

COMUNA 7

FLORES Y PARQUE CHACABUCO





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno
Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
41	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 7 Edificación Usos del suelo Edificios Edificios de destino único Edificios Productivos Galpones Lotes Garages Privados y Comerciales
63	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 7 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad <i>Locales del sector comercial</i> <i>Locales del sector servicios</i> <i>Locales gastronómicos</i> <i>Locales del rubro automotor</i> <i>Locales del sector industrial</i> <i>Locales en galería</i>
91	INDICADORES Complejidad Urbana Locales por calle Superficie afectada por obra Superficie parcelaria sin usos determinados Compacidad corregida Mixtura residencial Caminabilidad

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 7, la cual está localizada en el centro-sur de la Ciudad de Buenos Aires y comprende los barrios de Flores y Parque Chacabuco. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo, para así comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial de la Comuna.

En el primer capítulo del informe se describe la metodología utilizada en el análisis, en relación a la clasificación utilizada para el Relevamiento de Usos del Suelo, relevamiento del mercado inmobiliario y construcción.

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 analiza la estructura de la población, la densidad edilicia, las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir tanto las diferentes variables territoriales, como los diversos usos del suelo que se producen al interior de la Comuna.

En el capítulo 3, se examinan los diferentes datos empíricos obtenidos a partir del Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). En este apartado se describe la morfología urbana a partir del tamaño, edificación y uso del suelo específico de cada parcela, en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizado, a fin de mostrar la estructura edilicia y socio-territorial de la zona.

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 7, 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, así como sus distintos agrupamientos según actividad comercial. 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.

Finalmente, en el capítulo 5, se presentan algunos indicadores elaborados a partir de la sistematización de la información obtenida del Relevamiento de Usos del Suelo: el del total de locales por lado de manzana, de uso residencial, de superficie afectada por obra, de caminabilidad, de compacidad corregida, de complejidad urbana y de mixtura residencial.

1

METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 7, integrada por los barrios de Flores y Parque Chacabuco. Sus límites están determinados por la traza de las calles Castaños, avenida Lacarra, Autopista Tte. Gral. Luis Dellepiane, Portela, Cuenca, avenida Gaona, Tte. Gral. Donato Álvarez, Curapaligüe, avenida Directorio, avenida La Plata, avenida Cobo, Del Barco Centenera, avenida Riestra, Agustín de Vedia, avenida Gral. F. Fernández de la Cruz, avenida Varela y Perito Moreno. Se trata de un total de 24.974 parcelas distribuidas en 893 manzanas.

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 censal realizado en el mes de Noviembre de 2010, comprendió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar los usos del suelo de cada una de ellas. A tal fin, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, cuyos parámetros son el tipo de edificación hallada y su uso.

El capítulo referente a los precios inmobiliarios, surge a partir de diversos análisis de la Dirección General de Planeamiento. Para la elaboración del apartado sobre construcción, se emplearon datos de permisos de obra elaborados por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, ambas pertenecientes al Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Para la obtención del precio de oferta de venta y alquiler de locales, 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. Por otra parte, también se registraron las estructuras edilicias que se encuentran cerradas o en obra. A las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.

A todas las actividades en las que se estaba desarrollando alguna actividad económica al momento del relevamiento, se las clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (ClaNAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

CONSTRUCCIONES			
		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.
		USO MIXTO CON VIVIENDA	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 <i>uso mixto con vivienda</i> , y por el otro, la utilizada económicamente.
sin que predomine un uso sobre el otro.			
USO COMBINADO			
CASA	LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas.
	EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	Utilizadas como sede de una actividad económica.
	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad no productiva, como los hoteles, comisarías, hospitales, cementerios 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 con tinglado de chapa y sin subdivisiones en su interior-.	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.
	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
SIN CONSTRUCCIONES			
LOTES	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		

2

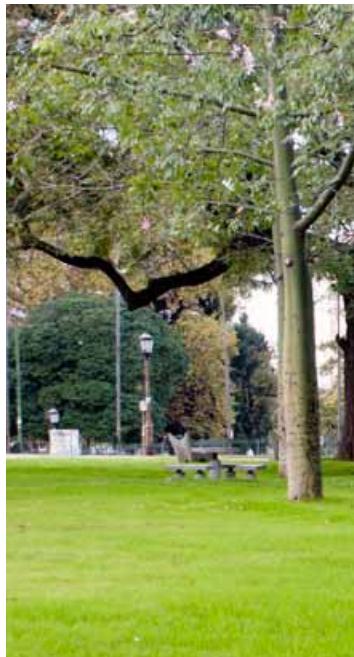
DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de la Comuna en estudio se localiza en el suroeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando con las comunas: 11 al noroeste, 6 al noreste, 5 al este, 4 al sureste, 8 hacia el suroeste, y con las comunas 9 y 10 al oeste.

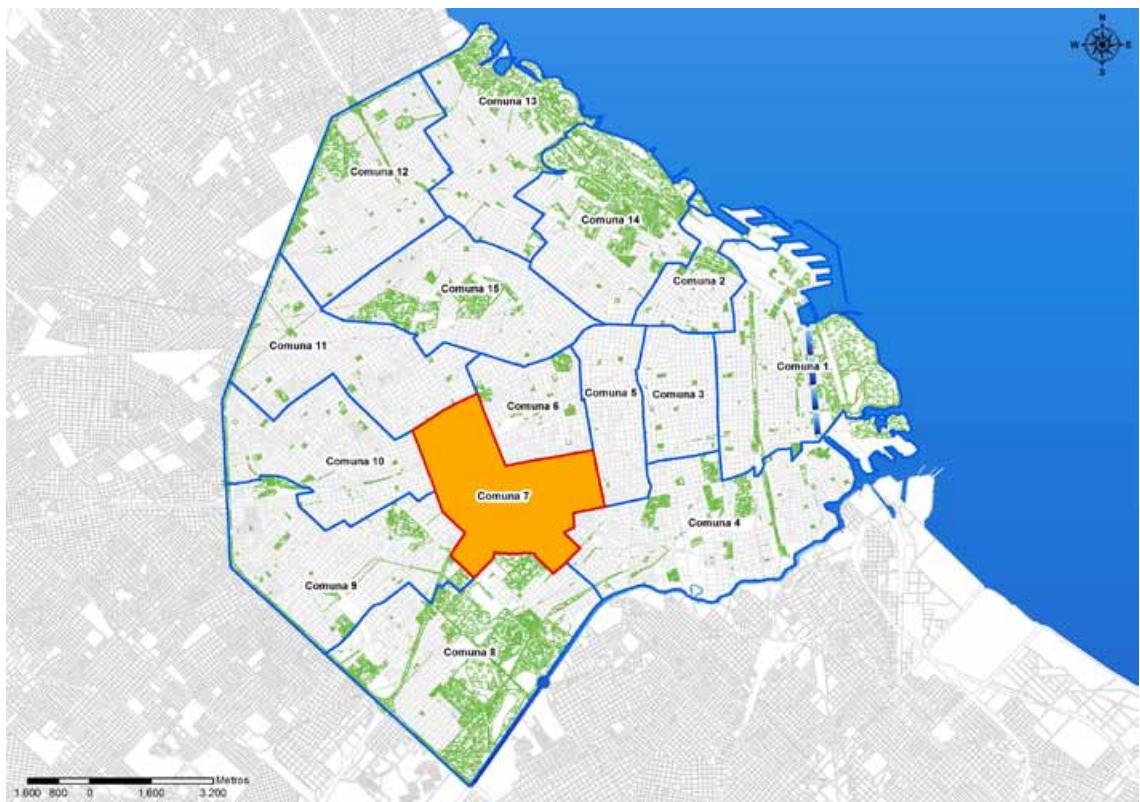
El sector norte de la Comuna estructura su traza urbana en forma de damero con algunos ejes de circulación bastante marcados, predominantemente con orientación este-oeste, cumpliendo la función de conectar el centro de la Ciudad con la periferia, e incluso con los partidos del oeste del Gran Buenos Aires. En este sentido, se destacan como principales arterias las avenidas Rivadavia, Directorio, Juan B. Alberdi y Avellaneda. También, es importante en cuanto a la conectividad de la Comuna, el rol de la Autopista 25 de Mayo. La avenida Juan B. Alberdi es la arteria que comunica la comuna con los partidos del suroeste del conurbano bonaerense; la avenida Directorio, permite el acceso hacia el centro, mientras que la avenida Rivadavia cumple ambas funciones. Otros ejes de circulación de gran importancia son Gaona, Cobo y Eva Perón. Las avenidas Nazca, Carabobo, La Plata y José María Moreno, tienen orientación norte-sur, conectando gran parte de la zona Sur de la ciudad con el resto de la misma.



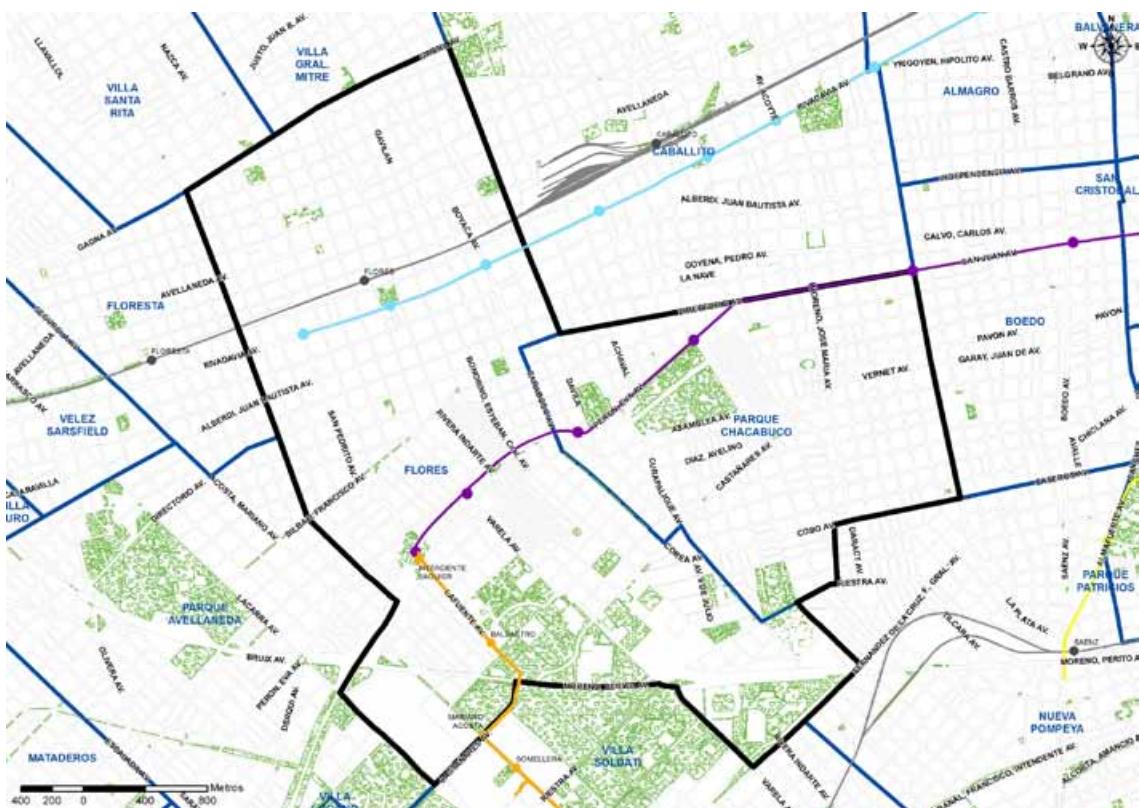
La modalidad de transporte que comunica la Comuna con otros barrios y con el centro de la Ciudad, es muy variada. Se destaca el colectivo, con una gran cantidad de líneas y ramales que la recorren y comunican con los partidos de la Provincia de Buenos Aires. Además, es muy importante el rol del ferrocarril Sarmiento y de la estación Flores del mismo, emplazada en las cercanías de la Plaza Pueyrredón (espacio verde ubicado en el centro del barrio de Flores). La comuna es atravesada por la línea A del subterráneo, donde se localizan tres estaciones, –incluyéndose la estación terminal San Pedrito–, lo que aumenta la conectividad con el centro de la Ciudad. Por otra parte, en el sur de la comuna es muy importante la accesibilidad que permite la existencia de un gran número de estaciones de la línea E del subte. La estación terminal de dicha línea permite realizar trasbordo con el premetro, facilitando la movilidad hacia el sur de la Ciudad y del Gran Buenos Aires.

En cuanto a sus características generales de población, según datos del último Censo Nacional, en la Comuna 7 habitan 220.591 personas (118.110 mujeres y 102.481 varones), representando el 7,6 % del total de la población de la Ciudad. Esta Comuna presenta entonces una densidad de población de 189 hab./ha, muy similar a la media de la Ciudad (173 habitantes por hectárea).





Mapa 2.1
Comuna 7
Fuente:
*Secretaría de
Planeamiento,
Ministerio de
Desarrollo
Urbano. GCBA.*



Mapa 2.2

Barrios que conforman la Comuna 7

Fuente:
Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Mapa 2.3

Imagen satelital.

Comuna 7

Fuente

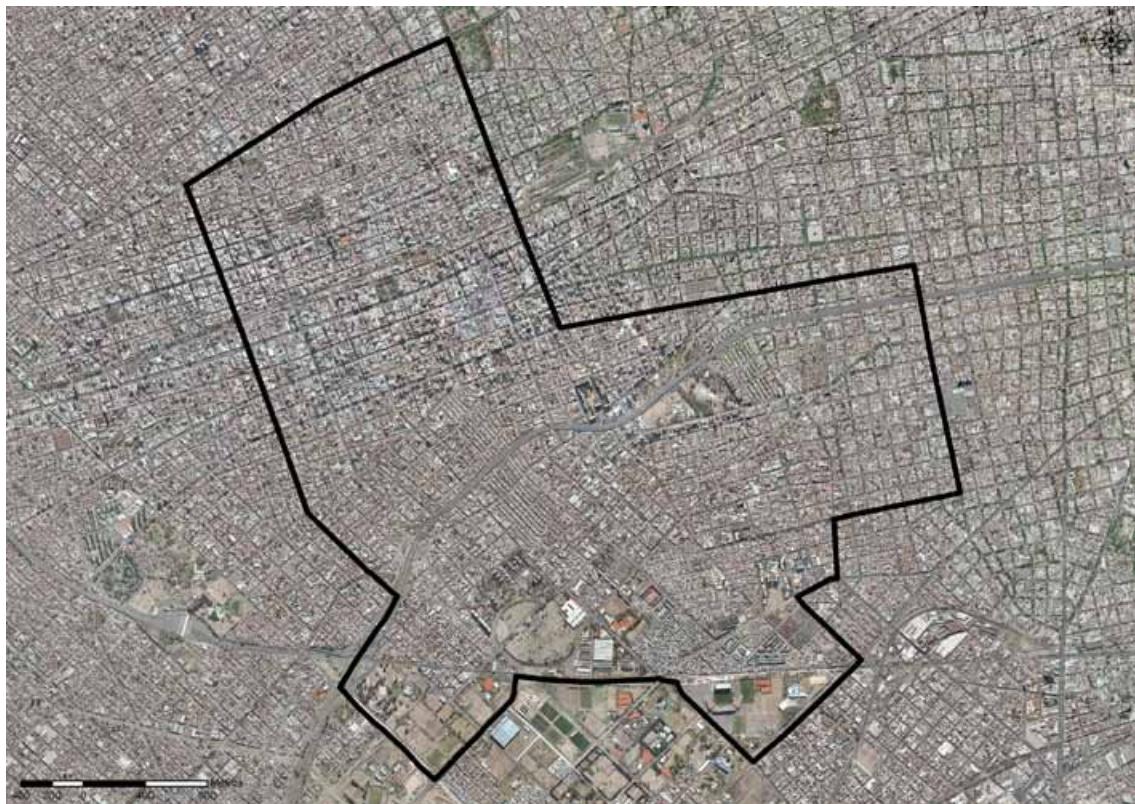
Secretaría de

Planeamiento,

Ministerio de

Desarrollo

Urbano. GCBA.



POBLACIÓN

En cuanto a las características generales, la población registrada en el Censo 2010 para la Comuna 7 es de 220.591 personas, valor que representa el 7,6 % del total de la población de la Ciudad (estimada en 2.890.151 habitantes). Su densidad de población es de 189 habitantes por hectárea, mayor a la media general de la Ciudad (173 habitantes por hectárea), y su índice de masculinidad es de 87,3, también mayor a la media de la Ciudad, cuyo número es de 85,2.

La pirámide poblacional muestra que los grupos de edad con mayor peso demográfico son aquellos comprendidos entre los 20 y 34 años; su base se caracteriza por ser angosta, y la cima, contrariamente, un poco más ancha debido a la importante presencia de los rangos de edades mayores. Dicha pirámide es de tipo regresiva o de urna funeraria, ya que se caracteriza por presentar un escaso número de nacimientos y una mortalidad baja en la cima. Los adultos predominan por sobre los jóvenes, observándose un porcentaje importante de población que supera los 65 años, y un menor peso de las edades comprendidas entre 0 y 15 años.

En el gráfico también puede observarse que a partir del rango etario de 30 años, aproximadamente, la cantidad de mujeres supera a la de los hombres, fenómeno que se acentúa en las edades más avanzadas debido la mayor expectativa de vida del género femenino.

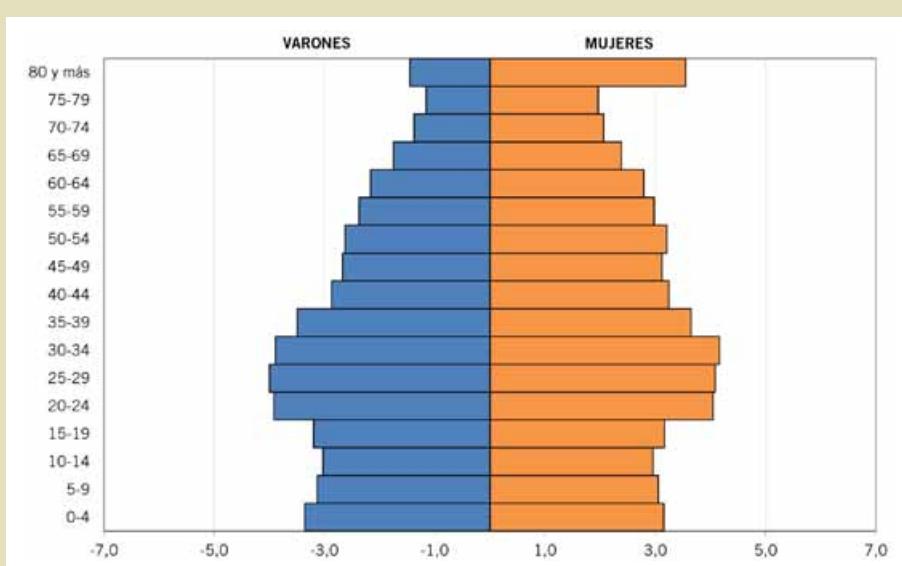


Grafico 2.1

Estructura etaria de la población

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.
En base a INDEC, Censo Nacional de
Población, Hogares y Viviendas 2010.

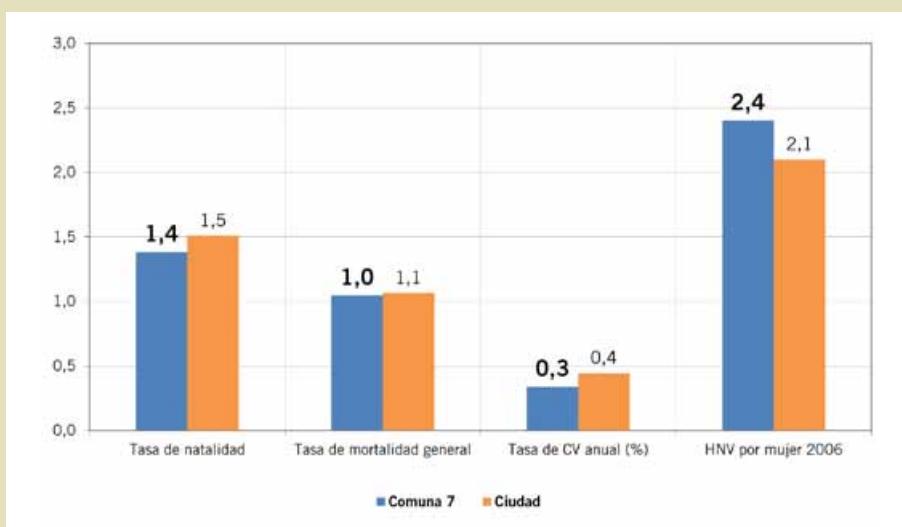


Grafico 2.2

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

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Respecto a la evolución de la población registrada entre los censos 2001 y 2010, ésta presenta una tasa de crecimiento demográfico del 11,8 %. Este valor es uno de los más altos entre todas las comunas, lo cual se debe entre otros factores, a que ésta se encuentra dentro del grupo de las más jóvenes de la ciudad, junto con las comunas 1, 4, y 8.

En el gráfico 2.2 se observa que la tasa de natalidad, la de mortalidad general y el crecimiento vegetativo anual, son levemente inferiores a los respectivos valores medios de la Ciudad. Siendo la diferencia de solo 0,1 para las tasas mencionadas, entre la Comuna 7 y la media de la Ciudad. Respecto a la tasa de hijos nacidos vivos por mujer, tomando el dato del año 2006, se evidencia un valor algo más elevado en la Comuna analizada (2,4), respecto al total de la urbe (2,1).

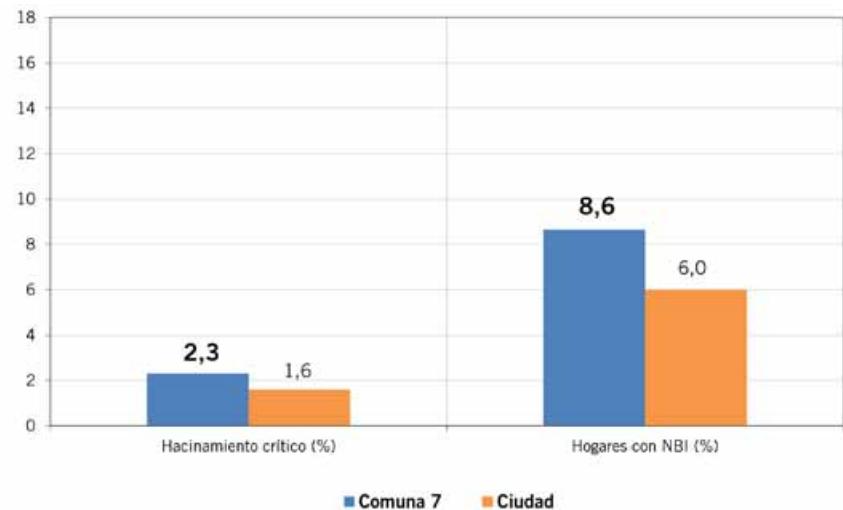
Al analizar distintas variables que permiten inferir la calidad de vida de la población, en el gráfico 2.3 se puede ver que la Comuna 7, presenta a un 2,3 % de su población con hacinamiento crítico y a un 8,6 % con necesidades básicas insatisfechas. Cabe mencionar que estos valores se encuentran por encima de la media de la Ciudad, siendo para ésta de 1,6 % y 6,0 % para hacinamiento crítico y necesidades básicas insatisfechas, respectivamente.

Grafico 2.3

Tasa de hacinamiento crítico y hogares con NBI

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En base a INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.



Cuadro 2.1

Indicadores demográficos y mercado inmobiliario

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano.

GCBA. En base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. EPH 2012

Indicador	Promedios	
	Comuna 7	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	146,63	173
Régimen de tenencia de viviendas-Propietarios (%)	55,3	57,5
Hogares con hacinamiento crítico (%)	2,3	1,6
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	0,8	0,5
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años) %	11,8	4,1
Superficie de espacio verde por hab. (m ²)	1,8	6,2
Construcción residencial (m ²)	75,1	75,2
Construcción no residencial (m ²)	24,9	24,8
Relación m ² construidos residenciales/no residenciales	3	3,03
Incidencia usos residenciales (% del total de usos)	75,1	72,1
Tasa de vacancia de locales (%)	26,5	22,6
Precio de terrenos (USD/m ²)	U\$S 1.745,0	U\$S 1.866,1
Precio de locales (USD/m ²)	U\$S 2.126,0	U\$S 2.756,4
Precio de venta de departamentos (USD/m ²)	U\$S 1.841,0	U\$S 2.213,5
Precio de venta de casas (USD/m ²)	U\$S 1.352,2	U\$S 1.534,5

El nivel de estratificación social, indica los ingresos percibidos por la población. A la vez, se lo puede relacionar con el nivel educativo, de ocupación, calificación y categoría de empleo, y características de los hogares.

