2.908	23,6
Uso mixto con vivienda	830	6,7
En obra	195	1,6
Abandonado	171	1,4
Unificaciones	21	0,2
Clausurado	2	0,0
Total	12.303	100,0

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Comuna 5

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal distribuidas homogéneamente en toda la Comuna, asimismo existe una importante presencia de casas en especial hacia el Sur de la Comuna. Por otra parte, si bien en proporción son menos los edificios en obra y los abandonados, ellos se distribuyen a lo largo y ancho de la Comuna.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios de
vivienda y casa
en Comuna 5



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 824 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas (destino único), agrupados en 16 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios de destino único no identificados. Es decir aquellos en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, con un total de 258 establecimientos, que representan el 31,3% del total. Le siguen en importancia los edificios dedicados a servicios sociales y de salud, contándose un total de 105, el 12,7% del total. Por su parte, los edificios de enseñanza significan el 12,1% del total, con 100 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 91 edificios de asociaciones (11,0%), 75 edificios dedicados al servicio de hotelería y gastronomía (9,1%), 42 edificios destinados al servicio de transporte (5,1%), 36 para los de esparcimiento y cultura (4,4%). Al momento del relevamiento se hallaron 30 edificios cerrados representando un 3,6% del total. Y por último, 21 oficinas y 18 dedicados a la administración pública los cuales representan el 2,5% y el 2,2% respectivamente. Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 15 edificios de otros usos (1,8%), 13 edificios dedicados servicios inmobiliarios (1,6%), 9 destinados a servicios financieros (1,1%). Por otro lado se encontraron 5 edificios de actividad comercial y 5 de servicios empresariales (cada uno con 0,6%). Y por último, se encontró 1 edificio de servicios públicos el cual representa el 0,1% con respecto del total.

Rubros	Cant.	%
Edu-sin identificar	258	31,3
Servicios sociales y de salud	105	12,7
Enseñanza	100	12,1
Asociaciones	91	11,0
Hotelería y Gastronomía	75	9,1
Servicios de transporte y complementarios	42	5,1
Esparcimiento y cultura	36	4,4
Cerrado	30	3,6
Oficinas	21	2,5
Administración pública	18	2,2
Otros	15	1,8
Servicios inmobiliarios	13	1,6
Servicios financieros	9	1,1
Actividad comercial	5	0,6
Servicios empresariales	5	0,6
Servicios públicos	1	0,1
Total	824	100,0

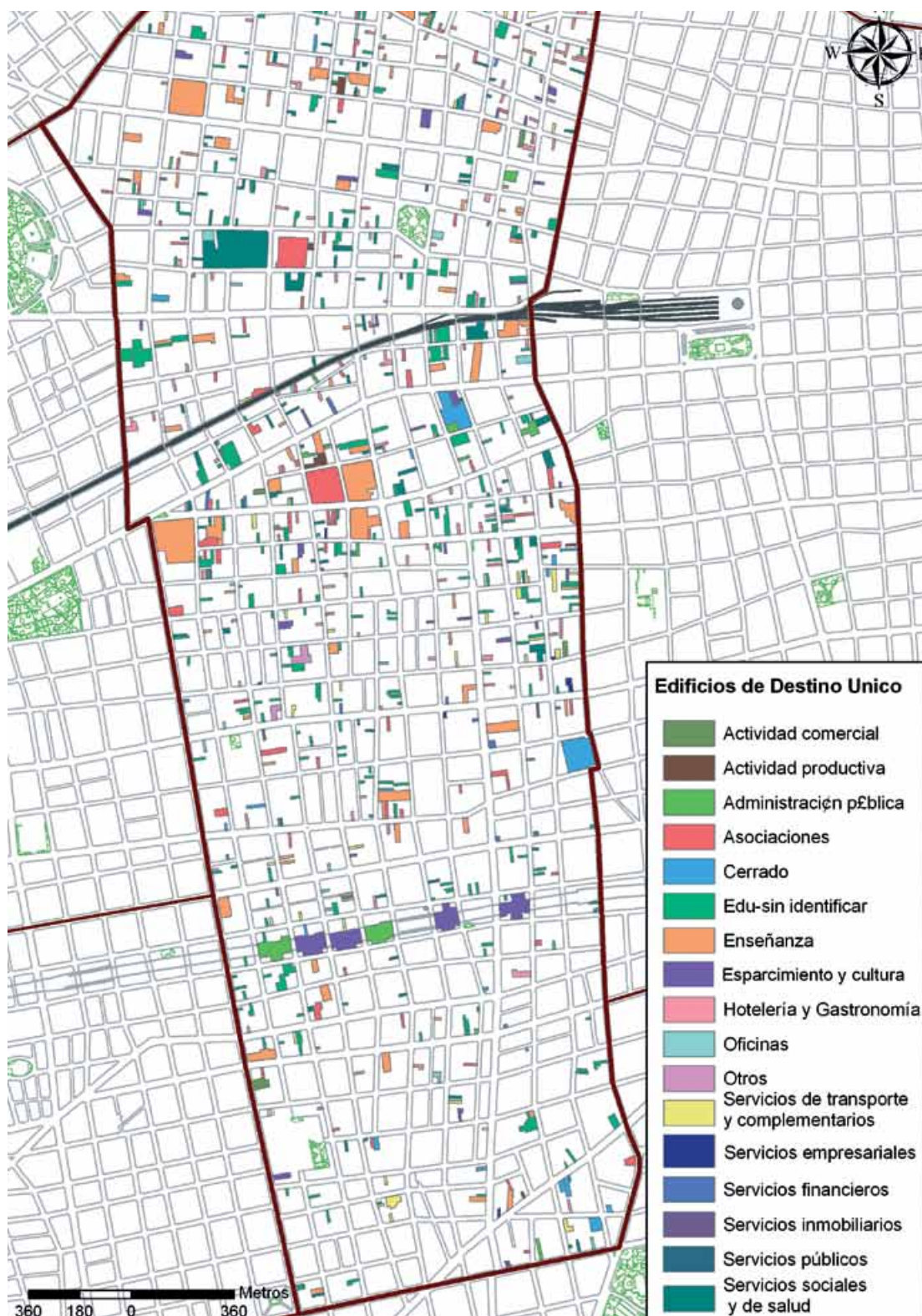
Cuadro 3.3

Edificios de destino único. Comuna 5

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

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios en los que se realiza una única actividad, se destacan el Hospital Italiano y el Colegio Corazón de Jesús con 27.463 m2 y 19.054 m2 respectivamente. En cuanto a los rubros que concentran mayor superficie, son aquellos destinados a la enseñanza, en particular los establecimientos pertenecientes a la educación oficial, como así también los edificios de destino único sin atención al público.

Mapa 3.6
Distribución
de Edificios de
Destino Único.
Comuna 5



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

4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES EN LA COMUNA 5



El relevamiento realizado en la Comuna 5 durante el año 2010 permitió detectar un total de 6.846 locales. Del total relevado 5.160 se hallaron abiertos, 1.661 cerrados y 25 locales se hallaron en obra. Por otra parte, hubo 50 casos en los cuales no se pudo identificar la actividad que era llevada a cabo. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la Comuna de 24,3%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La mayor agrupación de locales en la Comuna 5 se ubica sobre las avenidas: Boedo, siendo la de mayor concentración, y Corrientes y Rivadavia le siguen en cantidad. Casualmente la Comuna analizada se caracteriza más por su mayor extensión de Norte a Sur (al igual que la Avenida Boedo), que por su extensión de Este a Oeste (como las avenidas Rivadavia y Corrientes). Además el recorrido de la Avenida Boedo sobre la Comuna es mayor al de Rivadavia y Corrientes. Se podría deducir entonces, una mayor densidad de locales activos sobre Corrientes y Rivadavia. Por ejemplo, en 21 cuadras, Av. Boedo reúne 485 locales y Av. Corrientes aloja 349 locales en 13 cuadras. La Avenida Rivadavia, por su parte, distribuye 236 locales activos. Entre otras calles que concentran gran cantidad de locales encontramos Medrano, Av. San Juan, Gascón, Av. Independencia, entre otros.