Si se toma este indicador y se realiza una comparación de la Comuna 7 con aquellas que la rodean, es posible observar que en las comunas que limitan al norte –es decir comunas 5, 6, y 11–, el nivel alto de estratificación presenta sus mayores valores –9,8 % en las comunas 11 y 5, y 14,5 % en la Comuna 6–. Esta tendencia desciende hacia el sur y el oeste, lo cual se percibe en la Comuna 10 (7,1 %), en la 4 (4,5 %), en la 9 (4,6 %) y en la Comuna 8 (1,6 %). Los ingresos bajos presentan un comportamiento inverso, con valores más elevados en las comunas del sector sur, principalmente en la 8 (28,6 %) y en la 4 (21,8 %), y con valores más bajos en las comunas del norte, encabezado por la Comuna 6 (6,8 %). Cabe mencionar que, la Comuna 7 muestra valores más elevados en los estratos medio y medio-bajo, mientras que las comunas limítrofes mantienen niveles más parejos.

Con respecto a los ingresos, según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), el promedio de los mismos en la Comuna son de \$ 6.265,9, estando entre los más bajos de la Ciudad. En efecto, la Comuna registra uno de los ingresos más bajos junto a las comunas 9, 4 y 8, con \$ 5.861,5, \$5.290,6 y \$ 4.598,1 respectivamente. De esta manera, en comparación con la Comuna 2, que es la de mayor ingreso \$ 8.539,4, se contempla una diferencia del 36,3 %.

Indicador	Promedio de la Comuna 7
Estratificación social: estrato bajo (%)	13,9
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	29,0
Estratificación social: estrato medio (%)	28,9
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	19,9
Estratificación social: estrato alto (%)	8,3
Ingresos (\$)	\$ 6.265,9
Tasa de desocupación	4,7

Cuadro 2.2

Estratificación social e ingreso per cápita

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA

Respecto de la tasa de desocupación de la Comuna 7, es una de las más bajas de la Ciudad, con un porcentaje del 4,7 %. A su vez, es menor al valor medio de la urbe tomada en su totalidad (6,2 %). Dentro de este grupo con bajos valores de desocupación, también se pueden mencionar a las comunas 5 (4,4 %), 11, 14 (ambas con 3,6 %) y 15 (4,1 %). Es preciso mencionar que el valor registrado para la tasa de subocupación en la Comuna 7, es mayor que el de la media de la Ciudad, siendo para la primera 9,1 % y para la segunda 8,5 %.

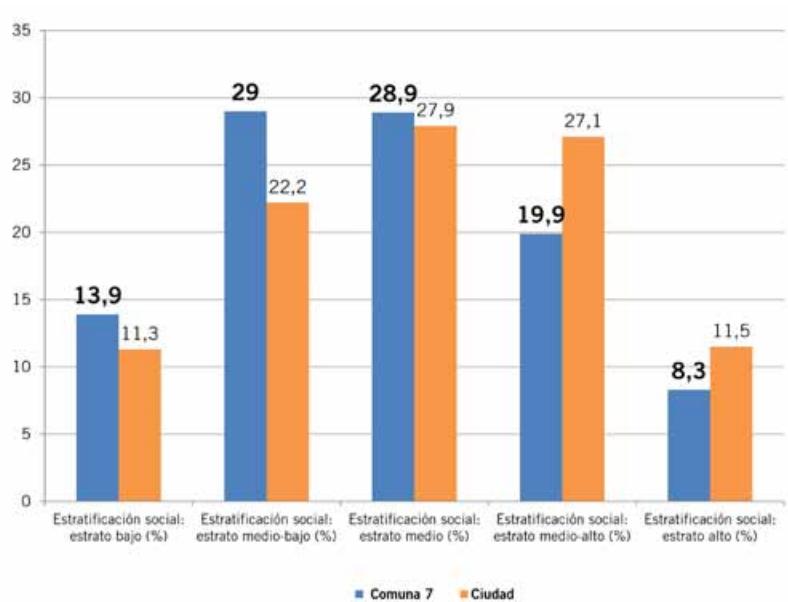
La Comuna 7 presenta un claro predominio de trabajadores asalariados, ya que este grupo abarca al 77,0 % del total de los empleos. Esta proporción es más elevada que la media de la Ciudad, cuyo valor es de 75,4 %. La categoría de cuentapropistas en la comuna analizada representa el 19,6 %, valor que también se encuentra por encima del promedio de la Ciudad. Esta situación cambia si consideramos la proporción que constituye la ca-

Grafico 2.4

Distribución poblacional por estrato socio-económico

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

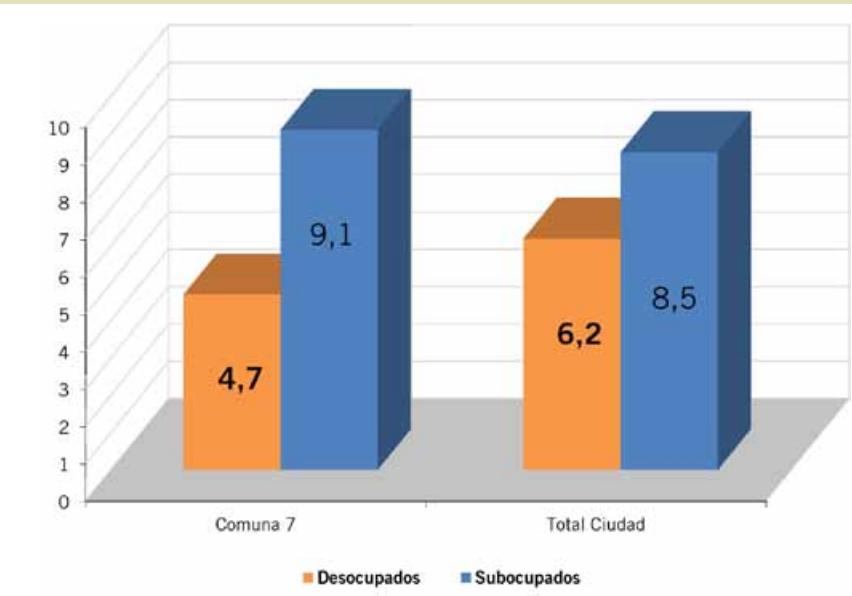
En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

**Grafico 2.5**

Tasas de desocupación y subocupación en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).



tegoría patrón, ya que para esta Comuna es menos de la mitad que la media de la urbe, 2,2 % y 4,6 %, respectivamente. El porcentaje de trabajadores familiares de la Comuna 7 coincide con la media de la Ciudad, registrando un valor de 0,7 % para ambas.

En relación con el empleo según las diferentes ramas de actividad, en el gráfico 2.7 se observa un claro predominio de la de servicios tanto en la Comuna 7 como en la Ciudad, ocupando al 65,8 % y el 70,4 % de los trabajadores respectivamente. Le sigue en proporción, la rama de industria y construcción, con un 17,1 % para la Comuna analizada, valor

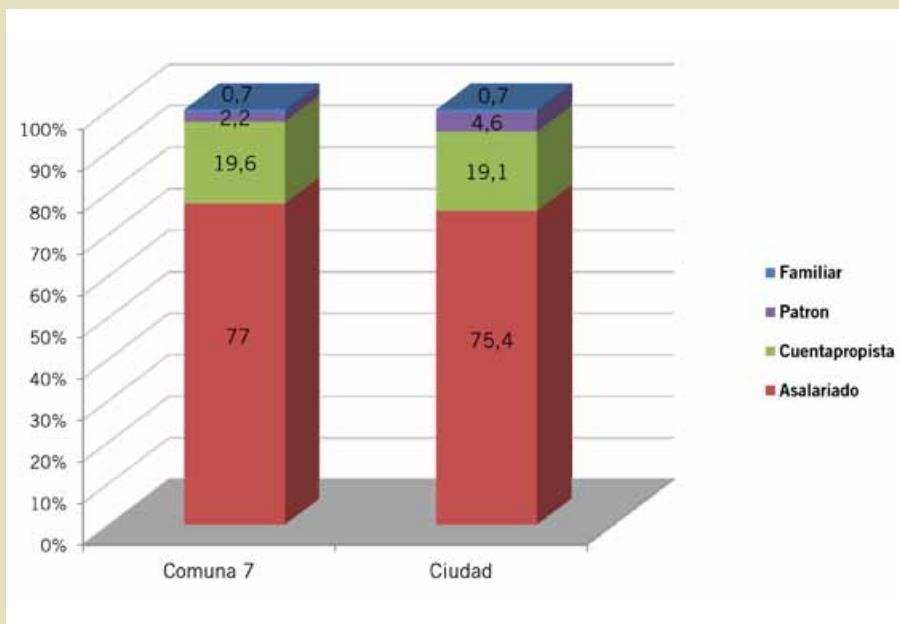


Grafico 2.6

Empleo según categoría ocupacional

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA. En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

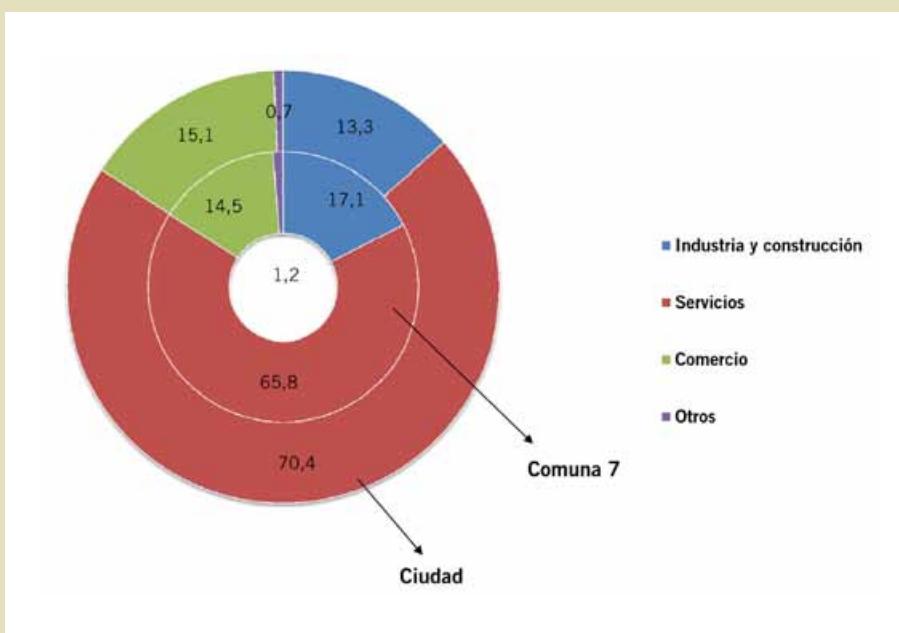


Grafico 2.7

Empleo según rama de actividad en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA. En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

mayor que el registrado para la urbe (13,3 %). El sector comercial ocupa a un 14,5 % en esta Comuna, mientras que el promedio de la Ciudad se encuentra levemente por encima. Por último, se ha registrado un 1,2 % dentro de la categoría otros en la Comuna 7.

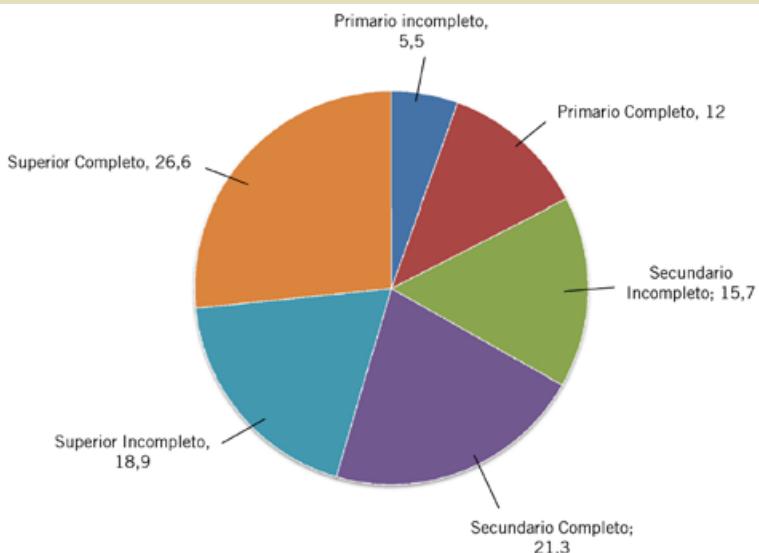
En lo que concierne a las características socio-educativas, la Comuna 7 se caracteriza por un alto índice de escolarización y una tasa con niveles bajos de analfabetismo, registrada en el Censo 2010, la cual es de 0,8 %. En este sentido, considerando a la población mayor a 25 años de edad, se observa en el siguiente cuadro que el 5,5 % presentan como nivel

Grafico 2.8

Nivel de instrucción máximo alcanzado en población mayor a 25 años en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

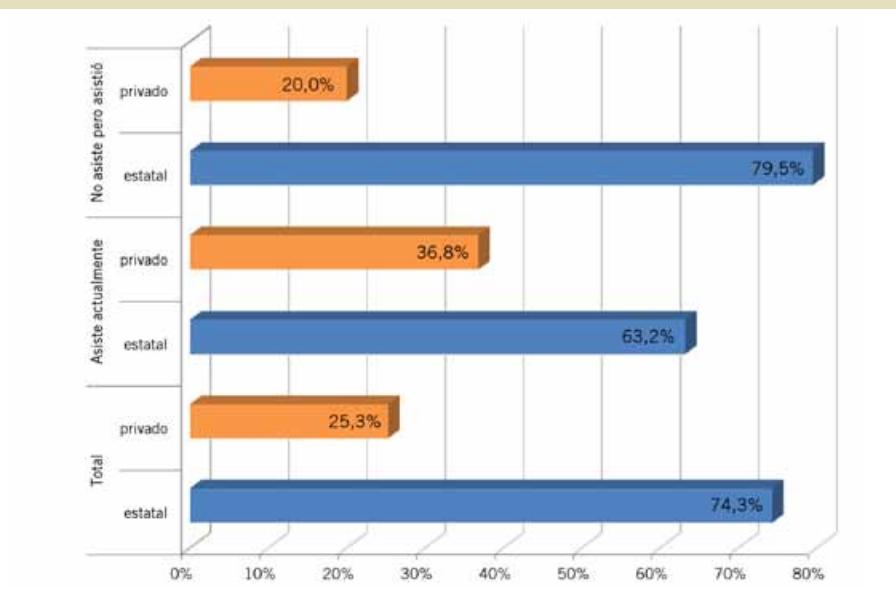
En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

**Grafico 2.9**

Sector educativo según tipo de gestión en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).



máximo alcanzado el primario incompleto. Un 12,0 % logró completar este nivel, mientras que un 15,7 % presenta secundario incompleto. Un 21,3 % alcanzó como nivel de instrucción máximo el secundario completo. El 66,8 % de los mayores a 25 años en la Comuna 7 completó el secundario, dentro de este porcentaje el 26,6 % presenta nivel superior completo, mientras que un 18,9 % no llegó a completarlo.

En relación al tipo de gestión de los establecimientos educativos a los que asiste la población de la Comuna 7, en el siguiente gráfico se puede observar que el 63,2 % asiste actualmente a un establecimiento educativo estatal, mientras que un 79,5 % no asiste pero asistió. Por el contrario, el 36,8 % asiste a un privado y un 20,0 % asistió. Es decir que, es ampliamente mayor la proporción de población que concurre o concurrió a un establecimiento educativo de gestión estatal.

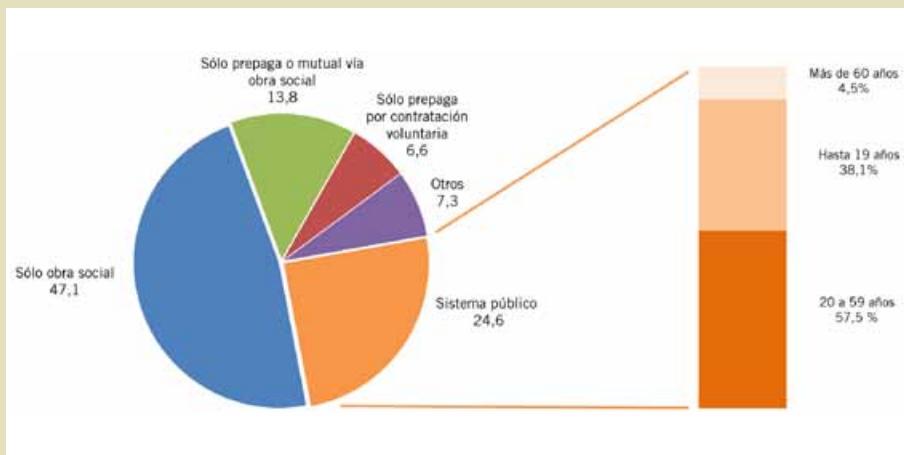


Grafico 2.10

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

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA. En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

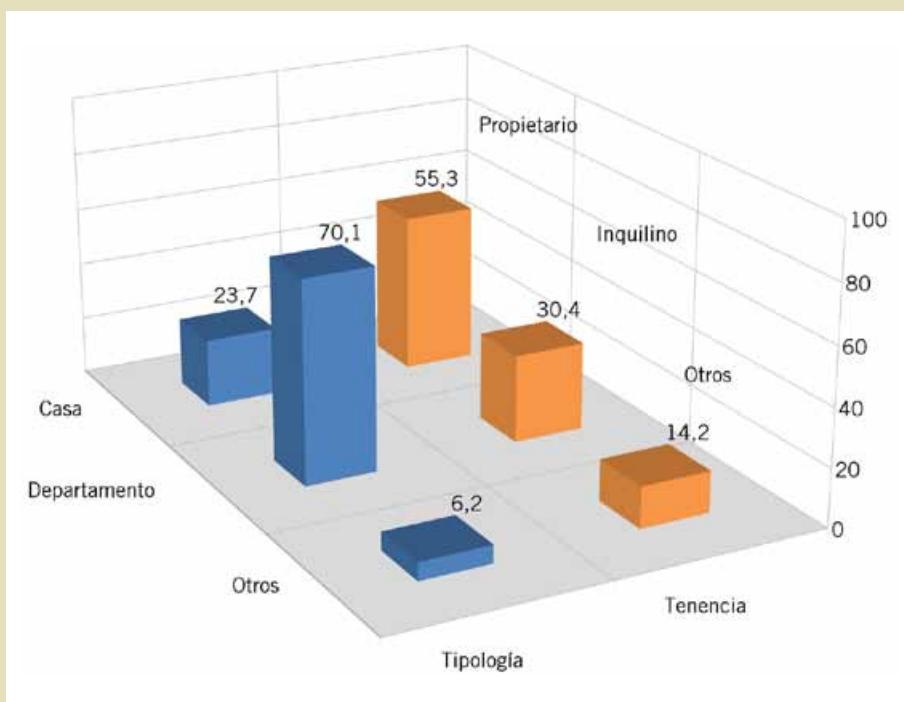


Grafico 2.11

Tipología y propiedad de la vivienda en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA. En base a Encuesta Anual de Hogares 2012, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

En lo que refiere a los servicios sociales, casi la mitad de las personas de la Comuna 7 tiene una cobertura bajo obra social (47,1 %), mientras que el 24,6 % utiliza los servicios públicos, dentro de los cuales el grupo de mayor participación es el que comprende de 20 a 59 años, representando un 57,5 %. Por su parte, un 13,8 % tiene prepaga o mutual vía obra social y el 6,6 % utiliza los servicios de prepagas por contratación voluntaria.

Respecto de la tipología de las viviendas en la Comuna 7, la gran mayoría corresponde a departamento (70,1 %), mientras que se registraron dentro de la categoría casa menos de un cuarto del total (23,7 %). Y en relación con el régimen de tenencia de la vivienda, se observa en el siguiente gráfico que más de la mitad es propietario (55,3 %), mientras más de un cuarto es inquilino (30,4 %).

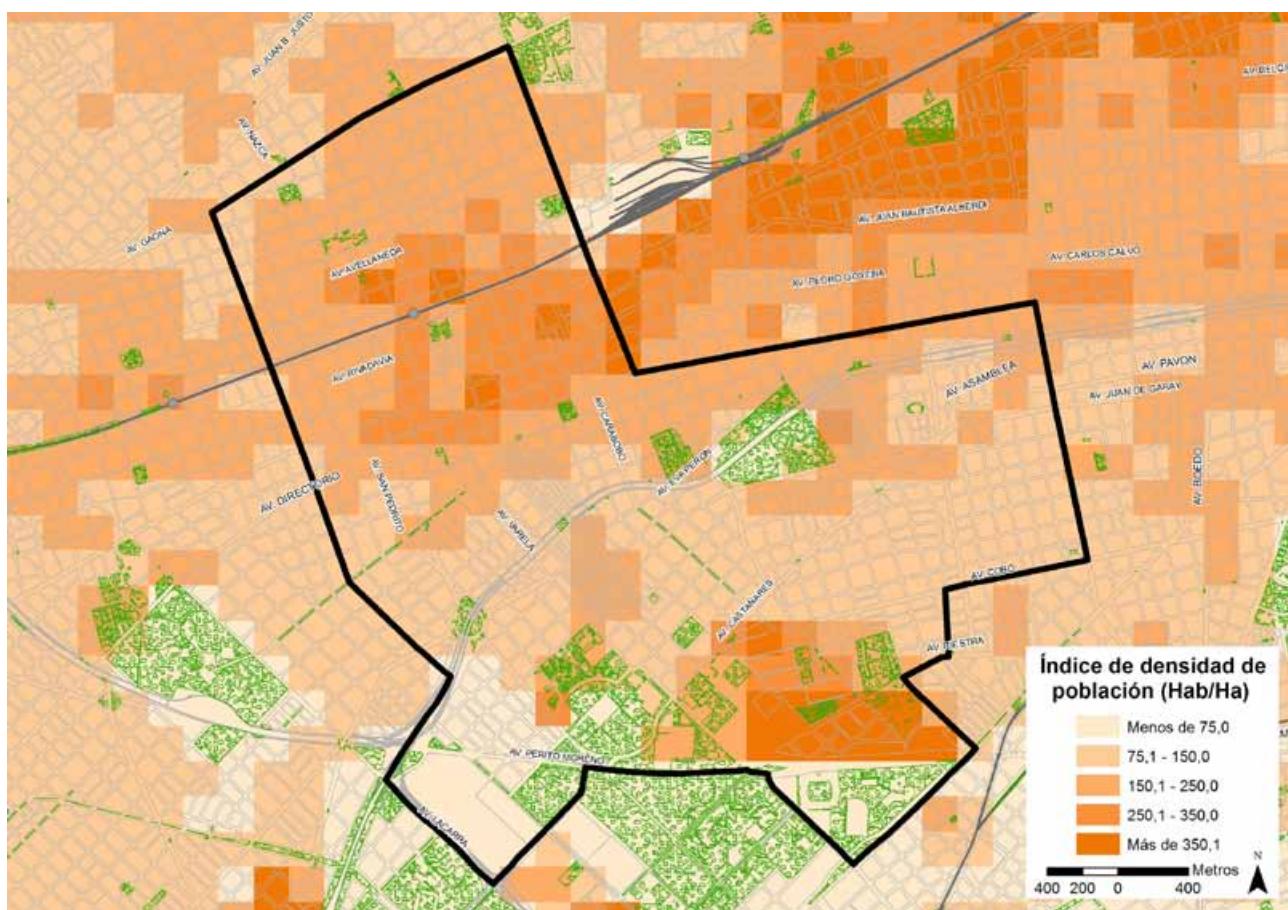
DENSIDAD POBLACIONAL

El análisis de la distribución territorial de la población hacia el interior de la Comuna, registra un mayor nivel de densidad en el sureste de la misma, donde se emplazan las villas 1-11-14, 13 bis y el conjunto de barrios municipales. En el centro-norte de la Comuna 7 también se evidencia una alta densidad edilicia, principalmente de departamentos y locales comerciales. Por otra parte, los valores medios de densidad se distribuyen en la zona norte y oeste, descendiendo hacia el sur hasta alcanzar sus niveles más bajos en el suroeste, lo cual se explica por ser un área con gran presencia de equipamientos y espacios verdes.

Mapa 2.4

Densidad de población en la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2013, la normativa del Código de Planeamiento Urbano establece los usos del suelo permitidos en el área de análisis. De esta forma, se observa que el distrito que abarca la mayor superficie de la Comuna 7 es el R2BII, con un porcentaje del 25,4 %. Estas son zonas de carácter puramente residencial, de viviendas bien consolidadas y densificadas, predominando en cinco áreas delimita-

das. Dentro de éstas, la de mayor tamaño se ubica en el sector sureste; extendiéndose desde la calle Santander hacia el sur, hasta la avenida Riestra, y desde la calle Pumacahua hacia el este, hasta la calle Doblas, aproximadamente. El segundo sector que le sigue en tamaño se extiende desde la calle Portela, la cual marca el límite oeste de la Comuna, hacia el este hasta la calle Pillado, y desde la avenida Directorio hacia el sur, hasta la avenida Eva Perón. Los otros tres sectores abarcan superficies más pequeñas. Uno está delimitado por la avenida Eva Perón, las calles Saraza, Pedernera, Lautaro y la avenida Carabobo. Otro se ubica entre la avenida La Fuente, las calles Balbastro, Mariano Acosta y la autopista 25 de Mayo. Finalmente, el último sector de este distrito se localiza al norte de la Comuna, comprendido entre las calles Gavilán, Neuquén, Bolivia y Aranguren.