En las 20 avenidas de la Comuna, se concentra el 46,2% de los comercios de la Comuna (sumando a Boedo que por momentos es considerada como calle), mientras que el 53,8% restante se ubica en 89 calles (incluso hay calles que carecen de comercios).



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 por ejemplo al Sur de la avenida Beodo y entorno a ella o hacia el noreste de la Comuna.



COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Fueron relevados un total de 6.846 Locales activos pero unicamente 5.110 pudieron ser clasificados teniendo en cuenta su composición por sectores de actividad. El 53,3% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 27,7% a locales de servicios; los locales vinculados a la gastronomía ocupan un 8,5%, los locales vinculados al sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) representaron un 6,6%, y por último el sector industrial registró un 4,0%. De esta manera se puede apreciar el perfil económico de la Comuna, dominado por locales de tipo comercial y de servicios.

Cuadro 4.1
Locales por sectores
de actividad. Comuna 5

	Cantidad	%
Comercio	2.725	53,3
Servicios	1.414	27,7
Gastronomía	432	8,5
Automotor	336	6,6
Industrial	203	4,0
Total	5.110	100,0

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



LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

El sector comercial contiene la mayor cantidad de locales activos, un total de 2.725 establecimientos. Este se compone por 13 rubros, predominando el de venta de productos alimenticios con 943 locales representando el 34,6%. Luego se relevaron 303 locales de prendas y accesorios alcanzando un valor de 11,1% del total del sector. En tercer lugar se encuentran los locales de venta al por menor especializada con un 10,4%. A continuación se ubican los locales de reparación en general con un 9,3%. En sexto lugar, están representados los locales relacionados con la venta de materiales para la construcción alcanzando un valor de 8,6%, incluyéndose aquí ferreterías y pinturerías, entre otras actividades. Los rubros antes mencionados agrupados llegan al 75% del sector comercial y, por su representatividad con respecto al total de locales de la Comuna afectada, serán analizados por separado.

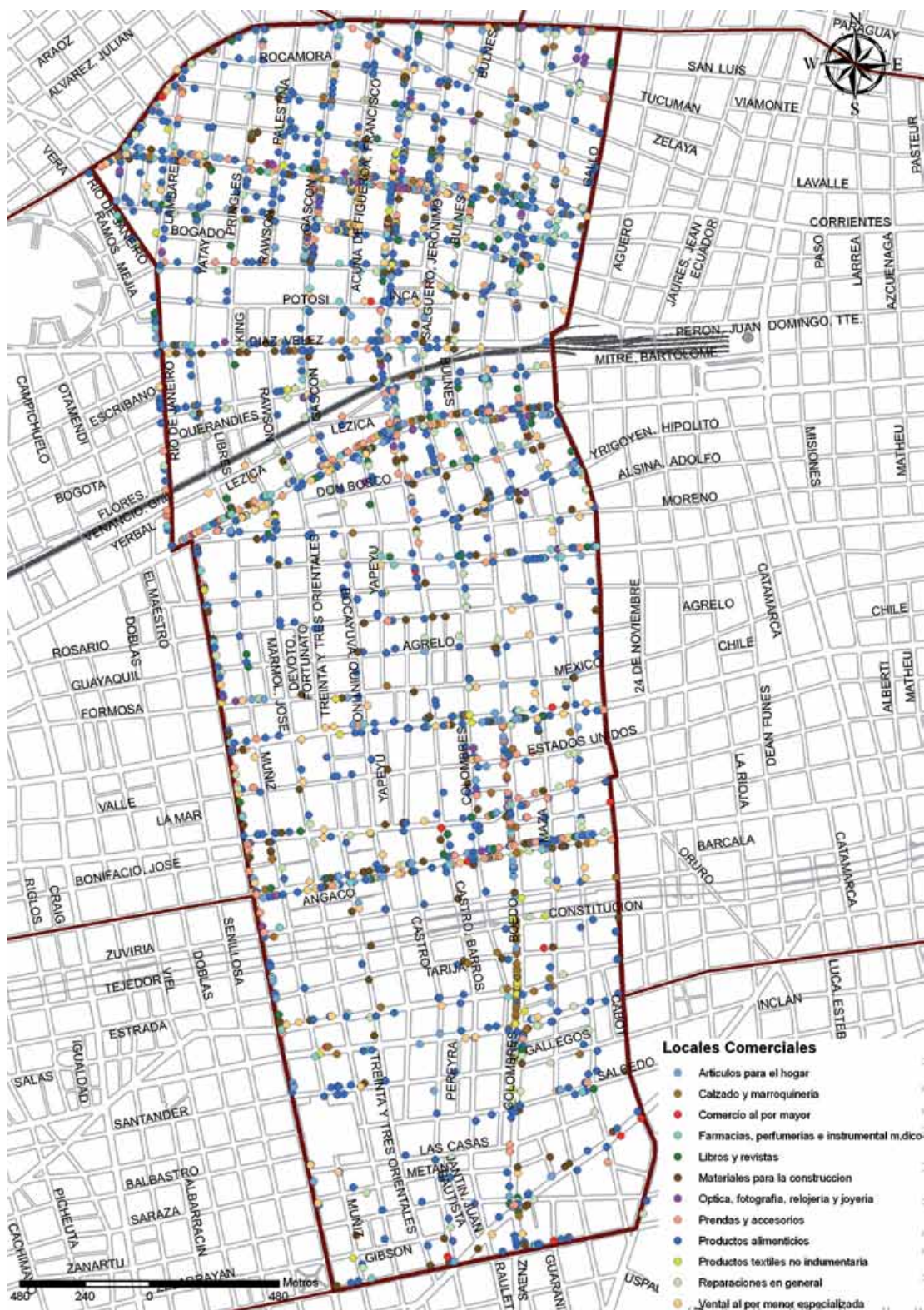
Completan el rubro comercial, 184 locales de venta de artículos para el hogar (6,8%); luego los locales de cerrajerías, de compostura de calzado, de reparación de artículos electrónicos, tapicerías, etc. siendo un conjunto de 127 locales; siguen 122 locales de venta de productos farmacéuticos, perfumería e instrumental médico (4,5%); libros y revistas son 104 establecimientos (3,8%). El resto de los rubros representan en su conjunto el 6,3% del total y cada uno representa una parte inferior al 2,5%. Se trata de los locales de óptica, fotografía, relojería y joyería (2,5%), venta de productos textiles no indumentaria (2,2%), venta de artículos usados (1,0%), y comercio al por mayor (0,6%).

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 5

	Cantidad	%
Productos alimenticios	943	34,6
Prendas y accesorios	303	11,1
Venta al por menor especializada	284	10,4
Reparaciones en general	254	9,3
Materiales para la construcción	235	8,6
Artículos para el hogar	184	6,8
Calzado y marroquinería	127	4,7
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	122	4,5
Libros y revistas	104	3,8
Óptica, fotografía, relojería y joyería	68	2,5
Productos textiles no indumentaria	59	2,2
Artículos usados	26	1,0
Comercio al por mayor	16	0,6
Total	2.725	100,0

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra varios ejes de concentración principales. En sentido vertical, se pueden destacar la Avenida Boedo en el Sur y Medrano en el Norte. En dirección horizontal resalta sobre todo la avenida Corrientes seguida por Rivadavia y San Juan. También se ven concentraciones menores en Díaz Vélez, Belgrano e Independencia.



Mapa 4.4
Locales del
sector
comercial.
Comuna 5

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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.414 establecimientos de este sector se agrupan en veinte rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 300 locales, un 21,2% del total. En segundo lugar se ubican los locales de servicios inmobiliarios llegando a 205 registros, un 14,5% del total. En tercer lugar, se posicionan los lavaderos de ropa y tintorerías, con un total de 150 registros constituyendo el 10,6%. En cuarto lugar se encuentran los lugares destinados a esparcimiento y actividades culturales ocupando un 8,1%, con 114 locales. En quinto lugar, se ubican los locales de servicios relacionados y complementarios al transporte. En sexta posición, se identifican los locales destinados a los servicios empresariales, con un total de 95 registros, incluyéndose aquí estudios jurídicos, servicios financieros, consultoras, etc. Luego, se ubican los locales abocados a los servicios sociales y de salud con 94 locales registrados constituyendo un 6,6%; en octavo lugar se posicionan los servicios de correos y telecomunicaciones registrándose 70 locales; siguen los establecimientos de asociaciones con 64 registros y, en décima ubicación, se encuentran los locales de edición e impresión llegando a 49 registros con un 3,5% del total.