Otro distrito de importancia es el R2all, que abarca un área de 16,4 % del total de la Comuna 7. Al igual que el anterior, este distrito concentra zonas residenciales pero con una mayor densidad de ocupación. Se distinguen 4 zonas: la de mayor tamaño queda delimitada entre la avenida Gaona, las calles Bacayay, Terrada y Trelles; otra más al sur comprendida entre las avenidas Directorio y Pedro Goyena, y las calles Portela, Coronel Ramón Falcón, Terrero, Yerbal y Trelles; otra se ubica en el este rodeando al Parque Chacabuco, delimitada por las calles Santander, Dávila, B. Fernández Moreno, Puan y Av. Directorio; y por último, el área más pequeña se halla comprendida entre las calles Pedernera, Pillado, avenida Directorio y Primera Junta.

Distrito	Área	%
R2b II	3.161.389,4	25,4
R2a II	2.040.997,3	16,4
C3 II	1.243.147,6	10,0
R2b I	878.198,5	7,1
E3	676.785,0	5,5
C2	647.630,1	5,2
RUA	540.610,5	4,4
U31 a	486.073,4	3,9
E4 68	323.947,9	2,6
UP	308.114,8	2,5
E4 13	291.134,8	2,3
U3 c	234.750,5	1,9
E4 40	224.451,2	1,8
R2a II 16	199.074,5	1,6
R2b III	178.240,2	1,4
E4 41	161.655,1	1,3
E4 20	147.340,1	1,2
APH 15	115.597,4	0,9
TOTAL	12.427.757,3	100,0

Cuadro 2.3

Código de Planeamiento Urbano.

Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

El distrito C3II conforma el 10,0 % del área total de la Comuna, está destinado a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional. Se distribuye en varios sectores: hacia el norte en torno a las calles Terrada, General Benicio Flores, Cuenca y avenida Gaona; hacia el oeste entre Portela, Varela y Primera Junta; y en zonas más pequeñas y dispersas en las avenidas Boyaca, Asamblea, Directorio y Carabobo.

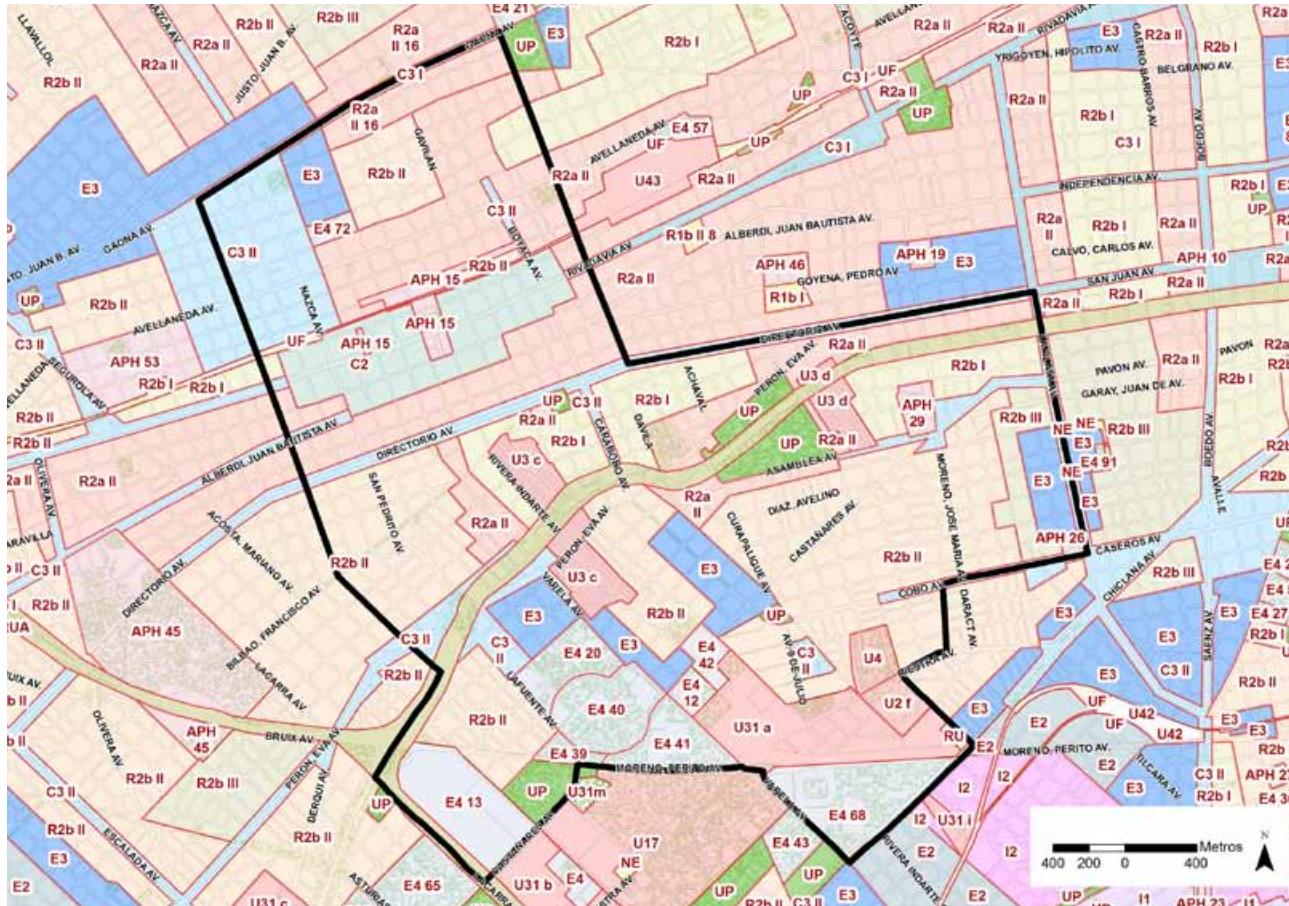
Otro distrito de carácter residencial, con menor densidad de ocupación y mayor cantidad de espacios verdes, es el R2bl, el cual ocupa un 7,1 % de superficie. Se extiende por un lado, en torno a las calles Pedernera y Hortiguera, Primera Junta y avenida Directorio. Otro sector se desarrolla entre avenida De las Garantías, Tejedor, avenidas La Plata y Asamblea; y otro al norte, entre las calles Terrero, Avellaneda, Felipe Vallese y Donato Álvarez.

Asimismo, en la Comuna 7 se encuentran los distritos de equipamiento E3 y E4. Áreas donde 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 extenso tamaño necesario para dicha actividad. El primero ocupa una superficie de 5,5 % y abarca pequeñas áreas en el este, en el norte y en el centro-sur de la Comuna; mientras que el segundo se desarrolla en el sector sur.

Mapa 2.5

Código de Planeamiento Urbano
de la Comuna 7

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Existe una zona C2 que abarca el 5,2 % de la Comuna, localizada en torno a las avenidas Rivadavia y Juan B. Alberdi, donde se emplaza el centro comercial histórico del barrio de Flores, con su epicentro en las cercanías de la estación y la plaza. En esta zona se concentra una importante densidad de nodos de transporte que tienden a reforzar la centralidad, gran cantidad de líneas de colectivos, el ferrocarril Sarmiento y la línea A del subterráneo.

Por otro lado, se encuentra el distrito donde se localiza la Villa 1-11-14, denominado U31a (3,9 %), extendiéndose en la zona sur entre las calles Riestra, Agustín de Vedia, avenidas Varela y Perito Moreno.

También, existen distritos como el R2bIII (1,4 %) ubicado al oeste, en donde se manifiesta el desarrollo de ciertas actividades productivas, conjuntamente con el uso residencial de baja densidad; y el distrito UP, espacios verdes que abarcan un 2,5 % de la superficie total, entre los que se destaca, por su tamaño, el Parque Chacabuco.

El distrito que cubre menor superficie es el APH 15, que ocupa un área de 0,9 % y abarca ámbitos que, por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales, son muy importantes por su significado patrimonial. Se extiende en la zona del centro, rodeando un sector de la calle Yerbal.

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.4, se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permisados nuevos en la Comuna 7, entre los años 1998 y 2013. Los permisos totales para construcciones nuevas al final del período, representan el 6,6 % del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota una variación en los permisos: comienza con 107 permisos en el año 1998, desciende a sólo 24 permisos para el año 2002, y vuelve a normalizarse en el resto de la serie, cuyo número máximo se registra en el año 2007, con 128 permisos.

Respecto a la evolución de los m² permisados, se mantienen en niveles medios, mostrando ciertas fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación de la comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ésta muestra una tendencia relativamente estable, oscilando entre el 3,3 % y el 7,0 % del total de m² permisados. Si se observan en particular los valores absolutos de m² permisados en el año 2002 en la Comuna (13.258 m²), se registra el mínimo, el cual coincide con el valor más bajo de permisos otorgados para ese año, tanto en la Comuna (24 permisos) como en la Ciudad (354 permisos). Ya en 2003 comienzan a incrementarse las cifras, en la Comuna y en la Ciudad, alcanzando un máximo comunal de 147.456 m² permisados en el año 2006. En el año 2007 y 2008, los valores absolutos continúan siendo altos, con cifras de 144.579 y 138.679 m², respectivamente. Desde el 2009 hasta el 2012, se mantienen estables hasta el año 2013, donde desciende a 42.284 m², representando el 5,9 % de la Ciudad.

En el cuadro 2.5 se presenta información sobre la participación de los metros permisados, diferenciados entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos muestran la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales. El período se inicia con un 94,1 % de metros permisados para construcciones residenciales,

Cuadro 2.4

Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas. 1998-2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

frente a 10,0 % para las construcciones no residenciales en la Comuna. Luego, estos últimos aumentan hasta el año 2002, descienden en el 2003 (8,8 %) y vuelven a aumentar en los dos años siguientes, mostrando el valor máximo en el 2005, tanto para los usos no residenciales (47,5 %) como para los residenciales (52,5 %). En el 2006 llegan a alcanzar el mínimo valor de la serie, representando un 8,5 % del total de m² permisados no residenciales en la Comuna. A partir de allí, para los años siguientes, los valores oscilan entre subas y bajas en la proporción.

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 7
1998	1.534	107	7,0	1.992.179	115.255	1.298,7	1.077,1	1.077,1
1999	1.270	101	8,0	1.275.659	76.767	1.004,5	760,1	760,1
2000	1.128	84	7,4	1.381.962	72.898	1.225,1	867,8	867,8
2001	666	48	7,2	776.276	25.524	1.165,6	531,8	531,8
2002	354	24	6,8	237.364	13.258	670,5	552,4	552,4
2003	982	59	6,0	1.119.432	66.417	1.140,0	1.125,7	1.125,7
2004	1.185	86	7,3	1.185.240	67.304	1.000,2	782,6	782,6
2005	1.452	96	6,6	1.954.598	137.056	1.346,1	1.427,7	1.427,7
2006	2.014	101	5,0	2.782.329	147.456	1.381,5	1.460,0	1.460,0
2007	1.800	128	7,1	2.809.535	144.579	1.560,9	1.129,5	1.129,5
2008	1.458	94	6,8	2.319.549	138.679	1.590,9	1.475,3	1.475,3
2009	1.149	61	5,2	1.519.447	70.612	1.322,4	1.157,6	1.157,6
2010	890	48	7,4	1.147.699	55.331	1.289,5	1.152,7	1.152,7
2011	1.567	70	6,5	2.259.266	78.618	1.441,8	1.123,1	1.123,1
2012	1.068	61	5,6	1.705.137	95.402	1.596,6	1.563,9	1.563,9
2013	481	31	6,4	713.188	42.284	1.482,7	1.364,0	1.364,0
1998-2013	18.998	1199	6,6	25.178.860	1.347.440	1.325,3	1.123,8	1.123,8



Año	Total Ciudad		Comuna 7	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,86	31,4	94,1	10,0
1999	69,9	30,1	89,3	12,6
2000	77,1	22,9	89,2	13,2
2001	68,4	31,6	86,2	18,2
2002	72,2	27,8	80,2	26,0
2003	91,1	8,9	92,7	8,8
2004	84,9	15,1	100,5	17,9
2005	83,6	16,4	52,5	47,5
2006	87,0	13,0	91,5	8,5
2007	80,1	19,9	81,7	18,3
2008	76,5	23,5	85,0	15,0
2009	70,7	29,3	80,6	19,4
2010	81,1	18,9	78,9	21,1
2011	78,0	22,0	83,1	16,9
2012	74,9	25,1	83,4	16,6
2013	72,3	27,7	75,1	24,9

Cuadro 2.5

Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado, por la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el mes de Marzo de 2014, permitió advertir 94 terrenos ofertados en la Comuna 7, frente a 1.394 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale a un 6,7 % de ese total. El valor del suelo de la Comuna analizada para este mes, presentó un mínimo de US\$ 423,2 m² y un máximo de US\$ 4.347,8 el m², mientras que el precio promedio es de US\$ 1.745. En cuanto a la superficie de los terrenos ofertados, se observan dimensiones que van desde los 36 m² hasta los 6.560 m², siendo el tamaño promedio de 469 m².

En lo que concierne a la evolución general de los valores, se observa un crecimiento regular a lo largo del período relevado. Luego de la fuerte caída, producto de la crisis económica en el comienzo del periodo, donde se registra un mínimo en Septiembre de 2002, comienza una tendencia de ascenso generalizado del valor promedio del suelo, con leves caídas pero con inmediatas recuperaciones hasta llegar a los valores actuales.

En lo que respecta al precio promedio del suelo obtenido en los diversos relevamientos, los datos disponibles permiten inferir que los valores en la Comuna 7 son, en general, valores levemente inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En Diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de US\$ 555 m², mientras que en la Comuna 7 la cifra se ubica en US\$ 556,4 el m². A partir de este momento, comienza un importante descenso de los precios del valor del suelo vinculado a la crisis económica. Durante este periodo encontramos el mínimo en los valores promedio del suelo, de US\$ 228,8 para la Comuna en el mes de Septiembre de 2002, y US\$ 213,0 para toda la Ciudad

en Junio del mismo año. Asimismo, durante los relevamientos del año 2002 y principios del 2003, los valores promedio de los terrenos de la Comuna 7 van a ser los más cercanos a los precios de la Ciudad.

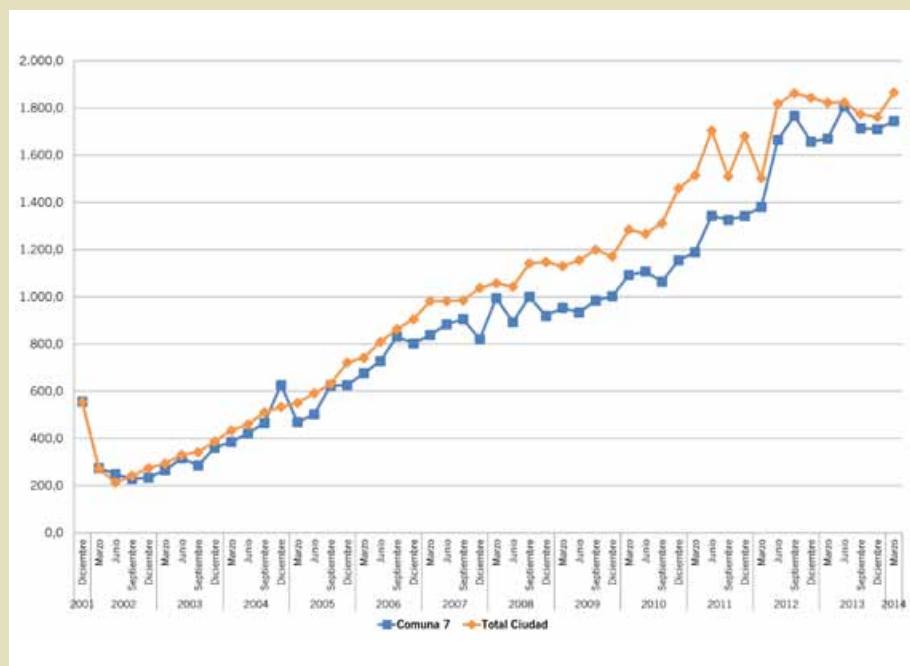
A partir de Diciembre de 2003, se marca la consolidación de los ascensos del precio del suelo en la Ciudad y la Comuna 7, lo que se mantiene hasta el último relevamiento de Diciembre de 2013, con la excepción de las bajas registradas en la Comuna en los meses de Marzo de 2005, Diciembre de 2006, 2007 y 2008, y Junio de 2008.

Para el último relevamiento correspondiente a Marzo 2014, se observa el valor del suelo de la Comuna en torno a los U\$S 1.744,9 el m^2 , siendo un 93,5 % menor que el de la Ciudad, situado en U\$S 1.866,1 el m^2 .

Gráfico 2.12

Valor promedio del suelo en la Comuna 7 y en el total de la Ciudad. 2001–2014

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

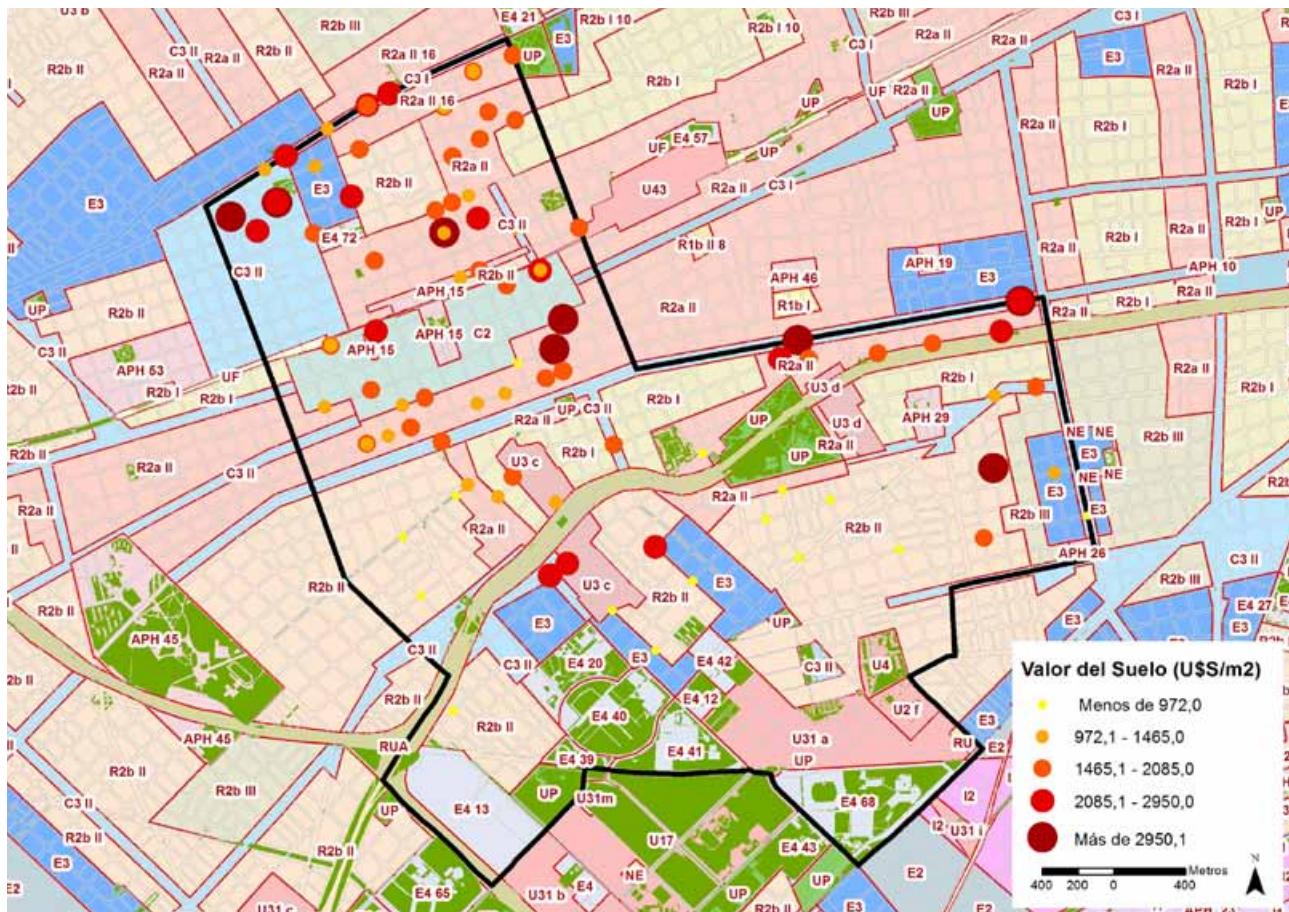


El mapa 2.6 muestra la distribución del precio de venta de los terrenos de la Comuna. Se puede apreciar una amplia oferta de terrenos (94 relevados en Marzo de 2014), los cuales se ubican en su mayoría al norte y este del área analizada.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística, es posible observar que todas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, muchas de ellas coinciden con los distritos de alta densidad edilicia, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar en futuros emprendimientos inmobiliarios.

Cuadro 2.6 Evolución del precio de terrenos en la Comuna 7 y en la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001–Marzo 2014

	Total Ciudad			Comuna 7		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	555,0			556,4		
2002						
Marzo	272,0	-51,0		274,6	-50,6	
Junio	213,0	-21,7		249,3	-9,2	
Septiembre	242,0	13,6		228,8	-8,2	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	233,9	2,2	-58,0
2003						
Marzo	294,0	7,3	8,1	265,4	13,5	-3,4
Junio	330,0	12,1	54,9	316,1	19,1	26,8
Septiembre	342,0	3,8	41,3	286,1	-9,5	25,0
Diciembre	388,0	13,5	41,6	360,3	25,9	54,0
2004						
Marzo	434,0	11,8	47,6	385,7	7,0	45,3
Junio	459,0	5,8	39,1	421,4	9,3	33,3
Septiembre	510,7	11,3	49,3	466,0	10,6	62,9
Diciembre	533,9	4,6	37,6	626,2	34,4	73,8
2005						
Marzo	550,6	3,1	26,9	469,0	-25,1	21,6
Junio	591,0	7,3	28,8	502,5	7,1	19,2
Septiembre	631,2	6,8	23,6	624,0	24,2	33,9
Diciembre	722,1	14,4	35,3	626,2	0,4	0,0
2006						
Marzo	741,8	2,7	34,7	676,4	8,0	44,2
Junio	809,1	9,1	36,9	727,6	7,6	44,8
Septiembre	863,7	6,7	36,8	832,1	14,4	33,3
Diciembre	904,8	4,8	25,3	802,0	-3,6	28,1
2007						
Marzo	981,7	8,5	32,3	838,2	4,5	23,9
Junio	982,0	0	21,4	883,4	5,4	21,4
Septiembre	985,1	0,3	14,1	905,9	2,5	8,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	820,0	-9,5	2,2
2008						
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	995,0	21,3	18,7
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	893,7	-10,2	1,1
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	1000,4	11,9	10,4
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	919,2	-8,1	12,1
2009						
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	953,5	3,7	-4,2
Junio	1.154,9	2,2	10,7	934,2	-2,0	4,5
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	984,2	5,4	-1,6
Diciembre	1.171,3	-2,4	2	1002,8	1,9	9,1
2010						
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	1092,6	9,0	14,6
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	1107,8	1,4	18,6
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	1064,5	-3,9	8,2
Diciembre	1.459,9	-11,3	24,6	1154,9	8,5	15,2
2011						
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	1189,0	3,0	8,8
Junio	1.704,5	12,5	34,5	1344,0	13,0	21,3
Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	1326,1	-1,3	24,6
Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	1343,5	1,3	16,3
2012						
Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	1381,3	2,8	16,2
Junio	1.817,8	20,9	6,6	1665,3	20,6	23,9
Septiembre	1.862,6	2,5	23,3	1767,3	6,1	33,3
Diciembre	1.843,8	-1,0	9,7	1657,7	-6,2	23,4
2013						
Marzo	1.823,3	-1,1	21,3	1670,1	0,7	20,9
Junio	1.824,3	0,1	0,4	1807,6	8,2	8,1
Septiembre	1.773,6	-2,8	-4,8	1714,7	-5,1	-3,0
Diciembre	1.762,3	-0,6	-4,4	1710,6	-0,2	3,2
2014						
Marzo	1.866,1	5,9	2,3	1744,9	2,01	4,5



Mapa 2.6

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en la Comuna 7. Marzo 2014

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

El relevamiento del mes de Marzo de 2014, arrojó un resultado de 48 locales en venta para la Comuna 7, frente a los 1.232 ofrecidos en la Ciudad, representando el 3,8 % de este total. Al analizar la relación de la superficie de locales en venta de la Comuna 7 con la Ciudad, se observa que en la primera se encuentra el 3,2 % del total de la Ciudad.