El resto de los rubros representan solo el 12,6% con 178 locales repartidos entre diez categorías diferentes. Entre ellos se identifican servicios de transporte con 49 registros (3,5%), 32 locales relacionados a la intermediación financiera (2,3%), 21 locales de servicios de alquiler (1,5%), 19 establecimientos de enseñanza (1,3%), 16 locales dedicados a servicios de seguros y fondo de jubilaciones y pensiones (1,1%), 14 locales de pompas fúnebres (1,0%), 11 locales de servicios informáticos (0,8%) y finalmente 16 locales restantes repartidos entre el rubro de la construcción (0,6%), el mantenimiento físico y corporal (0,4%) y el de la administración pública (0,1%).

Cuadro 4.3
Locales del sector
servicios. Comuna 5

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	300	21,2
Servicios inmobiliarios	205	14,5
Lavado y limpieza de artículos de tela	150	10,6
Esparcimiento y cultura	114	8,1
Servicios complementarios al transporte	95	6,7
Servicios empresariales	95	6,7
Servicios sociales y de salud	94	6,6
Servicios de correos y telecomunicaciones	70	5,0
Asociaciones	64	4,5
Edición e impresión	49	3,5
Servicios de transporte	49	3,5
Intermediación financiera	32	2,3
Servicios de alquiler	21	1,5
Enseñanza	19	1,3
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	16	1,1
Pompas fúnebres	14	1,0
Servicios informáticos	11	0,8
Construcción	9	0,6
Mantenimiento físico corporal y Otros	6	0,4
Administración pública	1	0,1
Total	1.414	100,0

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

La distribución territorial de los locales es similar a la del sector comercial. Con una mayor centralidad en las avenidas Corrientes, Rivadavia y San Juan en sentido Este Oeste, y por otro lado las avenidas Boedo y Medrano en sentido Norte Sur. Se destaca un eje menor sobre la avenida Independencia. Por otra parte, es importante tener en cuenta que a medida que aumenta la distancia a las arterias más transitadas la densidad disminuye.



5 ELABORACIÓN DE INDICADORES



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 manzanas, y así constatar las áreas que concentran una mayor actividad económica.

En general la Comuna 5 presenta una concentración de locales en zonas muy marcadas; en el Norte de la Comuna, en el barrio de Almagro la distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana se localizan sobre las avenidas Corrientes y Rivadavia. Por otro lado, en el barrio de Boedo la mayor cantidad de locales se observan sobre las avenidas San Juan y Boedo. En el resto de la Comuna los locales se encuentran distribuidos homogéneamente, pero con menores cantidades que en las avenidas antes mencionadas.

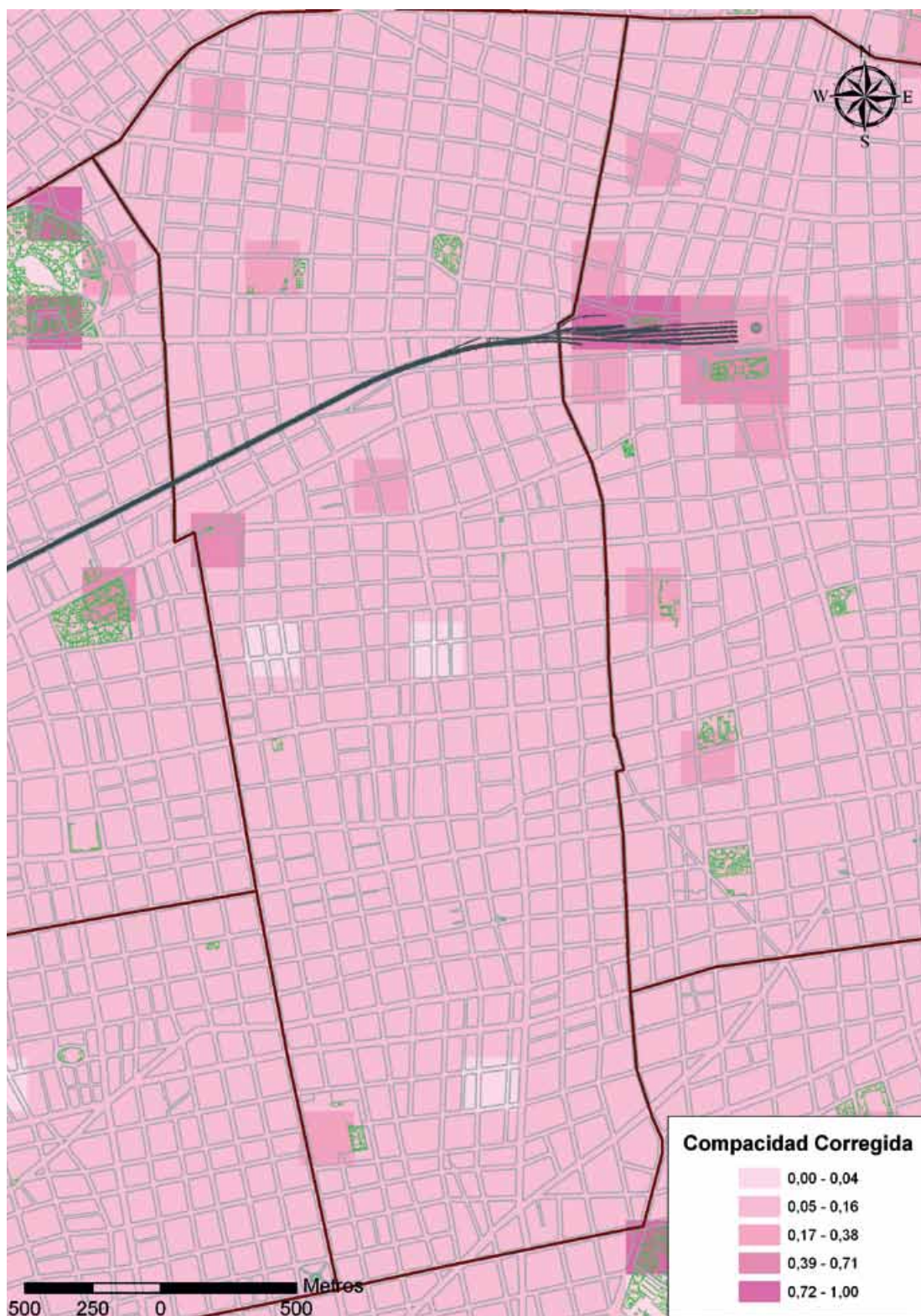


INDICADOR DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (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 5 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, además de poseer una importante densidad edilicia. Si bien hay áreas con extensiones de espacios verdes, como es el caso de la Plaza Almagro y la Plaza Mario A. Amaya en Boedo, estas son la excepción, ya que se destaca en general la ausencia de espacios verdes en la Comuna, lo cual se manifiesta en la escasa superficie verde por habitante, 0,1 m². Esto último sumado a existencia de una densidad edilicia alta provoca valores medios a bajos en la totalidad de la Comuna.