Es importante analizar en profundidad el comportamiento del precio del m² para los locales en venta de esta Comuna, durante todo el periodo registrado. Partiendo del primer relevamiento realizado en Marzo de 2005, donde se registró un valor de US\$ 763,5 el m², se ha observado, en los sucesivos relevamientos, una tendencia de alza con bruscas fluctuaciones hasta alcanzar un pico de US\$ 2.496,7 en Diciembre de 2013, para luego descender al trimestre siguiente.

Resulta interesante destacar que a lo largo de este corte temporal, en la Ciudad se observan leves caídas del precio del m², aunque con una marcada tendencia general ascendente. En este sentido, el valor más bajo del m² se registra durante Junio de 2005, lo que no coincide, superficialmente al menos, con un momento de crisis que haga disminuir los precios. El período de análisis finaliza con un valor para la Comuna 7 de US\$ 2.126 el

m², el cual queda ubicado por debajo del valor medio de la Ciudad, situado en US\$ 2.756,4 para Marzo de 2014.

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad
2005								
Marzo	53	1.260	4,2	763,5	1.041,0	73,3		
Junio	49	1.118	4,4	653,9	955,2	68,5		
Septiembre	56	996	5,6	767,5	990,6	77,5		
Diciembre	60	982	6,1	816,3	1.008,1	81,0		
2006								
Marzo	60	1.112	5,4	908,7	1.154,5	78,7	19,0	10,9
Junio	50	1.046	4,8	848,3	1.094,2	77,5	29,7	14,6
Septiembre	52	915	5,7	1352,4	1.168,3	115,8	76,2	17,9
Diciembre	55	1.093	5,0	895,5	1.186,2	75,5	9,7	17,7
2007								
Marzo	44	1.055	4,2	796,8	1.171,4	68,0	-12,3	1,5
Junio	46	999	4,6	1048,2	1.253,0	83,7	23,6	14,5
Septiembre	41	966	4,2	986,2	1.319,1	74,8	-27,1	12,9
Diciembre	68	1.262	5,4	1190,2	1.365,4	87,2	32,9	15,1
2008								
Marzo	62	950	6,5	1345,7	1.416,4	95,0	68,9	20,9
Junio	45	871	5,2	1195,6	1.390,5	86,0	14,1	11,0
Septiembre	51	942	5,4	1207,6	1.388,8	87,0	22,4	5,3
Diciembre	36	730	4,9	1222,3	1.597,4	76,5	2,7	17,0
2009								
Marzo	67	1.266	5,3	1290,7	1.507,4	85,6	-4,1	6,4
Junio	65	1.219	5,3	1339,4	1.547,1	86,6	12,0	11,3
Septiembre	59	1.196	4,9	1294,6	1.625,6	79,6	7,2	17,1
Diciembre	69	1.248	5,5	1287,1	1.594,8	80,7	5,3	-0,2
2010								
Marzo	29	738	3,9	1395,7	1.695,0	82,3	8,1	12,4
Junio	50	1.109	4,5	1485,9	1.750,3	84,9	10,9	13,1
Septiembre	54	1.101	4,9	1578,6	1.836,2	86,0	21,9	13,0
Diciembre	48	1.117	4,3	1270,1	1.779,6	71,4	-1,3	11,6
2011								
Marzo	45	1.177	3,8	1426,1	2.152,8	66,2	2,2	27,0
Junio	47	1.569	3,0	1381,9	2.086,3	66,2	-7,0	19,2
Septiembre	35	1.057	3,3	1342,1	2.056,4	65,3	-15,0	12,0
Diciembre	33	960	3,4	1827,4	2.348,1	77,8	43,9	31,9
2012								
Marzo	50	1.338	3,7	1969,3	2.532,3	77,8	38,1	17,6
Junio	39	1.009	3,9	2093,4	2.299,6	91,0	51,5	10,2
Septiembre	31	1.584	2,0	1948	2.596,9	75,0	45,1	26,3
Diciembre	36	940	3,8	2128,4	2.450,9	86,8	16,5	4,4
2013								
Marzo	51	1020	5	1.806,0	2.471,9	73,1	-8,3	-2,3
Junio	40	1112	3,6	1.863,8	2.582,2	72,2	-11,0	12,2
Septiembre	36	1252	2,9	1801,9	2.719,5	66,3	-7,5	4,7
Diciembre	53	1271	4,2	2496,7	2.601,0	96,0	17,3	6,1
2014								
Marzo	48	1232	3,9	2126	2756,4	77,1	17,7	11,5

La distribución territorial de los 48 locales registrados en Marzo de 2014, muestra que, en su mayoría, se encuentran valuados en el rango de los US\$ 1.900 m² y menos. Se distribuyen de manera aleatoria en toda la Comuna, estando más concentrados en el centro de la misma, quedando totalmente libres las zonas de parques. Por otro lado, los mayores

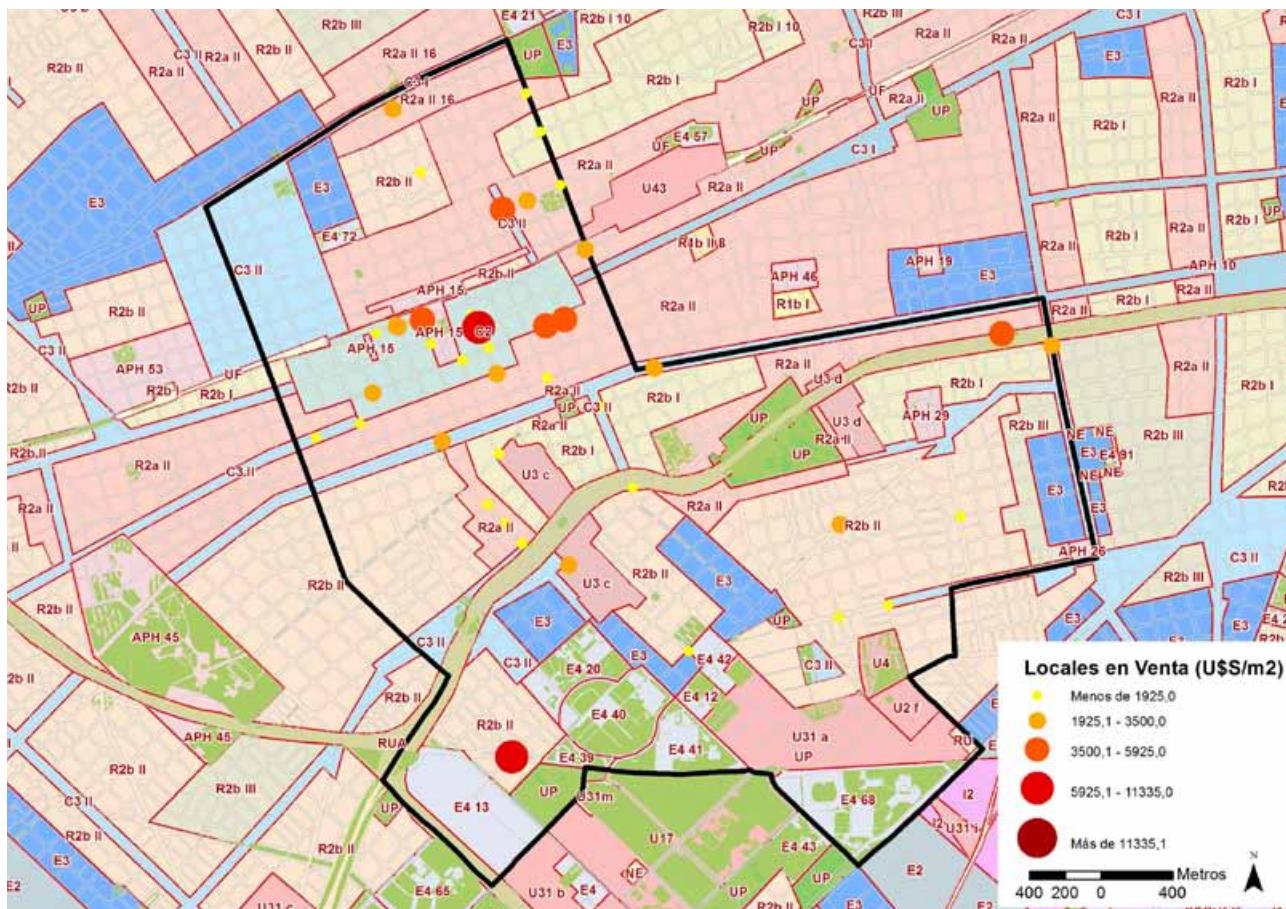
Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en venta en la Comuna 7 y en total Ciudad.

Marzo 2005-Marzo 2014

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

precios, cuyos valores varían entre los U\$S 5.900 y los 11.400 m², se encuentran en dos áreas bien definidas: una al norte, sobre la avenida Rivadavia en el distrito APH (área de protección histórica); y la otra al suroeste, ubicada en un área Residencial.



Mapa 2.7

Distribución del precio de venta de locales por m² en la Comuna 7.

Marzo 2014

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En lo que respecta a los locales en alquiler, durante el relevamiento de Marzo de 2014, se registraron 94 ofertas en la Comuna 7, lo que equivale al 4,2 % del total de la Ciudad. Las dimensiones de las ofertas en la Comuna 7 van de los 12,0 m² a los 900,0 m², aproximadamente, con una superficie promedio de 199,5 m². Los valores de alquiler del total de locales se valúan en precios que van de \$ 1.800 a los \$ 49.200, con un promedio de \$ 13.850. Este valor es menor que el promedio de la Ciudad (\$ 22.455), al igual que el precio por m².

Los precios por m², muestran desde 2001 una caída generalizada debido a la crisis económica. Su recuperación tiene lugar a partir de principios del año 2005, donde empieza un ascenso con leves oscilaciones, manteniéndose el promedio en torno a los \$ 17 y los \$ 95 el m². En Marzo 2014 alcanza los \$ 90,0, es decir que disminuye respecto del relevamiento anterior, \$ 95 el m² para Diciembre de 2013. El precio en pesos del m² de los locales en alquiler en la Comuna 7, en Diciembre de 2001 es de \$ 11,4, llegando a un mínimo de \$ 11,2 en Junio de 2004. El pico máximo de este segmento temporal se registra en Septiembre

de 2013, donde el valor del m^2 es de \$ 95,2; lo que representa un incremento del 750 %, respecto a los valores registrados al comenzar el recorte temporal analizado. La variación interanual del precio del m^2 de Marzo de 2013 a Marzo 2014, es del 1,8 % en la Comuna 7, mientras que para el total de la Ciudad es de 25,6 %. Para los locales en venta, la variación anual del valor del m^2 para el mismo periodo, es de 17,7 % en la Comuna y 11,5 % en la Ciudad.



Gráfico 2.13
Evolución del precio promedio de alquiler de locales. Comuna 7. Diciembre 2001- Marzo 2014
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



La distribución territorial de los 94 locales registrados en el mes de Marzo de 2014, muestra que los precios más altos se encuentran en el barrio de Flores entorno a la avenida Rivadavia, cuyos valores oscilan entre los \$ 120 y los \$ 1.000 por m^2 , aproximadamente.

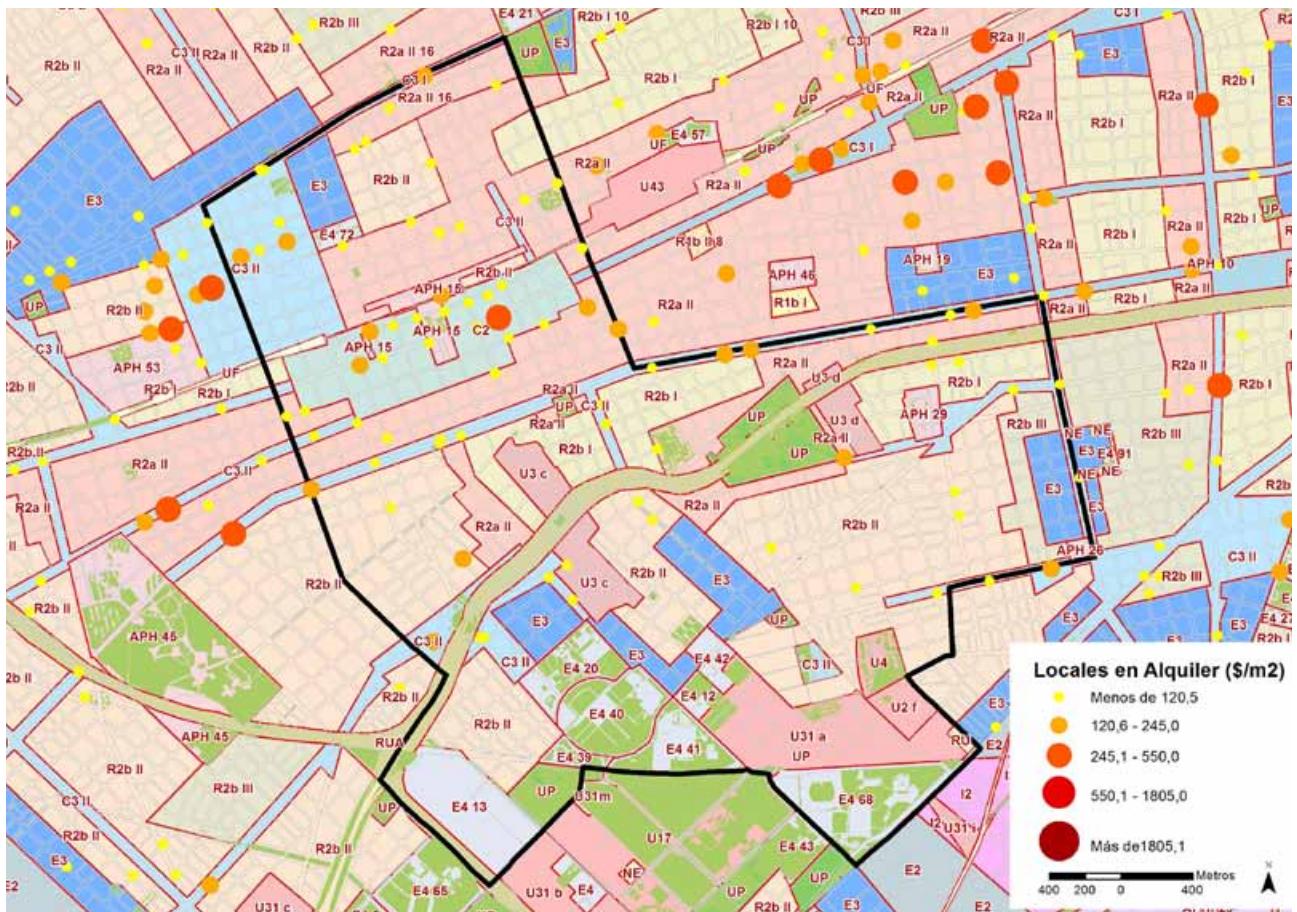
Cuadro 2.8

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en la Comuna 7 y en el total Ciudad.

Diciembre 2001– Marzo 2014.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad	%	Comuna 7	Total Ciudad
2001								
Diciembre	109	1.612	6,8	11,4	12,7	89,8	-	
2002								
Marzo	12	207	5,8	12,8	12,9	99,2	-	
Junio	22	345	6,4	12,1	18,2	66,5	-	
Septiembre	22	286	7,7	16,8	15,6	107,7	-	
Diciembre	27	397	6,8	12,7	13,3	95,5	11,4	4,7
2003								
Marzo	26	435	6,0	12,5	12,6	99,2	-2,3	-2,3
Junio	39	363	10,7	13,1	14,4	91,0	8,3	-20,9
Septiembre	38	394	9,6	13,3	14,8	89,9	-20,8	-5,1
Diciembre	23	379	6,1	17,7	16,3	108,6	39,4	22,6
2004								
Marzo	27	376	7,2	21,1	17,3	122,0		37,3
Junio	37	856	4,3	11,2	18,4	60,9	-14,5	27,8
Septiembre	49	957	5,1	16,9	19,4	87,1	27,1	31,1
Diciembre	52	1.032	5,0	16,8	21,5	78,1	-5,1	31,9
2005								
Marzo	51	1.085	4,7	16,9	25	67,6	-19,9	44,5
Junio	69	1.097	6,3	21,7	22,5	96,4	93,8	22,3
Septiembre	40	1.014	3,9	23,1	25,7	89,9	36,7	32,5
Diciembre	66	1.125	5,9	20,9	27,8	75,2	24,4	29,3
2006								
Marzo	74	1.232	6,0	22,5	32,2	69,9	33,1	28,8
Junio	77	1.260	6,1	40,8	33	123,6	88,0	46,7
Septiembre	60	1.046	5,7	22,9	31,7	72,2	-0,9	23,3
Diciembre	68	1.302	5,2	27,9	34	82,1	33,5	22,3
2007								
Marzo	61	1.228	5,0	30,2	34,9	86,5	34,2	8,4
Junio	73	1.126	6,5	32,3	36,9	87,5	-20,8	11,8
Septiembre	83	1.296	6,4	30,4	38,4	79,2	32,8	21,1
Diciembre	77	1.433	5,4	37,7	41,3	91,3	35,1	21,5
2008								
Marzo	88	1.176	7,5	42,5	43,3	98,2	40,7	24,1
Junio	77	1.153	6,7	40,8	43,6	93,6	26,3	18,2
Septiembre	75	1.232	6,1	39,5	45,5	86,8	29,9	18,5
Diciembre	56	1232	4,5	39,4	48,9	80,6	4,5	18,4
2009								
Marzo	91	1893	4,8	36,8	47,5	77,5	-13,4	9,7
Junio	114	2181	5,2	44,6	50,7	88,0	9,3	16,3
Septiembre	117	2018	5,8	38,1	54	70,6	-3,5	18,7
Diciembre	118	2206	5,3	45,9	50,3	91,3	16,5	2,9
2010								
Marzo	53	1645	3,2	45,0	58,3	77,2	22,3	22,7
Junio	77	1552	5,0	47,4	59,5	79,7	6,3	17,4
Septiembre	69	1122	6,1	49,4	57,8	85,5	29,7	7,0
Diciembre	72	1632	4,4	50,1	62,7	79,9	9,2	24,7
2011								
Marzo	93	1589	5,9	57,8	68,5	84,4	28,4	17,5
Junio	92	1685	5,5	53,4	72,1	74,1	12,7	21,2
Septiembre	78	1752	4,5	53,8	75,0	71,7	8,9	29,8
Diciembre	75	2564	2,9	57,5	82,5	69,7	14,8	31,6
2012								
Marzo	45	1898	2,4	50,5	90,7	55,7	-12,6	32,4
Junio	95	2088	4,5	64,3	92,4	69,6	20,4	28,2
Septiembre	85	2651	3,2	61,0	102,2	59,7	13,4	36,3
Diciembre	52	1596	3,3	77,2	103,7	74,4	34,3	25,7
2013								
Marzo	88	2597	3,4	88,4	106,8	82,8	75,0	17,7
Junio	102	2793	3,7	97,8	115,3	84,8	52,1	24,7
Septiembre	94	2625	3,6	89,0	119	74,8	45,9	16,4
Diciembre	108	2191	4,9	95,2	118,1	80,6	23,3	13,8
2014								
Marzo	94	2247	4,2	90	134,1	67,1	1,8	25,6



El siguiente cuadro, presenta una descripción cuantitativa de los precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 7, para el periodo de Diciembre de 2013. De acuerdo con el relevamiento realizado, se encontraron 1.016 departamentos y 235 casas que registraron un valor promedio de U\$S 1.825,5 y U\$S 1.352,2 el m², respectivamente.

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m ²	US\$ / m ²	US\$ / m ² máximo	US\$ / m ² mínimo
Departamentos	1.016	76,0	1.825,5	3.458,3	633,3
Casas	235	253,9	1.352,2	3.142,9	343,0

La distribución territorial de los departamentos se desarrolla al norte de la autopista 25 de Mayo. Se observa que la mayor concentración se encuentra en el sector noroeste de la Comuna, donde no solo se evidencian la mayor cantidad de ofertas, sino también los precios más elevados, en el rango de entre U\$S 2.240 y 3.500 por m², aproximadamente. En este sentido, al trazar la distribución de los departamentos según los barrios que componen la Comuna 7, se observan marcadas diferencias: mientras que el barrio de

Mapa 2.8

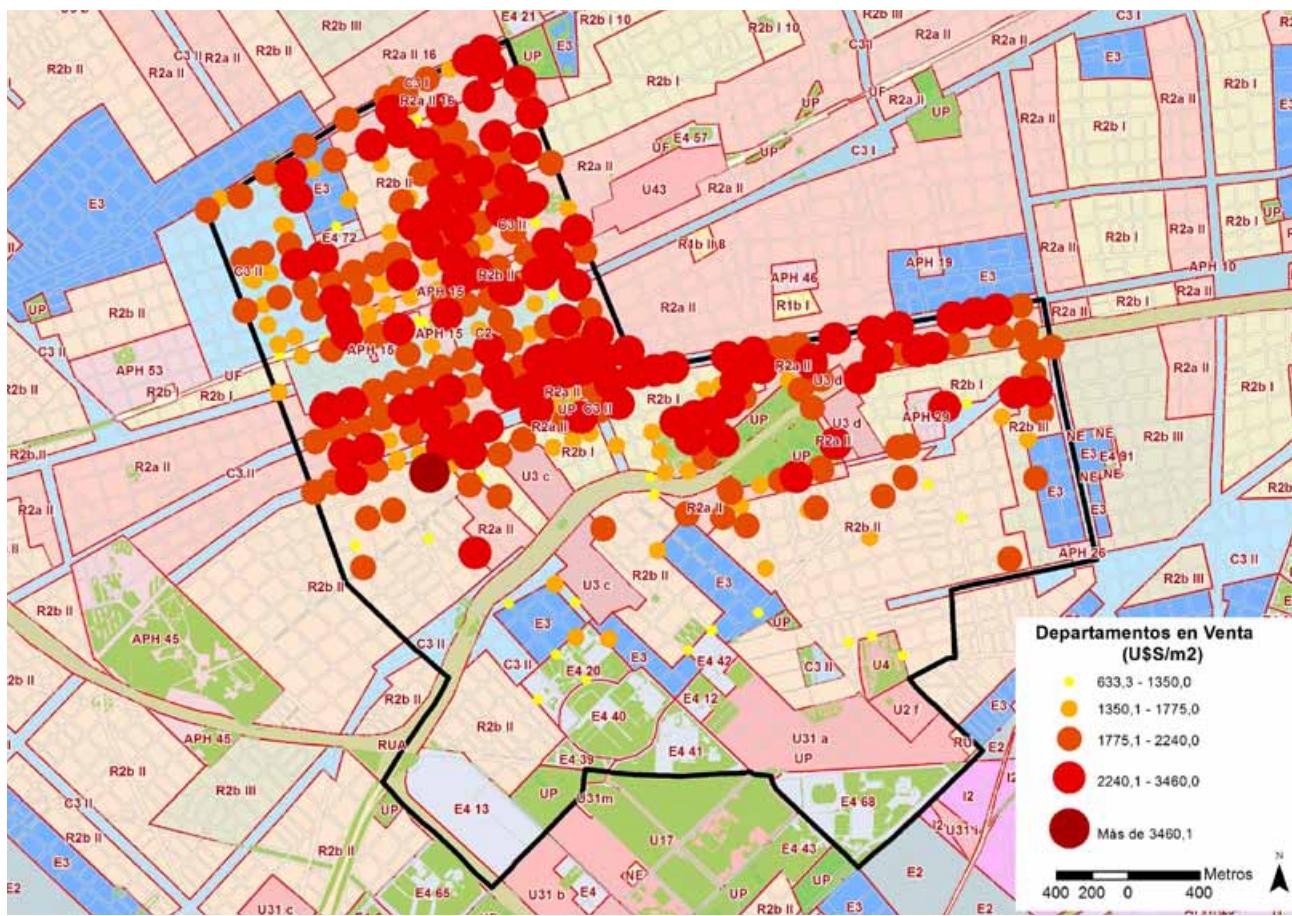
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en la Comuna 7. Marzo 2014

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Cuadro 2.9

Precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 7. Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Mapa 2.9

Distribución del precio de venta de departamentos por m^2 en la Comuna 7. Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Flores contiene 784 departamentos, el 77,2 % del total, distribuidos en torno a las avenidas Nazca, Avellaneda, Bonorino, Gaona, Boyaca, Rivadavia, Alberdi y Directorio; el barrio de Parque Chacabuco presenta 232 registros, distribuidos a lo largo de las avenidas Eva Perón y Asamblea, y en la cercanías del límite con la Comuna 6.

En lo que respecta a la distribución de las superficies y valores según la cantidad de ambientes de los departamentos, el relevamiento de Diciembre de 2013 mostró que la mayor cantidad de ofertas correspondió a los de tres ambientes (296), seguidos por los de dos (270), los de cuatro (195) y los de uno (132). Los de cinco a siete ambientes presentan 48 registros. Se contabilizaron 75 avisos que no muestran la cantidad de ambientes. El precio promedio permite verificar que los departamentos de un ambiente son los que devuelven el mayor valor (U\$S 1.953,9 el m^2). Cabe mencionar que, en la mayoría de los casos, los departamentos de menor cantidad de ambientes son de precios más elevados, y a medida que aumenta su superficie disminuye su valor.

La distribución territorial de las casas en venta de la Comuna se complementa con las ofertas de los departamentos, los cuales se encuentran distribuidos por todo el noroeste del recorte territorial analizado, especialmente en las zonas R2a II, R2b I, R2b II, C2 y C3II. En este sentido, es importante destacar que la distribución de las casas en venta se pre-

	Cantidad	Superficie promedio m ²	Superficie máxima m ²	Superficie mínima m ²	US\$ / m ²	US\$ / m ² máximo	US\$ / m ² mínimo
1 ambiente	132	48	1091,0	25,0	1.953,9	3.108,1	1.160,5
2 ambientes	270	51,0	133,0	26,0	1.895,0	3.294,1	684,6
3 ambientes	296	73,0	263,0	43,0	1.771,3	3.458,3	633,3
4 ambientes	195	108,0	240,0	52,0	1.705,9	3.409,5	777,2
5 a 7 ambientes	48	200,0	417,0	104,0	1.713,8	2.823,5	1.026,3
Sin datos	75	64,0	190,0	30,0	2.153,8	3243,2	750,0
Total Comuna 7	1.016	76,0	1091,0	25,0	1.825,5	3.458,3	633,3
Prom. Ciudad	17.576	84,0	1800,0	18,0	2.213,5	21.311,5	408,8

senta en mosaicos en el centro, este y oeste de la Comuna, bajo usos del suelo residenciales (R), comerciales (C), y en zonas de equipamiento (E). La oferta de casas, tal y como sucede con la de departamentos, exhibe una mayor cantidad para el barrio de Flores, con 151 casas en venta; en tanto que para el barrio de Parque Chacabuco, la oferta se reduce a 84, representando el 35,7 % del total de la Comuna. De esta manera, la distribución es en su esencia heterogénea, donde buena parte de los focos de concentración están en el centro de la Comuna. Específicamente, en la zona residencial que abarca desde la Av. Directorio hasta la avenida Eva Perón, entre Carabobo y Rivera Indarte; en las cercanías del límite comunal este, aledaños a Av. La Plata, entre la autopista 25 de Mayo y la avenida Asamblea; y en torno al límite noroeste, hacia el norte de la avenida Rivadavia. En cuanto a los precios de venta, en líneas generales, se puede observar que la autopista 25 de Mayo tiende a funcionar como una línea divisoria, mostrando valores más altos hacia el norte de la misma y más bajos al sur.

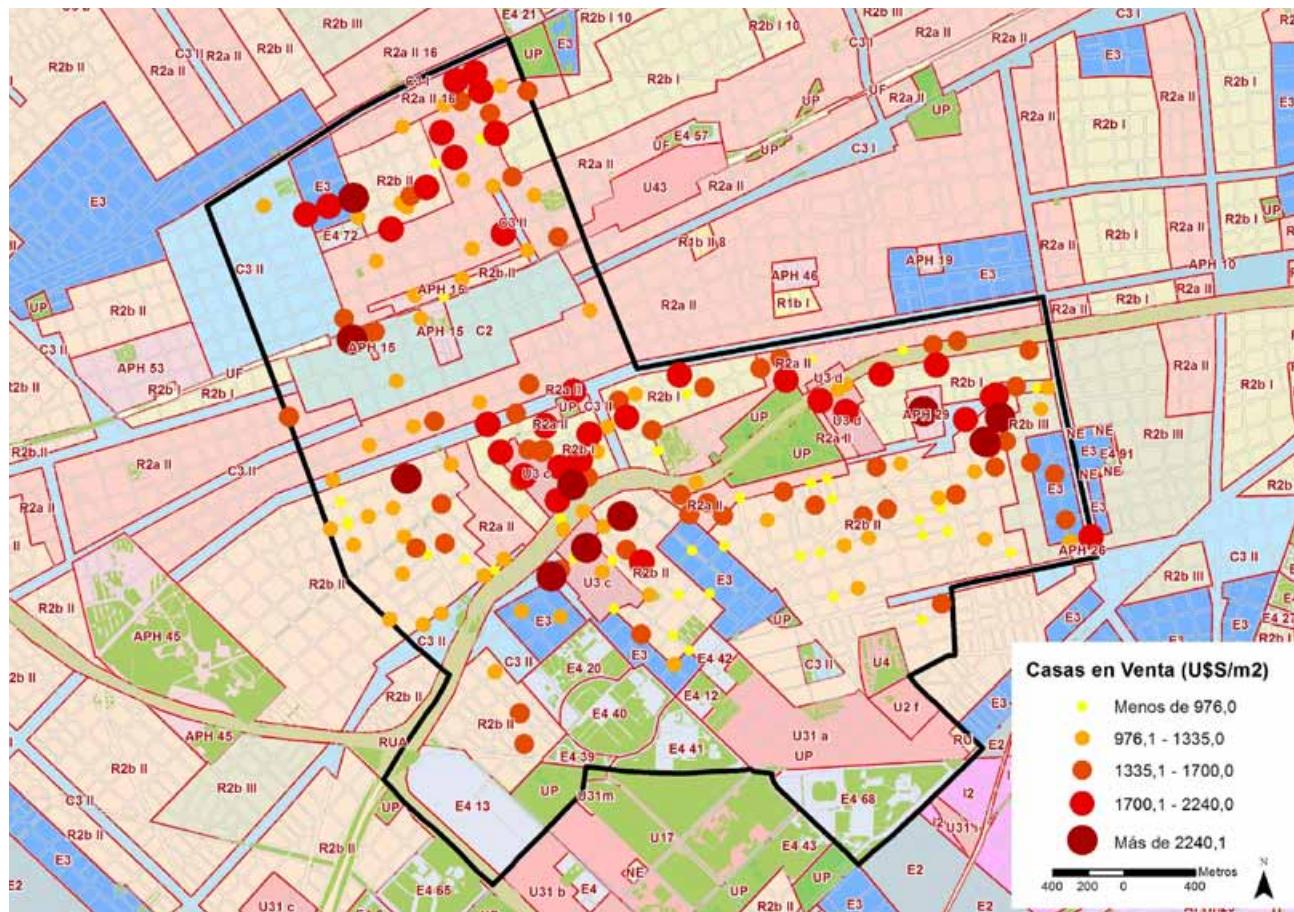
A partir del registro de las casas en venta, es posible establecer divisiones por categoría según tamaño. En este sentido, se observa que predomina el grupo de entre 201 y 300 m², con 61 unidades a un valor promedio de US\$ 1.242,7 m². Con poca diferencia, le siguen los de entre 151 y 200 m², con 57 unidades y un valor promedio de US\$ 1.428,2 m². Luego, le continúan las de más de 300 m² con 53 unidades y el grupo de 101 a 150 m², con un valor

Cuadro 2.10

Precios de referencia de departamentos en venta en la Comuna 7. Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.





Mapa 2.10

Distribución de las casas en venta y precio del m² en la Comuna 7.

Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

promedio de U\$S 1.095,3 m² y U\$S 1.540,5 m², respectivamente. Por último, con una menor cantidad, se encuentra el grupo de 60-100 m² con 17 unidades, cuyo valor promedio de U\$S 1.771,1 el m². Finalmente, la relación entre el tamaño de las unidades y el precio del m² es similar al caso de los departamentos, es decir, los precios más elevados corresponden a las superficies menores.

Cuadro 2.11

Precios de referencia de casas en venta en la Comuna 7.

Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
60-100	17	1.771,1	3.105,3	850,0
101-150	47	1.540,5	3.142,9	590,3
151-200	57	1.428,2	2.100,0	733,3
201-300	61	1.242,7	2.279,1	589,4
+ de 300	53	1.095,3	2.000,0	343,0
Total Comuna 7	235	1.352,2	3.142,9	343,0
Ciudad	2.563	1.534,5	10.000,0	210,9

3

ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA COMUNA 7 DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



USOS DEL SUELO²

El Relevamiento de Usos del Suelo, permitió asignar una actividad a cada una de las parcelas de la Comuna. La base de datos obtenida a partir de este operativo, cuenta con 41.594 datos de usos del suelo para este recorte territorial. La categoría que reúne la mayor parte de estos registros es la de edificios, con un total de 21.388 (51,4 %), seguido por los garajes privados con un total de 8.680 (20,9 %). Los locales comerciales comprenden el tercer grupo más numeroso, dentro de este grupo se distinguen entre los que dan a la calle, con un total de 8.047 (19,3 %), y los que están emplazados en galerías comerciales y shoppings, que suman una cantidad de 888 (2,1 %).

También se relevaron 979 edificios de destino único para el total de la Comuna, lo que significa un 2,4 % del conjunto de los usos relevados. En cuanto a los lotes, estos comprenden el 1,7 %, es decir un total de 695 unidades.

Últimos en cantidad, se identificaron 380 edificios productivos (0,9 %), 344 galpones (0,8 %), 169 garajes comerciales (0,4 %) y 24 estaciones de servicio (0,1 %).

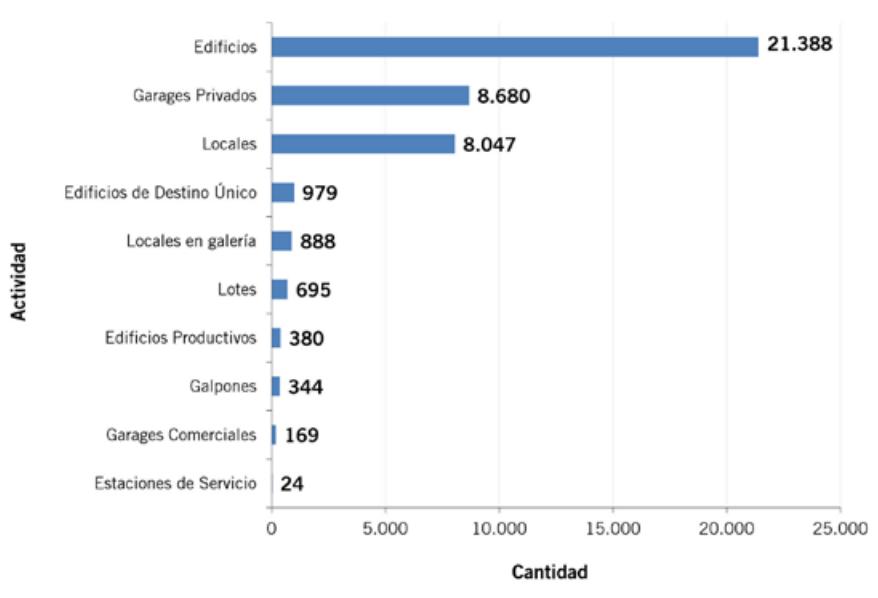
Además de estos usos, se registraron otros con porcentajes mínimos, pero que se considera importante mencionar. Estos comprenden 133 puestos (0,3 %), 312 parcelas con uso mixto (0,7 %) y 201 unificaciones (0,5 %).

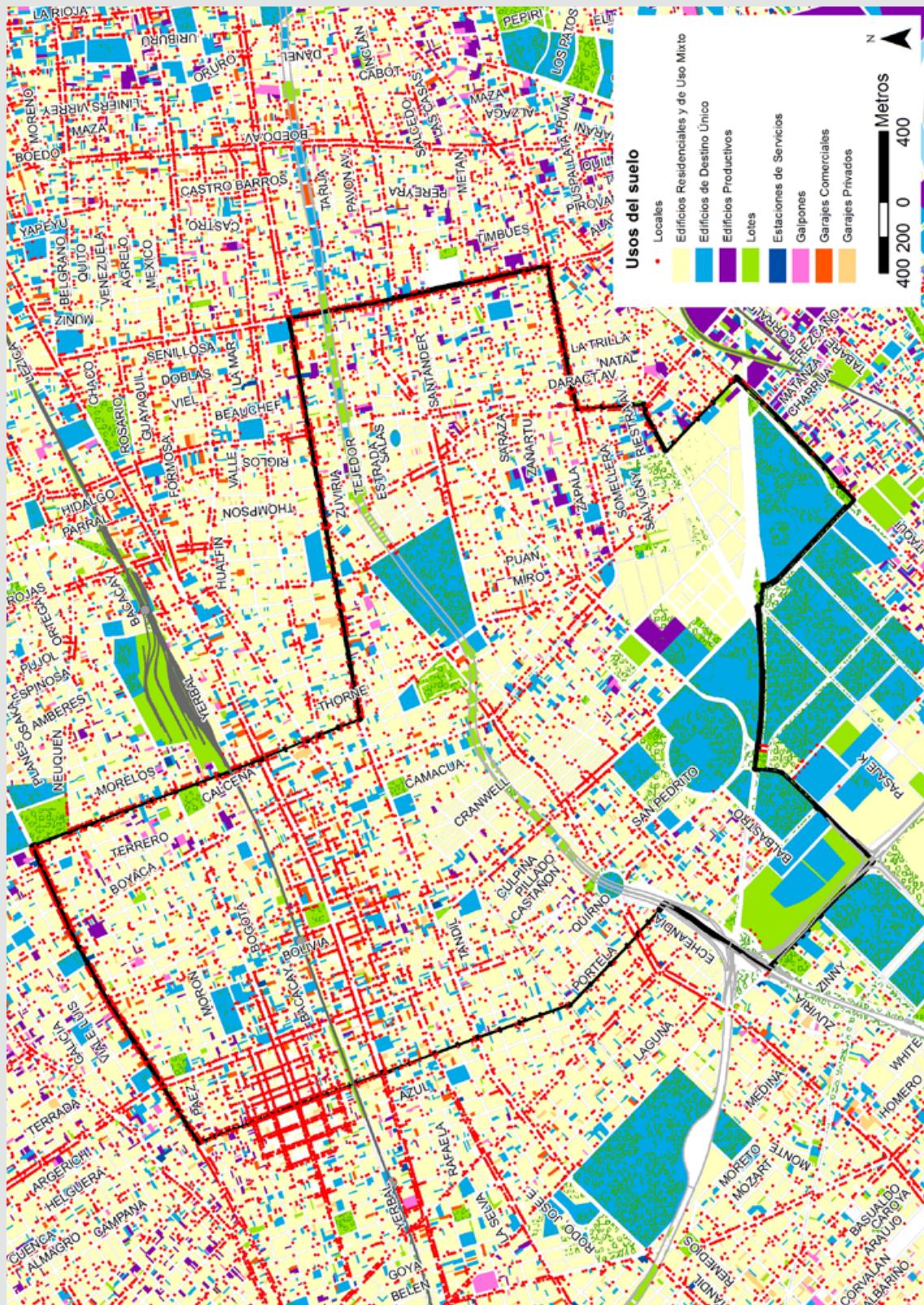
2/ Ver anexo metodológico.

Gráfico 3.1

Usos del Suelo (2011)

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





EDIFICACIÓN

En la Comuna 7 se evidencia un predominio de edificaciones de entre 1 a 5 pisos de altura, ya que conforman el 93,3 % del total de las edificaciones relevadas. Dentro de este amplio grupo, se pueden distinguir dos clases: la que se compone de edificaciones que poseen entre 1 y 2 pisos, que representa el 78,2 %; y la que incluye aquellas que tienen entre 3 y 5 pisos, que alcanzan el 15,1 % del total. Cabe mencionar que las edificaciones que alcanzan entre los 6 a 9 pisos representan el 4,3 %, en tanto las que tienen entre 10 y 15 pisos representan el 2,2 %.

Si se toma en consideración los edificios de más de 15 pisos, éstos representan solo el 0,1 % del total de los relevados. Respecto de los edificios en obra, en esta Comuna no se registró ninguno.

Cuadro 3.1

Edificación por cantidad de pisos

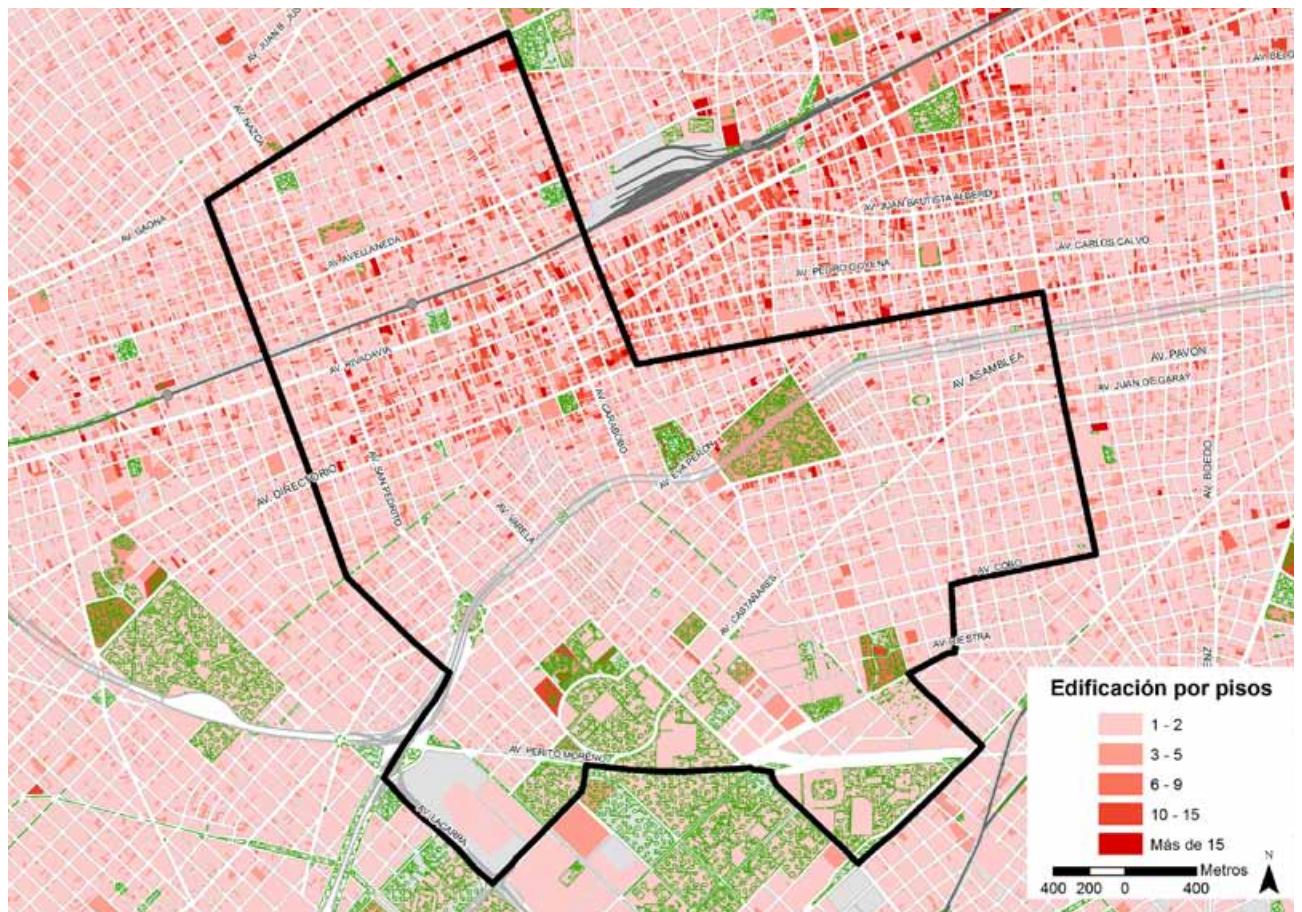
Fuente: Secretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Del total de las 22.695 edificaciones contabilizadas, se repartieron entre 21.339 edificios de vivienda (casas, oficinas, departamentos o aquellos edificios que fueron catalogados como edificios de uso mixto sin vivienda), 979 edificios de destino único y 379 edificios productivos.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
En obra (o pisos)	0	0,0	0	0	0	0	0	0,0
1 – 2	17.751	78,2	16.694	78,2	767	78,5	290	76,5
3 – 5	3428	15,1	3.141	14,7	198	20,3	89	23,5
6 – 9	975	4,3	963	4,5	12	1,2	0	0,0
10 – 15	507	2,2	507	2,4	0	0	0	0,0
Más de 15	34	0,1	34	0,2	0	0	0	0,0
Total	22.695	100	21.339	100	977	100	379	100





El siguiente mapa permite apreciar, a escala parcial, la variación de alturas de los edificios hacia interior de la Comuna. En este sentido, en relación a la distribución territorial, se evidencia una predominancia de edificaciones de baja altura, establecidos principalmente en la zona del centro y sur del área analizada, y en menor grado sobre el sector norte. Asimismo, se identifica claramente la localización de los edificios con mayor altura (de 6 a 15 pisos) en torno a la avenida Rivadavia, debido a su enorme importancia comercial. En este mismo sector, también se puede apreciar la presencia de construcciones puntuales de más de 15 pisos, que se distribuyen de manera heterogénea. Rodeando al parque Chacabuco, se destacan edificios cuya altura es muy superior a las del entorno, de entre 6 y 15 pisos, y algunas con más.

EDIFICIOS

La mayor parte de los edificios hallados al momento del relevamiento presentaron uso residencial, donde las viviendas constituyen el 49,5 % (10.556 usos), las casas un 42,2 %, con 9.012 edificaciones, y las viviendas únicas el 6,4 % (1.374 unidades).

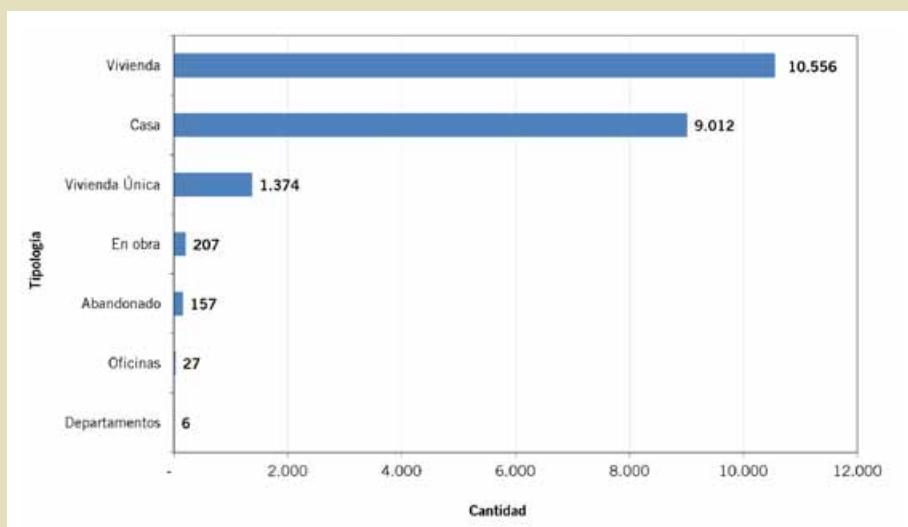
La transformación del suelo urbano y sus tendencias, pueden advertirse a partir de conocer la ubicación de los edificios en obra y los que se encuentran abandonados. En relación a

esto, los primeros suman 207 unidades relevadas (1,0 %), mientras que los segundos 157 (0,7 %). El grupo que les sigue en cantidad son las oficinas, con 27 usos y un 0,1 %, y luego los departamentos con solo 6 edificaciones.