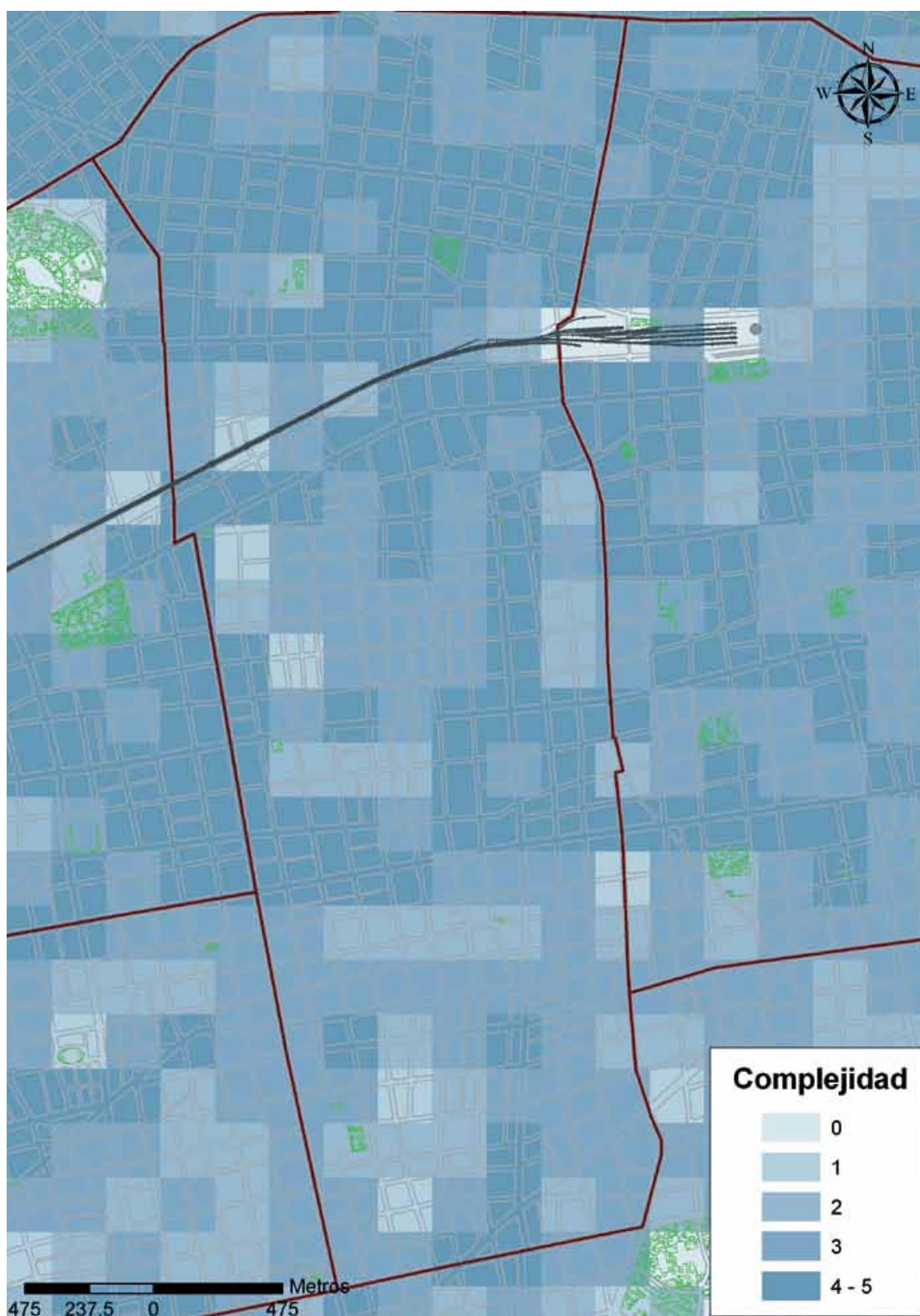




Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
Corregida.
Comuna 5

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

Mapa 5.3
Indicador de
Complejidad.
Comuna 5



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

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

Este índice elaborado a partir de los datos del Relevamiento de Usos del Suelo, 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.