Gráfico 3.2

Tipología de edificios (2011)

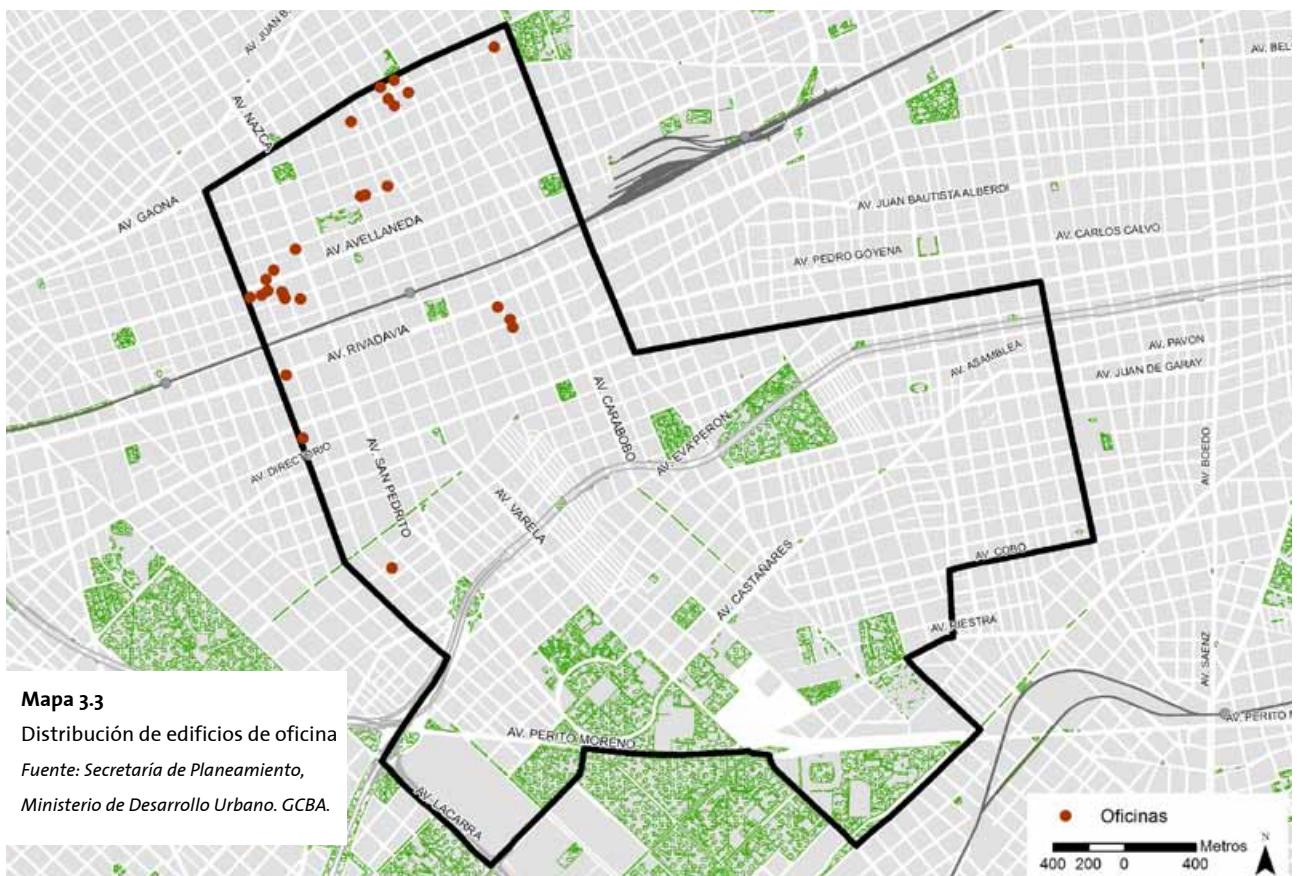
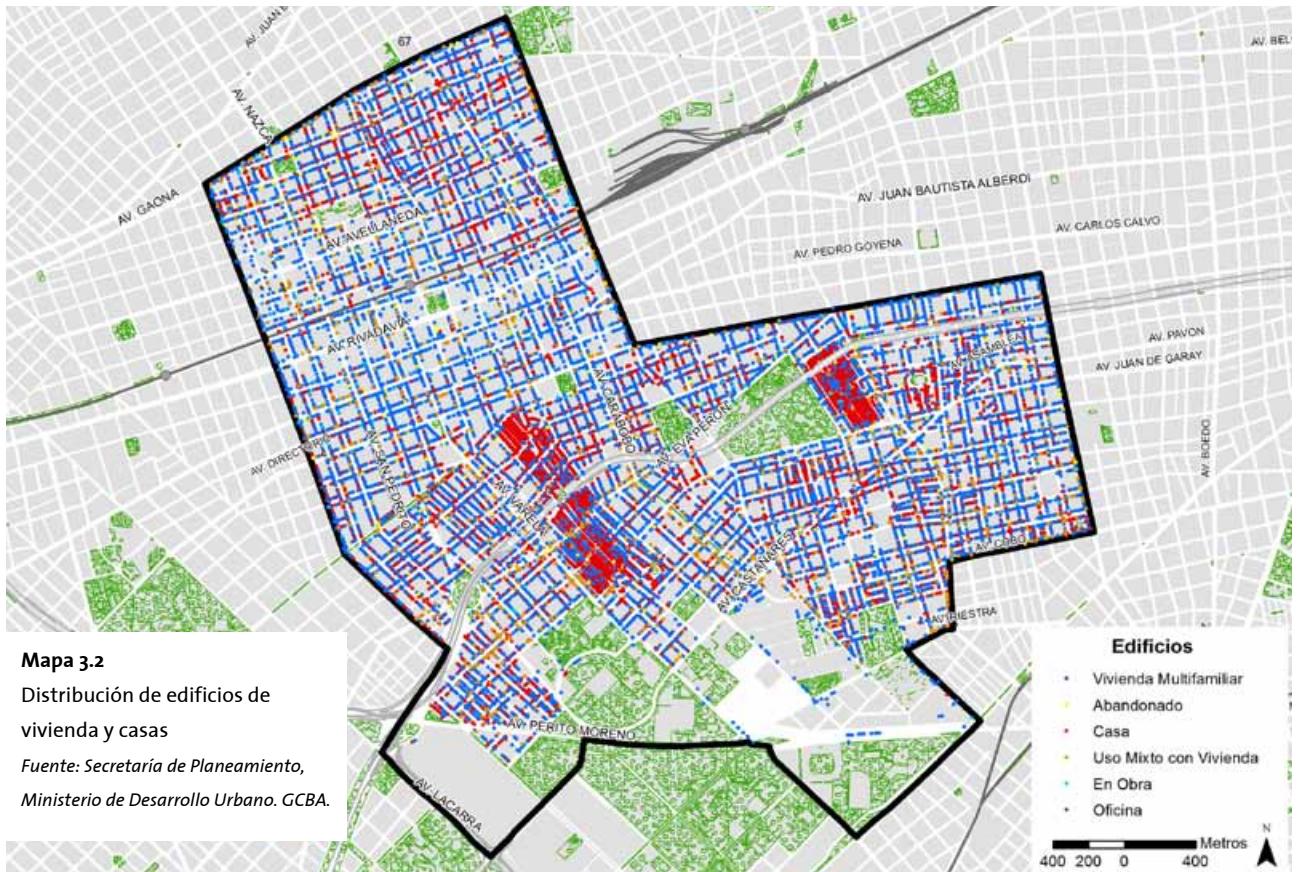
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



La distribución territorial de los edificios de uso residencial permite ver el predominio de las viviendas multifamiliares, que se distribuyen en toda la Comuna 7 de forma homogénea e intensa. Sin embargo, se pueden observar zonas puntuales, donde se reemplaza la presencia de estas edificaciones por casas. Estas áreas comprenden el sector que limita al este con el parque Chacabuco, y una zona que rodea a la avenida Eva Perón, en torno a la Av. Varela, entre las avenidas Asamblea y Directorio. Además de estos puntos concentrados, también hay presencia de casas distribuidas de modo más disperso en el norte y centro de la Comuna. Por otra parte, se observan edificaciones de uso mixto con vivienda, distribuidas por toda la superficie, exceptuando la zona sur y el sector donde se emplazan los parques. En cuanto a los edificios en obra, si bien están dispuestos de manera dispersa en toda el área, ocupan principalmente los límites este y oeste, a la altura de las avenidas Avellaneda y Rivadavia. Las oficinas, por su parte, son las edificaciones más escasas y de distribución muy esporádica.

EDIFICIOS DE OFICINA

En el siguiente mapa, se puede apreciar que la distribución territorial de los edificios de oficina es más bien concentrada hacia el noreste de la Comuna, principalmente sobre la avenida Avellaneda y su entorno, entre la calle Cuenca, que marca el límite comunal oeste, y Av. Nazca. Los demás puntos son de menor concentración, se ubican sobre la avenida Gaona y en ciertos lugares del centro-norte de la Comuna 7.



EDIFICIOS EN OBRA

La cantidad de edificios en obra para la Comuna estudiada, al momento en que se realizó el relevamiento, fue de 207. Dicho valor puede considerarse como intermedio en relación con el registrado para las demás comunas, ya que la cantidad máxima es 490 en la Comuna 12 y la mínima es 103 en la Comuna 2. Teniendo en cuenta los valores totales de la Ciudad, cabe destacar que en la Comuna 7 se encuentran el 5,7 % del total de edificios en obra.

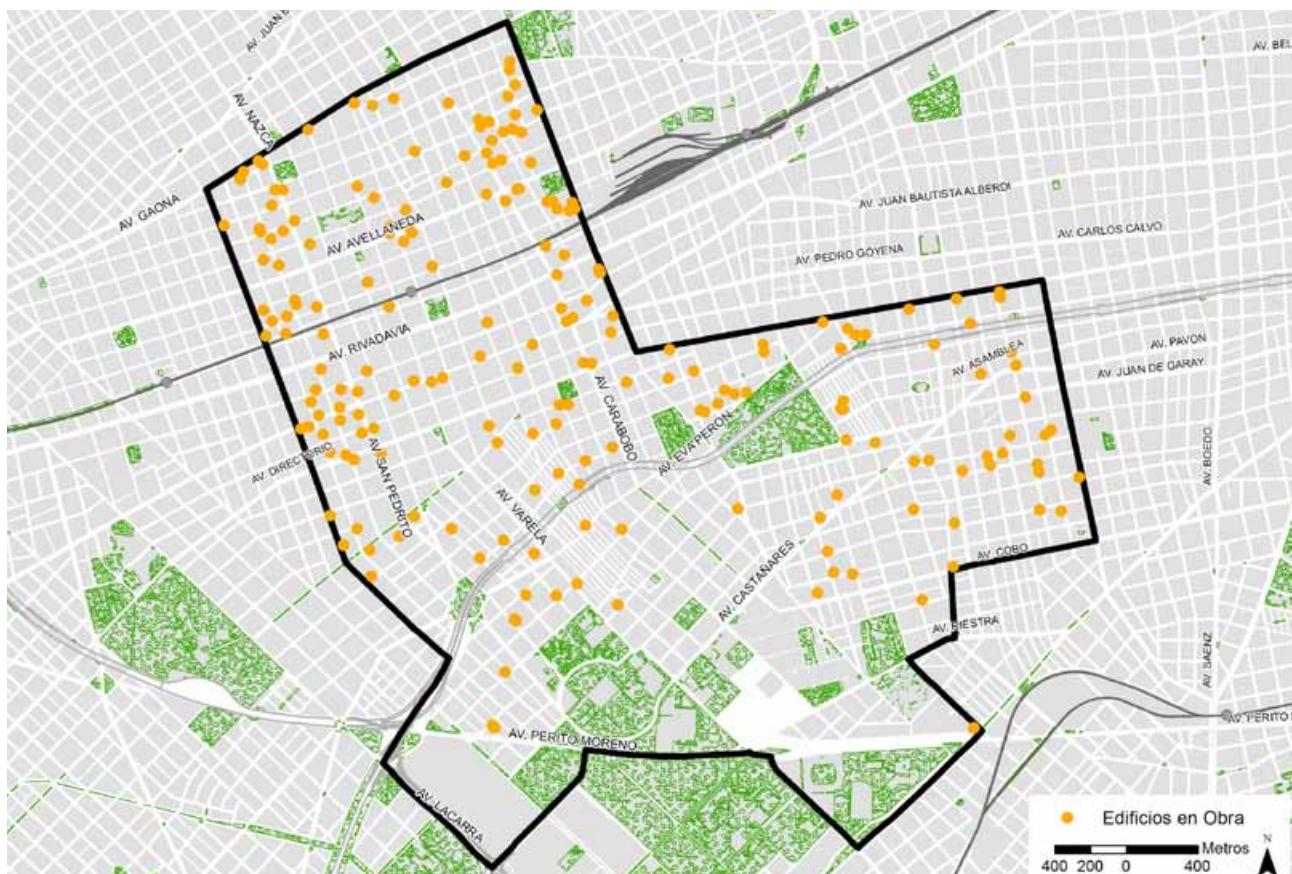
La distribución territorial de estos edificios es dispersa, encontrándose la mayoría en el norte de la Comuna, principalmente hacia el norte de la autopista 25 de Mayo. A la vez, dentro de este sector se observan mayores concentraciones hacia los límites este y oeste, entre las calles Donato Álvarez y Cuenca. También, se encuentra un grupo menor de edificios en obra en el centro-este de la Comuna, pero mucho menos concentrados territorialmente.

Mapa 3.4

Distribución de edificios en obra

Fuente: Secretaría de Planeamiento,

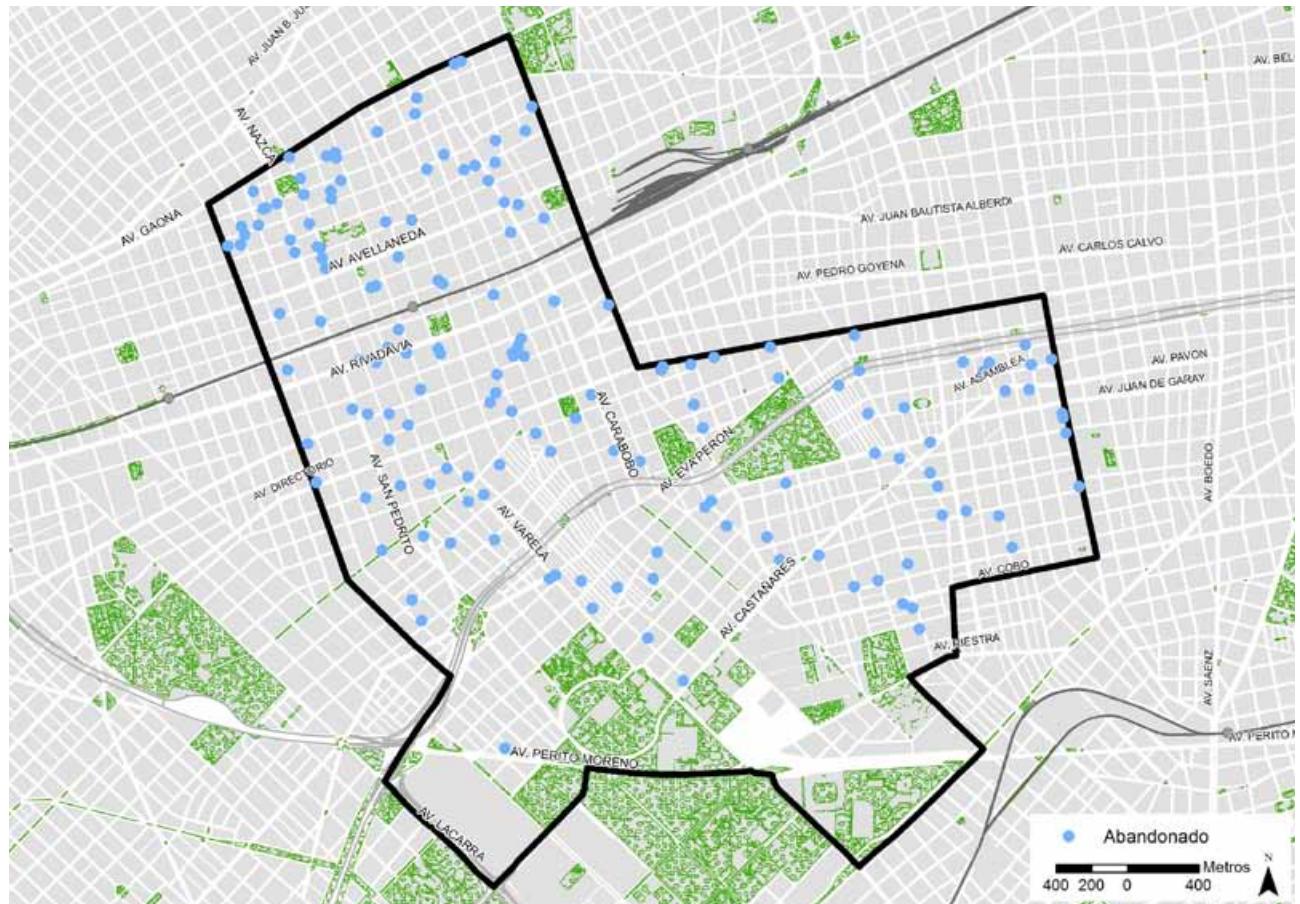
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



EDIFICIOS ABANDONADOS

En el mapa a continuación, se pueden apreciar los 157 edificios abandonados que se han registrado en la Comuna 7. Al igual que los edificios en obra, presentan una tendencia hacia la concentración en la zona norte, especialmente el norte de la calle Avellaneda.

Por el contrario, hacia el sur de la avenida Rivadavia tienden a ser más dispersos, distri-
buyéndose de forma esporádica en el área central y oeste de la Comuna.



EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

En la Comuna 7 hay un total de 979 edificios de destino único, entre los cuales sólo se hallaron sin actividad 23, es decir el 2,3 % del total. Aquellos que tienen algún tipo de función socio-económica se agrupan en 15 rubros diferentes. El que cuenta con mayor cantidad es el de edificios destinados a servicios de transporte y complementarios al transporte, con 219 unidades y un 22,4 % del total de edificios de destino único, seguidos en cantidad por 138 edificios dedicados a enseñanza (14,1 %). Por su parte, las asociaciones presentan unas 130 unidades (13,3 %), seguidas por los 98 edificios de servicios sociales y de salud (10,0 %). La categoría de hotelería y gastronomía está conformada por 97 unidades, esto es un 9,7 % del total, mientras que las actividades de esparcimiento y cultura se distribuyen en 52 edificaciones (5,3 %). Se relevaron 38 oficinas (3,9 %), 25 edificios destinados a servicios inmobiliarios (2,6 %) y 20 de administración pública (2,0 %). También, se contabilizaron 14 edificios en los que se desarrollan servicios públicos, 13 de servicios financieros y 7 de servicios empresariales, los cuales representan un 1,4 %, 1,3

Mapa 3.5

Distribución de edificios abandonados

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

% y 0,7 % del total, respectivamente. Por último, se registraron 23 edificios cerrados (2,3 %), y 107 en los que no se logró identificar el rubro, los cuales que representan un 10,9 % del total de los edificios de destino único.

Cuadro 3.2

Edificios de Destino Único

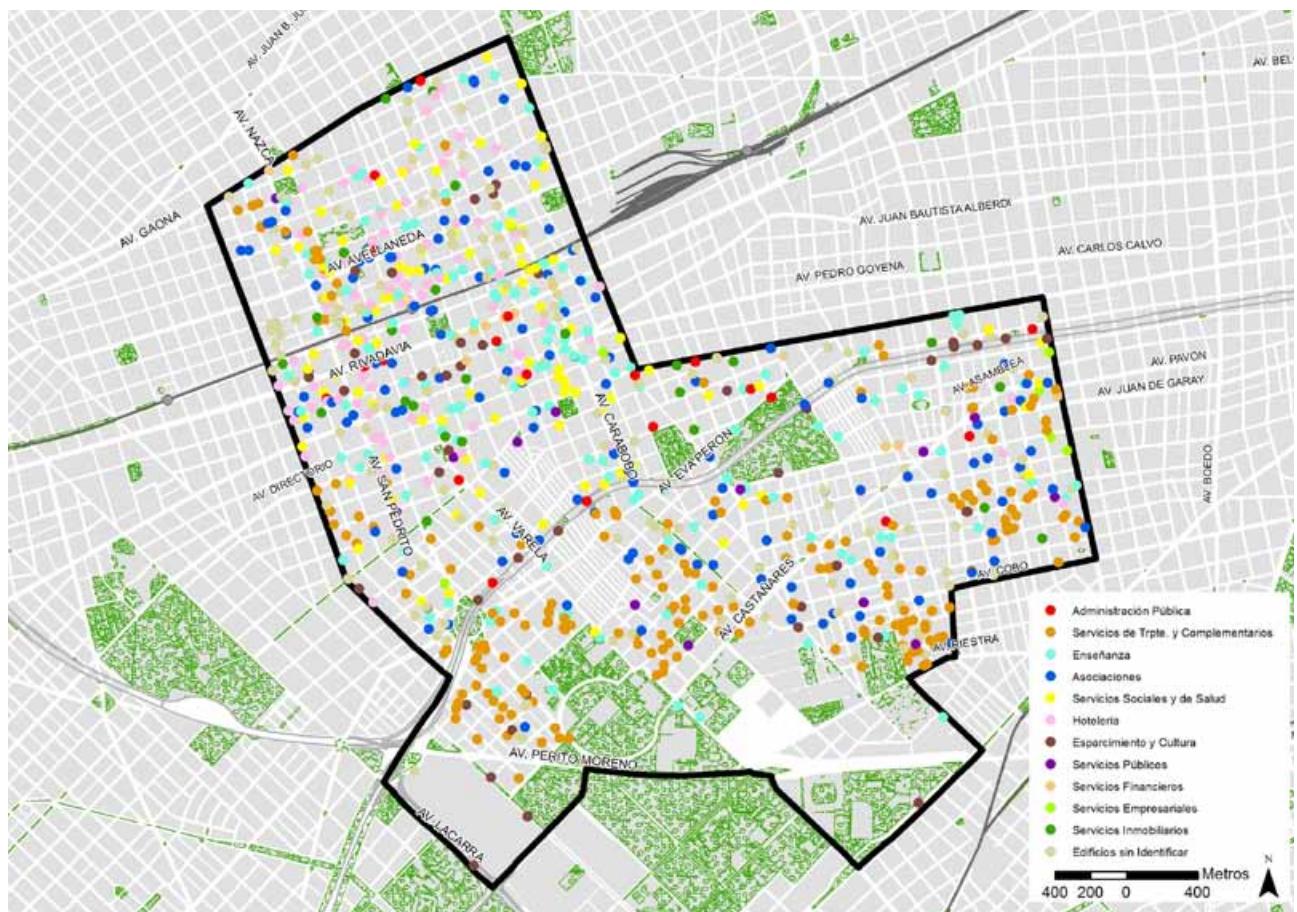
*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Rubro	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	219	22,4
Enseñanza	138	14,1
Asociaciones	130	13,3
Servicios sociales y de salud	98	10,0
Hotelería y Gastronomía	95	9,7
Esparcimiento y cultura	52	5,3
Oficinas	38	3,9
Servicios inmobiliarios	25	2,6
Administración pública	20	2,0
Servicios públicos	14	1,4
Servicios financieros	13	1,3
Servicios empresariales	7	0,7
Edificios de destino único sin identificar	107	10,9
Cerrado	23	2,3
Total	979	100,0

En el siguiente mapa se puede observar que, en líneas generales, las distintas categorías que constituyen los edificios de destino único se distribuyen de modo disperso dentro de la Comuna 7. Sin embargo, se puede distinguir que los servicios de transporte y sus complementarios, se localizan en su amplia mayoría en el sector sur; mientras que los servicios sociales y de salud, hotelería e inmobiliarios, están más concentrados en el norte. También, se puede observar a un grupo de construcciones consignadas a espaciamiento y cultura y de administración pública, que presentan una distribución muy similar, localizada tanto en el norte como en el este de la Comuna analizada. Por último, los edificios que se distribuyen de manera más homogénea, son los de asociaciones y enseñanza, ubicándose en el norte, centro y sur de la Comuna.

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO DE ENSEÑANZA

Los edificios de enseñanza sumaron para esta Comuna, al momento del relevamiento, un total de 138. Dentro de los mismos, el conjunto de colegios primarios y secundarios representan el 42,0 %. Los que les siguen en importancia, son los jardines de infantes con 30 unidades (21,7 %) y los de enseñanza general con 25 edificios (18,1 %). Luego, se encuentran 13 construcciones que se destinadas a la enseñanza terciaria y universitaria,



Mapa 3.6

Edificios de destino único

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

lo que representa el 9,4 %. Por último, se hallan edificaciones destinadas a escuelas de artes plásticas, música y danzas, que significan el 5,1 %, y aquellas que se dedican a la enseñanza de idiomas, que alcanzan un 4,5 % del total.

En cuanto a la proporción de edificios de enseñanza respecto a la población de la Comuna 7, ésta se ubica entre las comunas mejores provistas, ya que presenta un valor de 255 personas por edificio de enseñanza.