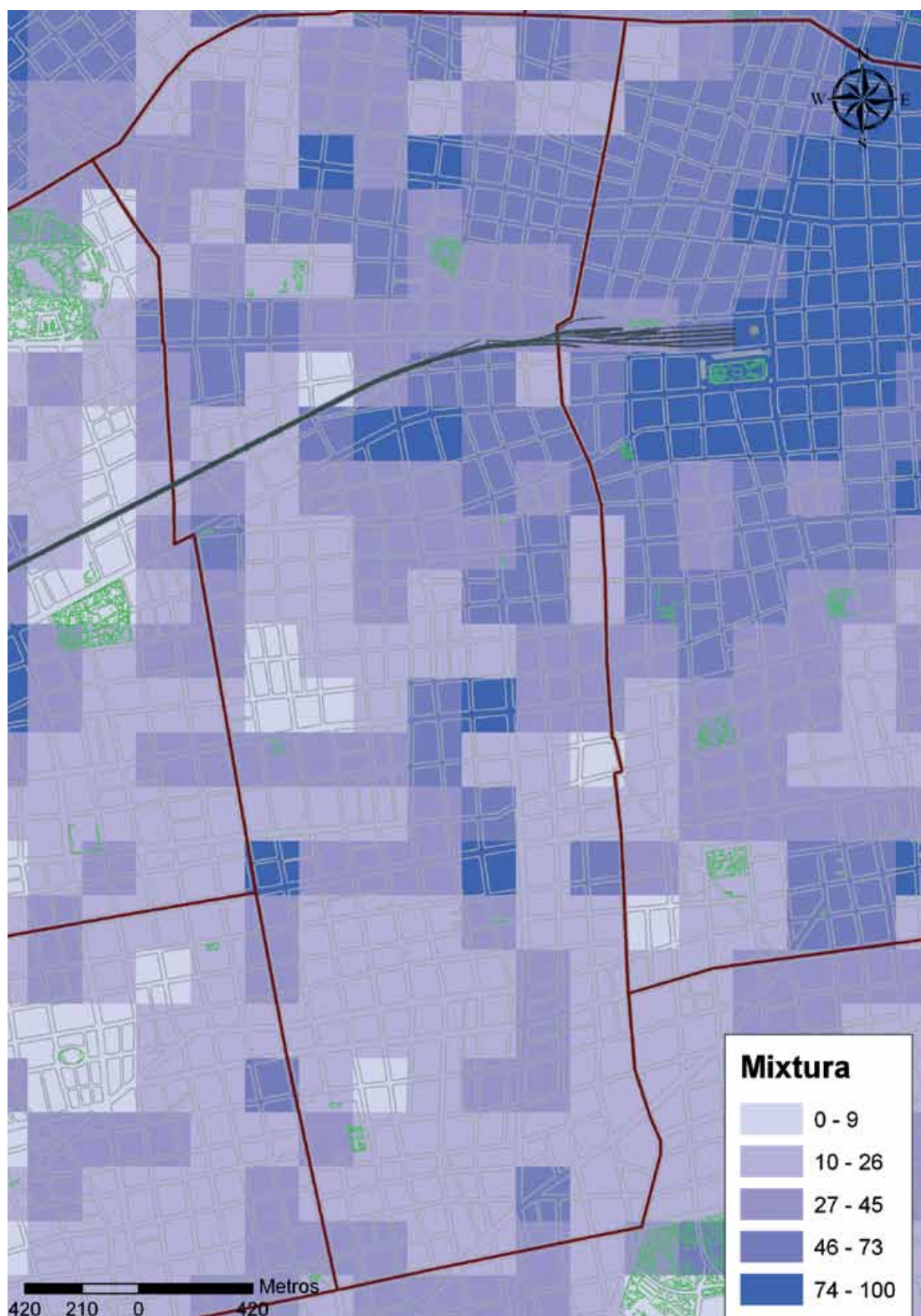
Así puede apreciarse que la Comuna 5 presenta valores homogéneos en su totalidad, sin embargo se pueden distinguir diferencias entre los barrios. Para el Norte de la Comuna, en el barrio de Almagro, la complejidad presenta valores acordes a la dinámica comercial que contienen las avenidas Rivadavia y Corrientes. Encontrándose en ellas una gran diversidad de actividades. Hacia el Sur de la Comuna, en el barrio de Boedo, al predominar el uso residencial, el indicador de complejidad demuestra valores más bajos. Sin embargo, en torno a las avenidas Independencia y San Juan, la complejidad aumenta conforme a la dinámica que representan dichos ejes comerciales.

En síntesis, esta Comuna presenta un promedio en el índice de complejidad urbana relativamente alto, ello se debe a la relación con el Área Central lindera, además de que la avenida Rivadavia, una de las principales arterias en materia de nivel de actividad que presentan, atraviesa la Comuna. Por otro lado, la tasa de vacancia de locales encontrada es alta: 29.6% , similar a la registrada en la Ciudad.

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 en la avenida Rivadavia en el barrio de Almagro y en la avenida San Juan en el barrio de Boedo. Estas avenidas se destacan por la predominancia del uso comercial por sobre el residencial.

Mapa 5.4
Indicador
de Mixtura
Residencial.
Comuna 5



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