Subrubro	Cantidad	%
Colegios primarios y secundarios	58	42,0
Jardines de infantes	30	21,7
Enseñanza general	25	18,1
Enseñanza terciaria y universidad	13	9,4
Escuela de artes plásticas, música y danzas	7	5,1
Enseñanza de idiomas	5	3,7
Total	138	100

Cuadro 3.3

Edificios de destino único

dedicados a la enseñanza

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

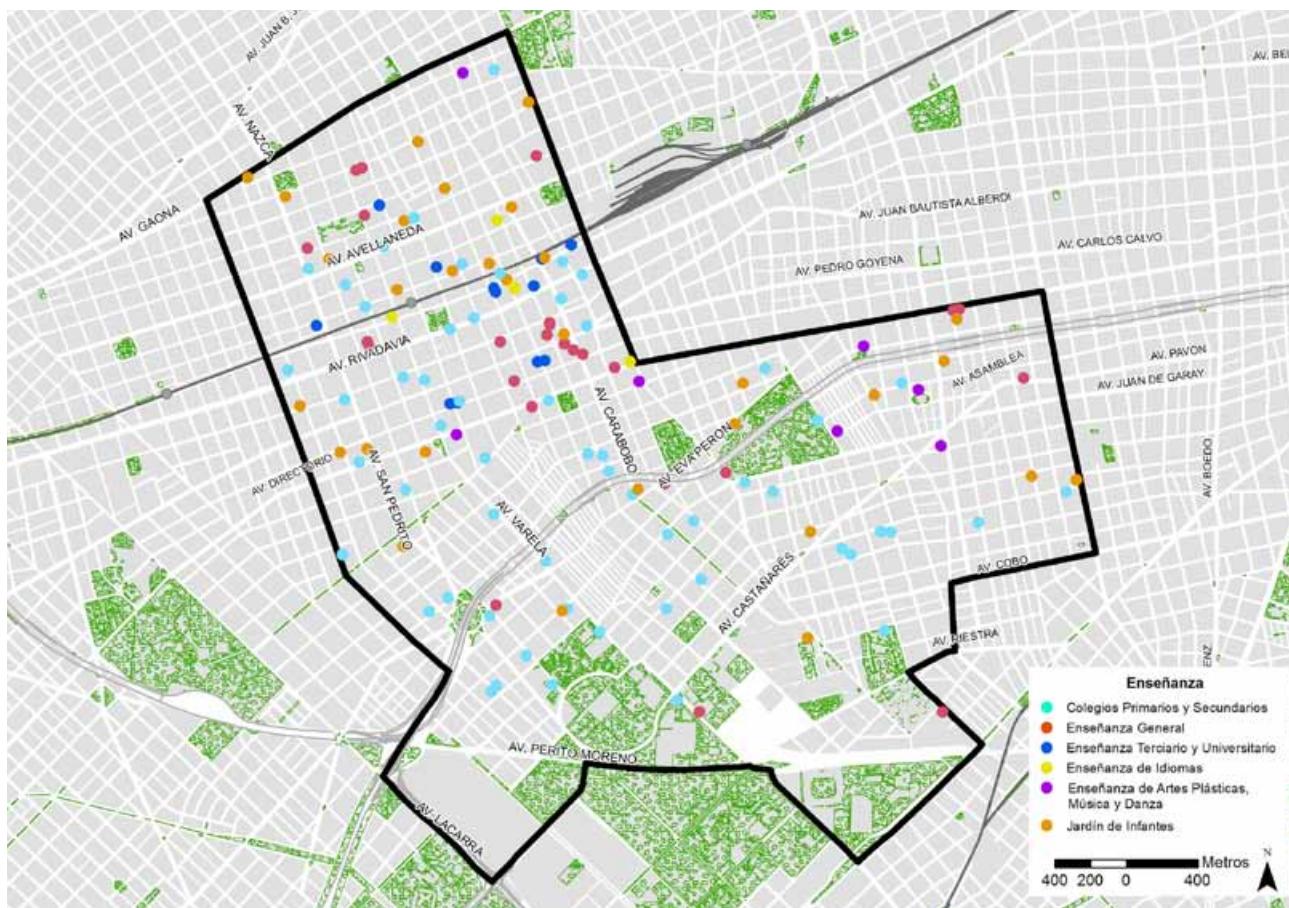
Si se observa en el mapa a continuación la distribución geográfica de los establecimientos destinados a la enseñanza, puede apreciarse que la gran mayoría se localiza en la franja norte de la Comuna 7, en una extensa área cuyo centro es la avenida Rivadavia. Si bien esta zona es la más importante en cuanto a la cantidad y concentración de los edificios educativos, los colegios primarios y secundarios y algunos jardines de infantes, se encuentran a su vez de modo más disperso en el centro y este de la Comuna. Es decir que, los colegios primarios y secundarios poseen una distribución relativamente homogénea en el territorio, en términos generales. Los jardines de infantes, por su parte, se distribuyen de modo más esporádico, localizándose principalmente hacia el norte de la autopista 25 de Mayo.

Mapa 3.7

Edificios de destino único de enseñanza

Fuente: Secretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD

Dentro de esta Comuna, se relevaron 98 edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud, lo que representa el 8,0 % del total de la Ciudad. Respecto de los diferentes subrubros que constituyen esta categoría, se destacan los geriátricos por tener la mayor cantidad en términos absolutos (62) y por su proporción (63,3 %). Le siguen en

importancia 13 centros médicos con un 13,3 % del total. Con una proporción algo menor, se contaron 6 consultorios (6,1 %) y 4 edificios destinados a la clínica médica (4,1 %). Los centros de rehabilitación, de salud y los hospitales, presentan 3 edificios cada uno (alcanzando un 9,3 % entre las tres categorías), mientras que los sanatorios suman solo 2 edificios (2,0 %). Finalmente, se contabilizaron al momento del relevamiento, un edificio de asistencia social y uno de odontología, que representan cada uno el 1,0 % del total de la Comuna.

Por último, cabe mencionar que no se han encontrado durante este relevamiento edificios destinados a traumatología, laboratorios de análisis clínicos, ni clínicas psiquiátricas.

La cantidad de población por cada edificio de servicios sociales y de salud en la Comuna 7 es de 2.251 personas.

Subrubro	Cantidad	%
Geriátrico	62	63,3
Centro médico	13	13,3
Consultorio	6	6,1
Clínica médica	4	4,1
Centro de rehabilitación	3	3,1
Hospital	3	3,1
Centro de salud	3	3,1
Sanatorio	2	2,0
Asistencia social	1	1,0
Odontología	1	1,0
Total	98	100,0

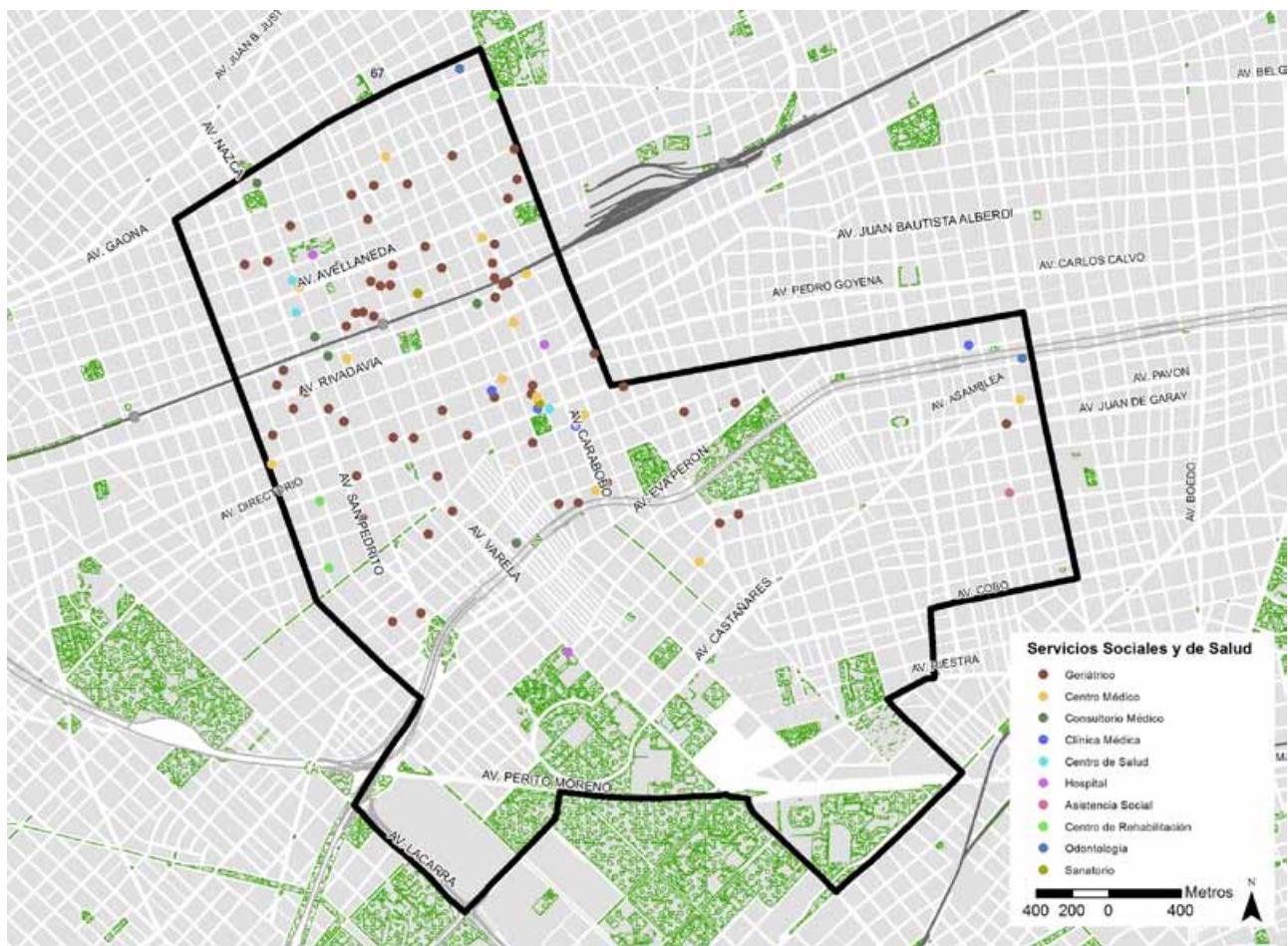
Cuadro 3.4

Edificios de destino único de servicios sociales y de salud

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En cuanto a su distribución en el territorio, puede apreciarse que estos edificios se localizan mayormente en la franja centro-norte de la Comuna –en el entorno de las avenidas Rivadavia, Avellaneda y Directorio–, aumentando su concentración desde el sur hacia el norte. No obstante, puede distinguirse que los geriátricos y algunos centros médicos se dispersan y extienden hasta alcanzar la avenida Eva Perón, desde donde se reduce abruptamente su número y llega a ser nulo en el sur de la Comuna.

Es importante destacar que, si bien hay tan solo 3 hospitales, se encuentran localizados relativamente alejados entre sí, lo que puede considerarse un rasgo positivo para proveer del servicio a zonas diversas.



Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud por Comuna

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

ASOCIACIONES

Los edificios de asociaciones suman 130 unidades, y participan en un 13,3% en el total de los edificios de destino único relevados en la Comuna 7. Dentro de los mismos, las actividades religiosas ocupan el mayor número de construcciones con un 60,0% del total, donde se incluyen iglesias, sinagogas, mezquitas, y todos los establecimientos en los que se realiza alguna actividad relacionada con el culto religioso. Le siguen en cantidad los edificios donde se desarrollan asociaciones culturales y sociales, entre las que se incluyen centros culturales y de jubilados, entre otros, significando el 14,6%; luego, las asociaciones empresariales y de empleo, que cubren un porcentaje de 6,2%; y las asociaciones civiles, que representan el 5,4% del total de este rubro. En menor proporción, se hallan las asociaciones deportivas y sociales con sólo un 2,3%, los locales partidarios con un 0,8%, y la categoría “otras asociaciones”, que representó un 10,8% del total. En esta Comuna no se han registrado, en el momento del relevamiento, asociaciones profesionales y sindicatos, ni asociaciones vecinales. Finalmente, cabe mencionar que es una de las comunas que mayor cantidad de personas presenta por cada edificio de asociaciones, siendo el dato de 1.697 personas por cada uno de estos edificios.

Subrubro	Cantidad	%
Actividades religiosas	78	60,0
Asociaciones culturales y sociales	19	14,6
Asociaciones empresariales y de empleadores	8	6,2
Asociación civil	7	5,4
Asociación deportiva y social	3	2,3
Local partidario	1	0,8
Otras	14	10,8
Total	130	100

Cuadro 3.5

Edificios de destino único de asociaciones

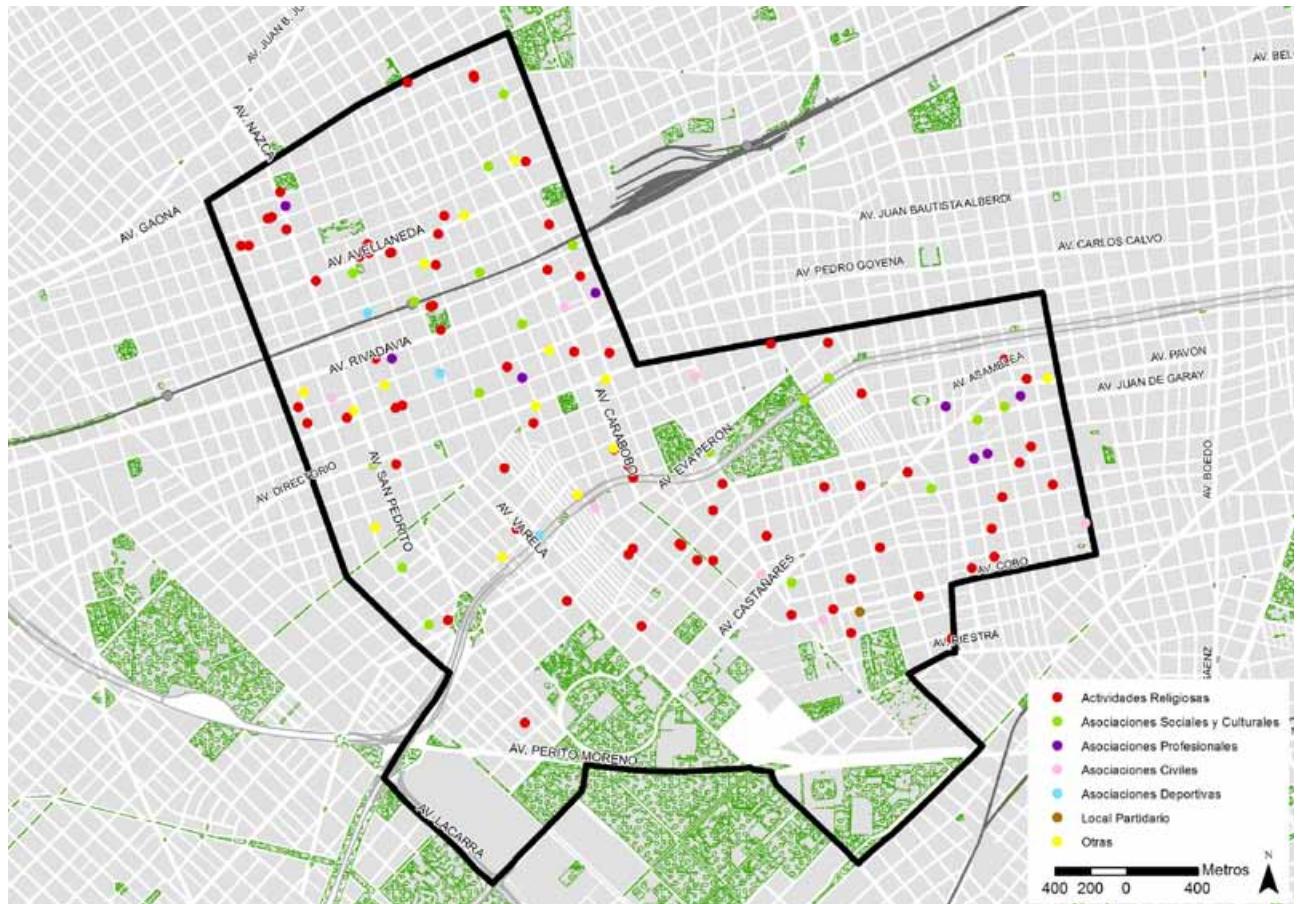
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Respecto a su distribución en el territorio, los edificios de asociaciones muestran una tendencia a encontrarse dispersos por toda la Comuna. Las edificaciones destinadas a usos de asociaciones religiosas, registraron una dispersión de carácter bastante homogéneo en la zona norte, centro y sur de la Comuna. Esta misma tendencia se repite en la distribución de las asociaciones civiles, a pesar de ser éstas mucho menos en cantidad. Por su parte, las asociaciones deportivas se localizan a lo largo del mismo eje de circulación, Pedernera, o sus paralelas, entre la autopista 25 de Mayo y Bacacay.

Mapa 3.9

Edificios de destino único de asociaciones

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



HOTELERÍA Y GASTRONOMÍA

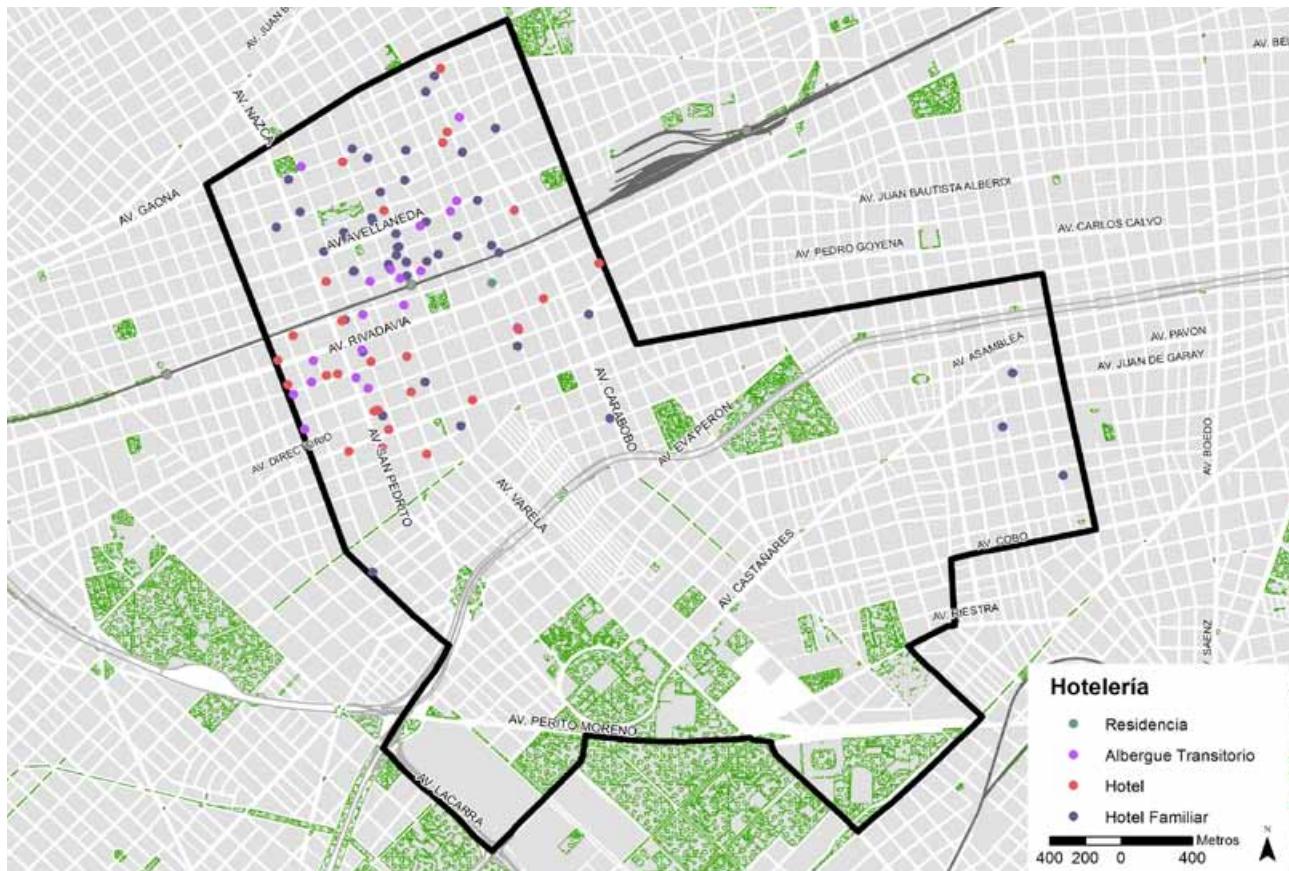
Los edificios de destino único ocupados por actividades vinculadas a la hotelería y gastronomía, suman un total de 95 dentro de la Comuna 7. De este valor, la mitad corresponden a la categoría de hoteles familiares (49,5 %), a los que le siguen en importancia los hoteles turísticos (28,4 %) y los albergues transitorios (21,1 %). Por su parte, las residencias ocupan el valor menos relevante en cuanto a cantidad, siendo tan solo de 1,1 % del total.

Mapa 3.10

Distribución de edificios de destino único de hotelería

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Esta Comuna es una de las que registra mayor cantidad de hoteles familiares, ya que se ubican 47 dentro de la misma. Es importante mencionar que se cuenta con 2.322 personas por cada hotel, lo que hace que forme parte del grupo de comunas que tienen menor proporción de población por hotel.



Cuadro 3.6

Clasificación de edificios de destino único de hotelería y gastronomía

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Subrubro	Cantidad	%
Hotel familiar	47	49,5
Hotel	27	28,4
Albergue transitorio	20	21,1
Residencia	1	1,1
Total	95	100,0

Si se observa la distribución de las distintas categorías de hoteles y gastronomía en esta Comuna, se verifica su concentración hacia el norte de la avenida Eva Perón, más específicamente en el radio más cercano a la avenida Rivadavia. Allí, se aprecian ciertas diferencias de localización. Por un lado, los hoteles turísticos tienden a concentrarse hacia el límite oeste de la Comuna, dentro del polígono delimitado por las avenidas Varela, Rivadavia, Francisco Bilbao y la calle Portela; por otro, los hoteles familiares, se encuentran en su gran mayoría al norte de la avenida Rivadavia. En relación a los albergues transitorios, estos se distribuyen conformando una diagonal en sentido noreste- suroeste atravesando la avenida Rivadavia. Por último, el único edificio que corresponde a residencia, se ubica también esta zona de gran concentración, cercana a la avenida Rivadavia.

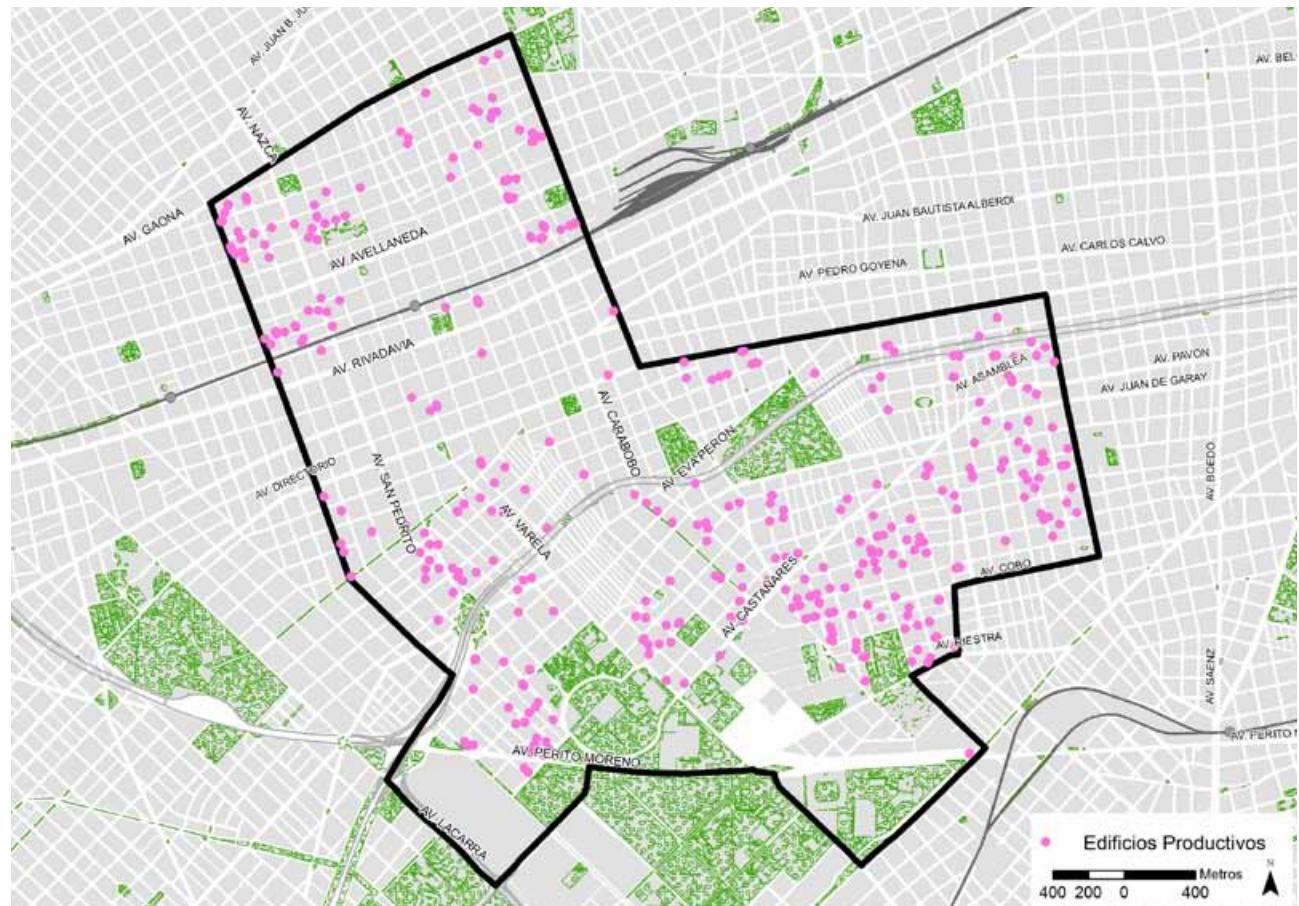
EDIFICIOS PRODUCTIVOS

A través del Relevamiento de Usos del Suelo, se pudo constatar la presencia de 380 edificios productivos en la Comuna 7. Cabe mencionar que la gran mayoría de estas edificaciones (310 unidades), no se han logrado categorizar dentro de ninguna actividad específica, por lo que se incluyeron en el subrubro “sin especificar”. Además, se contabilizaron 21 edificios cerrados.

Mapa 3.11

Distribución de Edificios productivos

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Dentro de los edificios productivos, en los que se logró identificar el subrubro al que pertenecen y se encontraron activos al momento del relevamiento, se registraron 9 fábricas textiles, 7 fábricas madereras, 4 tornerías mecánicas y 4 metalurgias. Finalmente, se agruparon 3 edificios dentro de la categoría “otros”.

Si se observa la distribución territorial, es posible apreciar que la localización de las actividades productivas se encuentra casi en su totalidad en el sur de la Comuna, con mayor concentración hacia el sureste. Asimismo, hacia el norte de la avenida Rivadavia, se ubican otros puntos de concentración de edificios productivos.

GALPONES

El Relevamiento de Usos del Suelo realizado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires permitió identificar un total de 4.654 galpones, de los cuales 344 se encuentran ubicados en la Comuna 7. Dentro de este grupo, la amplia mayoría corresponden a depósitos (81,7 %). A su vez, el 4,1 % se registró dentro del subrubro de servicios para automotores, el 2,6 % dentro de servicios complementarios al transporte, y el 0,6 % pertenece a la categoría de materiales para construcción.

Por otro lado, existen actividades sin especificar, que alcanzan un porcentaje de 9,3 %. Por último, se encuentran las categorías de otros, cerrados y en obra, a los que corresponden un 0,9 %, 0,6 % y 0,3 %, respectivamente, del total de galpones de la Comuna.

Cabe mencionar que no se han registrado para esta Comuna datos dentro de las categorías: actividades deportivas, artísticas y culturales, y venta al público de artículos usados, plantas y flores.

Cuadro 3.7

Clasificación de galpones

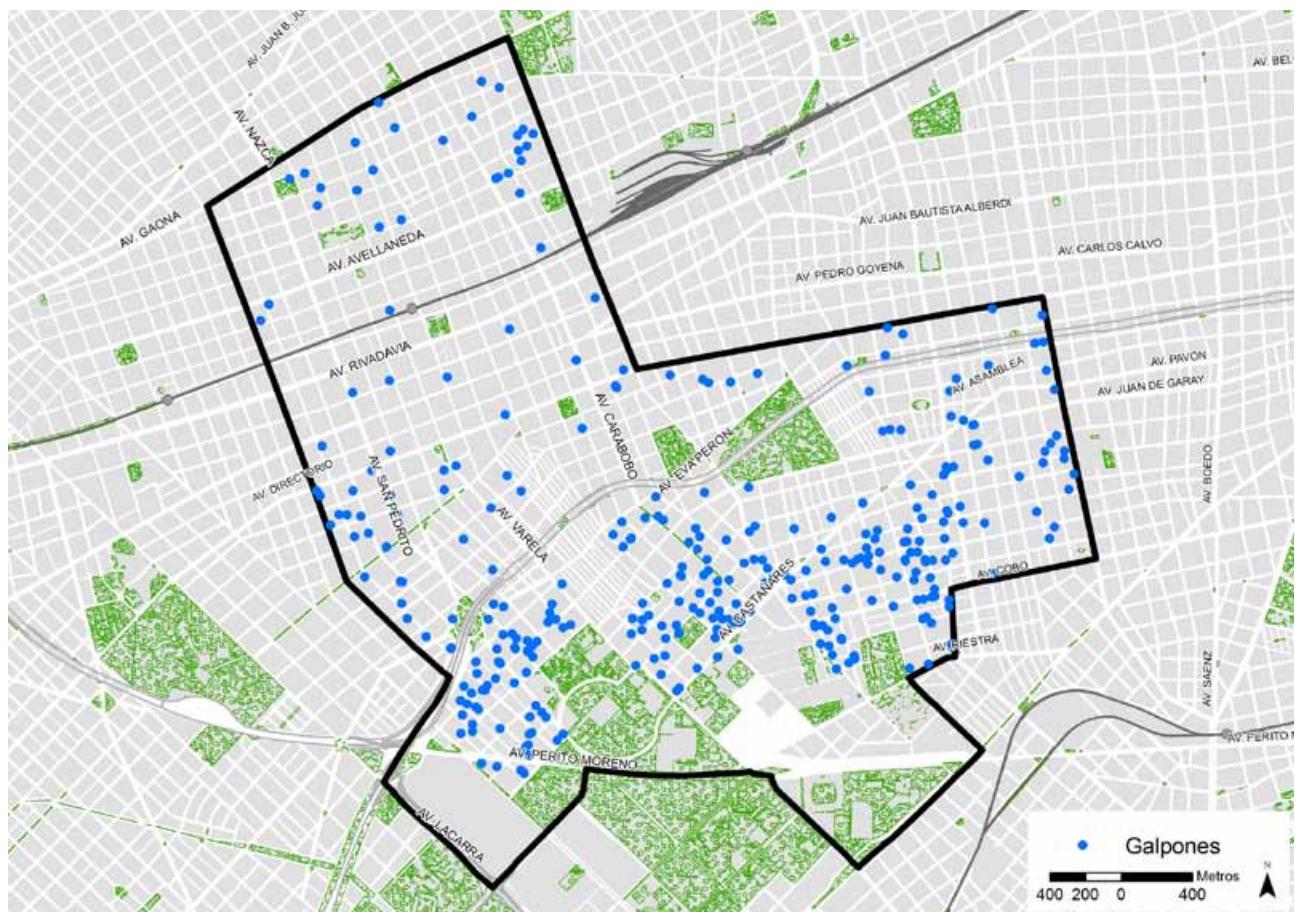
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Subrubro	Cantidad	%
Depósitos	281	81,7
Actividades sin especificar	32	9,3
Servicios para automotores	14	4,1
Servicios complementarios al transporte	9	2,6
Materiales para la construcción	2	0,6
Otros	3	0,9
Cerrados	2	0,6
En obra	1	0,3
Total	344	100,0

3/ El Relevamiento de Usos del Suelo de la Ciudad de Buenos Aires constató 6.037 lotes, incluidos 2.240 parques, plazas, plazoletas, vías de premetro y tren que no se incluyeron para el análisis en cuestión. En tanto, para la Comuna 7 del total de 695 lotes registrados, 131 de los mismos pertenecen a plazas, parques, plazoletas y vías del tren.

LOTES

En la Comuna 7 hay 564 lotes,³ es decir, terrenos sin construcción registrada. Los lotes vacantes, definidos como terrenos sin construcción ni uso, que pueden o no estar tapiados, constituyeron al momento del relevamiento el 89,5% de los registros de este tipo. De estos últimos, se pudo identificar el 66,9% como lotes bajo autopista, puente o



tren, el 32,3% no tienen actividad específica y el 0,8% son terrenos ferroviarios. Por otro lado, los lotes que funcionan como depósitos, tanto de materiales como de automotores suman 1,6% del total de los lotes de la Comuna. Otros subrubros registrados dentro de la categoría de lotes corresponden a las actividades comerciales (7,1%), y otros, con un porcentaje de 1,8%.

Mapa 3.12

Distribución de galpones

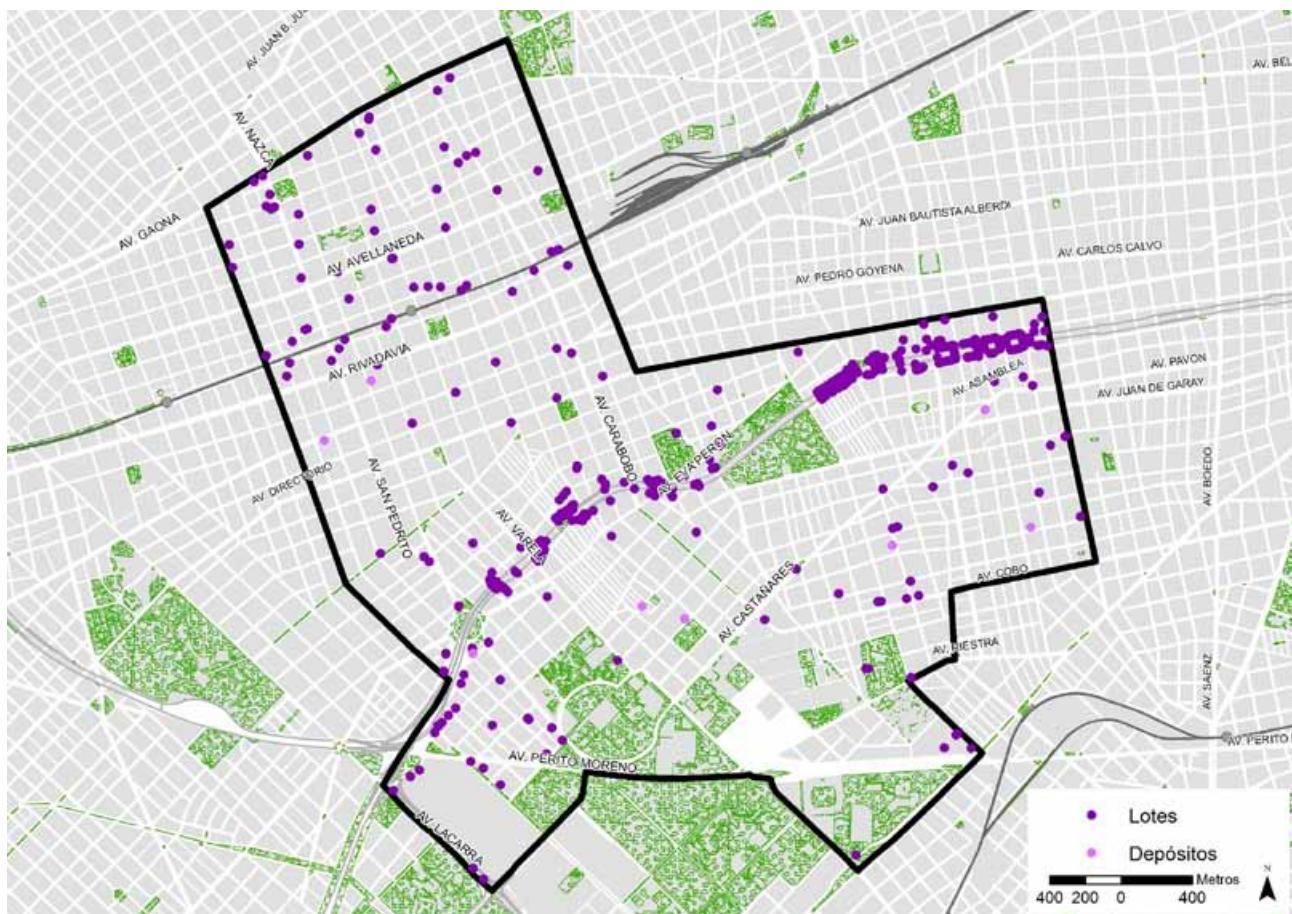
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Subrubro	Cantidad	%
Lotes vacantes	505	89,5
<i>Bajo autopista, puente o tren</i>	338	66,9
<i>Lotes sin actividad específica</i>	163	32,3
<i>Terrenos ferroviarios</i>	4	0,8
Depósitos	9	1,6
<i>Actividades comerciales</i>	40	7,1
Otros	10	1,8
Total	564	100

Cuadro 3.8

Lotes

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Mapa 3.13

Distribución de lotes

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En relación a la distribución territorial de los lotes en la Comuna 7, se establece una gran diferenciación entre los lotes vacantes y los depósitos. Los primeros se dispersan por el área de análisis de manera esporádica y bastante homogénea, sin diferenciarse áreas de concentración definidas. Por su parte, los depósitos se distribuyen en la zona centro-sur de la Comuna, siendo éstos una cantidad muy reducida en comparación a los lotes.

GARAJES PRIVADOS Y GARAJES COMERCIALES

Se han relevado un total de 8.680 garajes privados y 169 garajes comerciales en toda la Comuna 7. Respecto a la construcción en altura de los garajes comerciales, la mayoría de los establecimientos encontrados alcanza un piso de altura (8.670 garajes), seguidos de 9 edificaciones de dos pisos y sólo una de tres pisos.

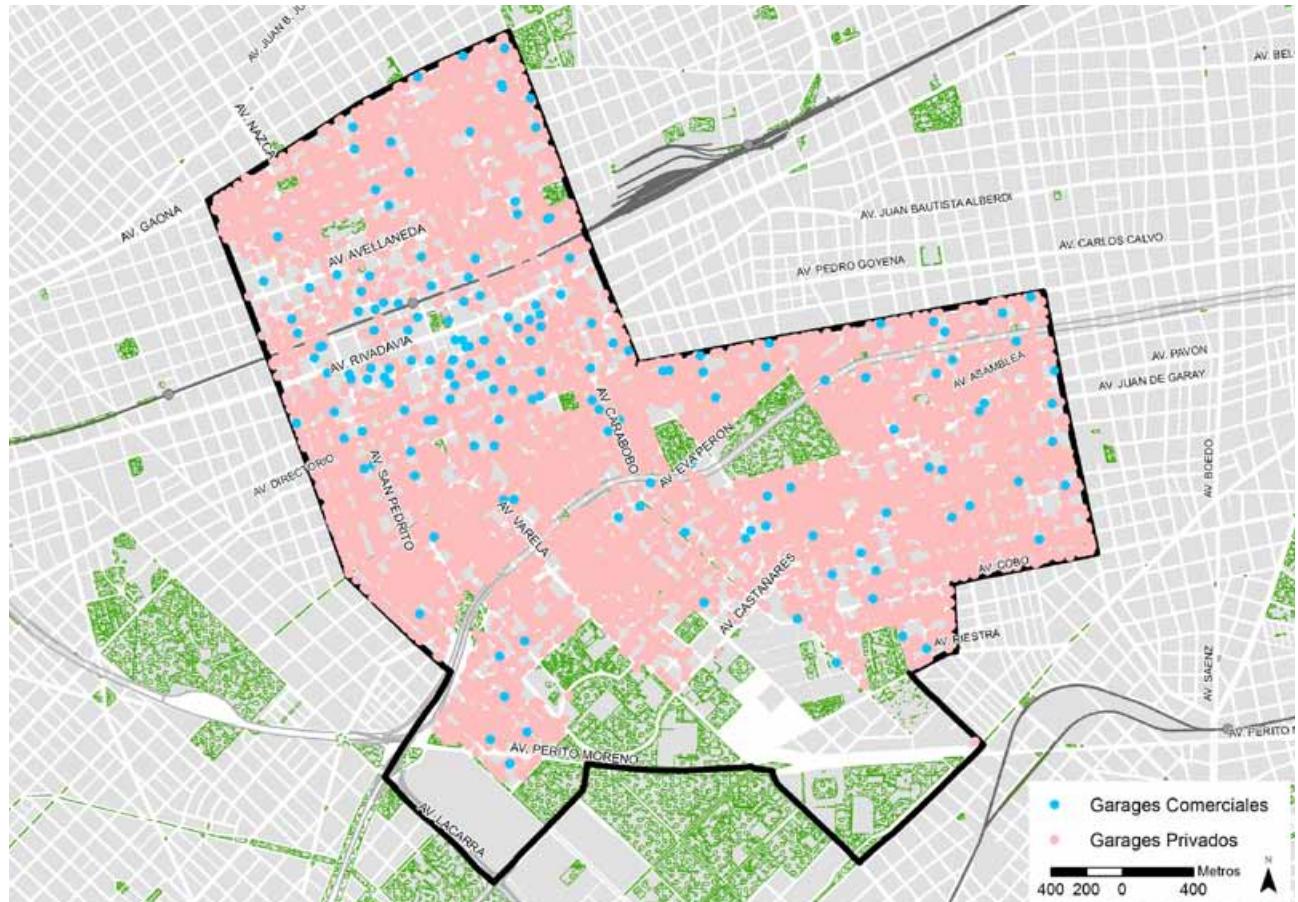
En cuanto a la relación entre los garajes comerciales y su población residente, la Comuna 7 presenta 1.305 personas por cada uno de estos establecimientos. Dicho valor puede ser considerado como medio si se compara con las demás comunas; ya que el valor más alto corresponde a la Comuna 8 con 4.354 personas por garaje comercial, y el más bajo a la Comuna 1 con un valor de 357 personas por cada garaje.

En relación a la localización territorial, los garajes privados se ubican cubriendo la superficie de la Comuna casi de forma completa y muy densa; exceptuando el eje comercial de la avenida Rivadavia, el sector oeste de la avenida Avellaneda, las zonas de parques y parte de la zona sur, cuyo uso corresponde principalmente a equipamientos y al espacio donde se emplaza la villa 1-11-14. En relación a la distribución espacial de los garajes comerciales, teniendo en cuenta su menor cantidad, se visualiza una localización que es dispersa en su conjunto, pero concentrada en zonas puntuales, tales como el sector norte de la Comuna rodeando a la avenida Rivadavia y, en menor medida, la zona centro-este.

Mapa 3.14

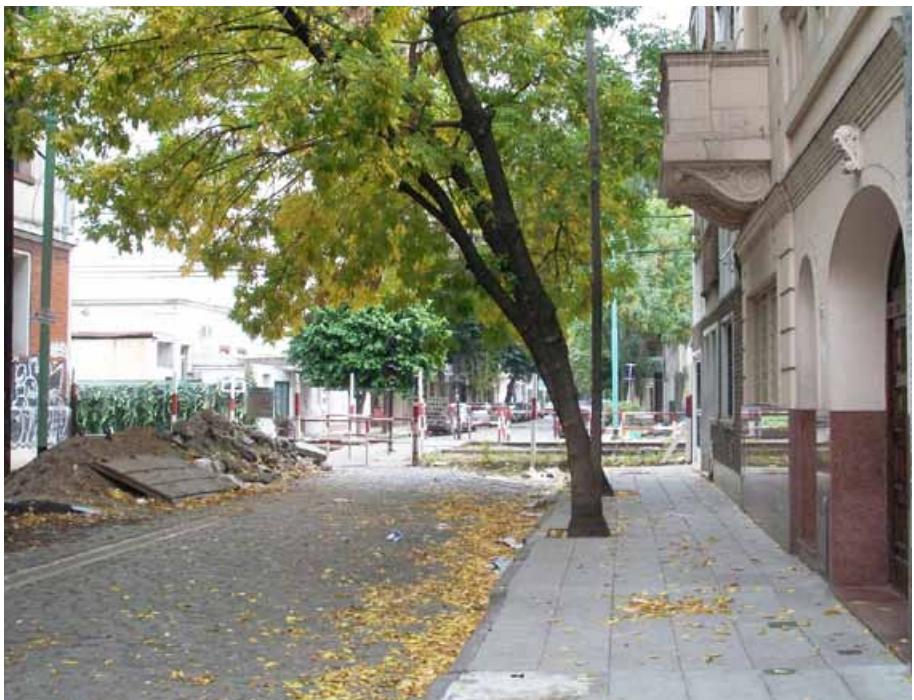
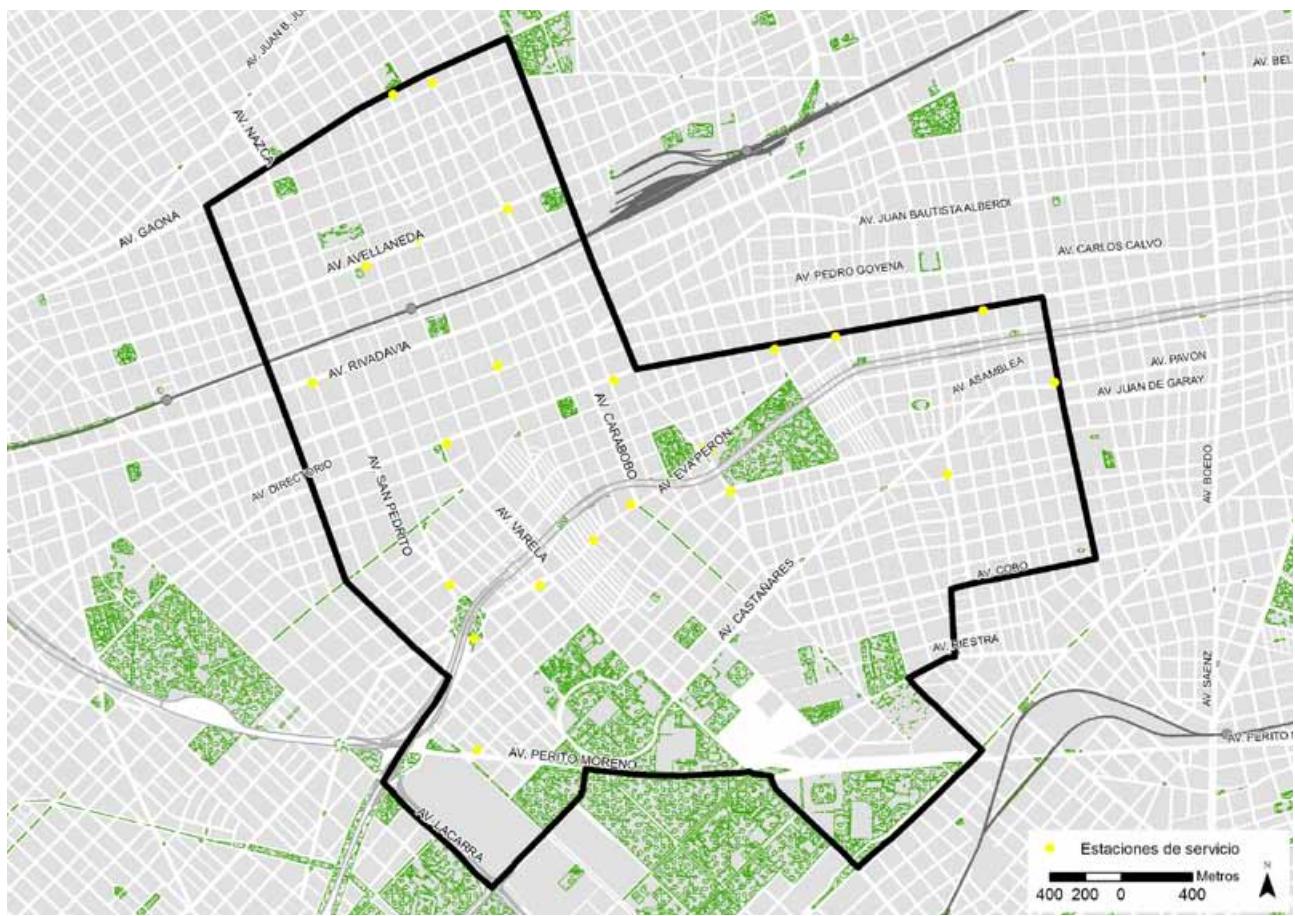
Distribución de garajes comerciales y privados

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



ESTACIONES DE SERVICIO

En lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron halladas 24 de estas edificaciones; encontrándose 4 de ellas fuera de actividad. En cuanto a la población de la Comuna, cabe mencionar que hay una relación de 9.191 personas por estación de servicio. En relación a la distribución territorial de las estaciones de servicios relevadas dentro de esta Comuna, se observa que casi en su totalidad se localizan de modo disperso desde el norte hasta la zona central, mientras que la zona centro-sur se encuentra totalmente desprovista de este servicio.



4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES



El relevamiento realizado en la Comuna 7 permitió detectar un total de 8.935 locales, de los cuales 8.047 se sitúan con salida a la calle y 888 en galerías –se incluyen aquí los locales de los shoppings-. Del total relevado en la calle, 6.182 se hallaron abiertos, 1.861 cerrados y 4 en obra, lo que equivale a una alta tasa de vacancia, de 23,1 %. Para el caso de los locales en galerías, 713 se registraron activos, mientras que 175 estaban cerrados, siendo la tasa de vacancia de 19,7 %.

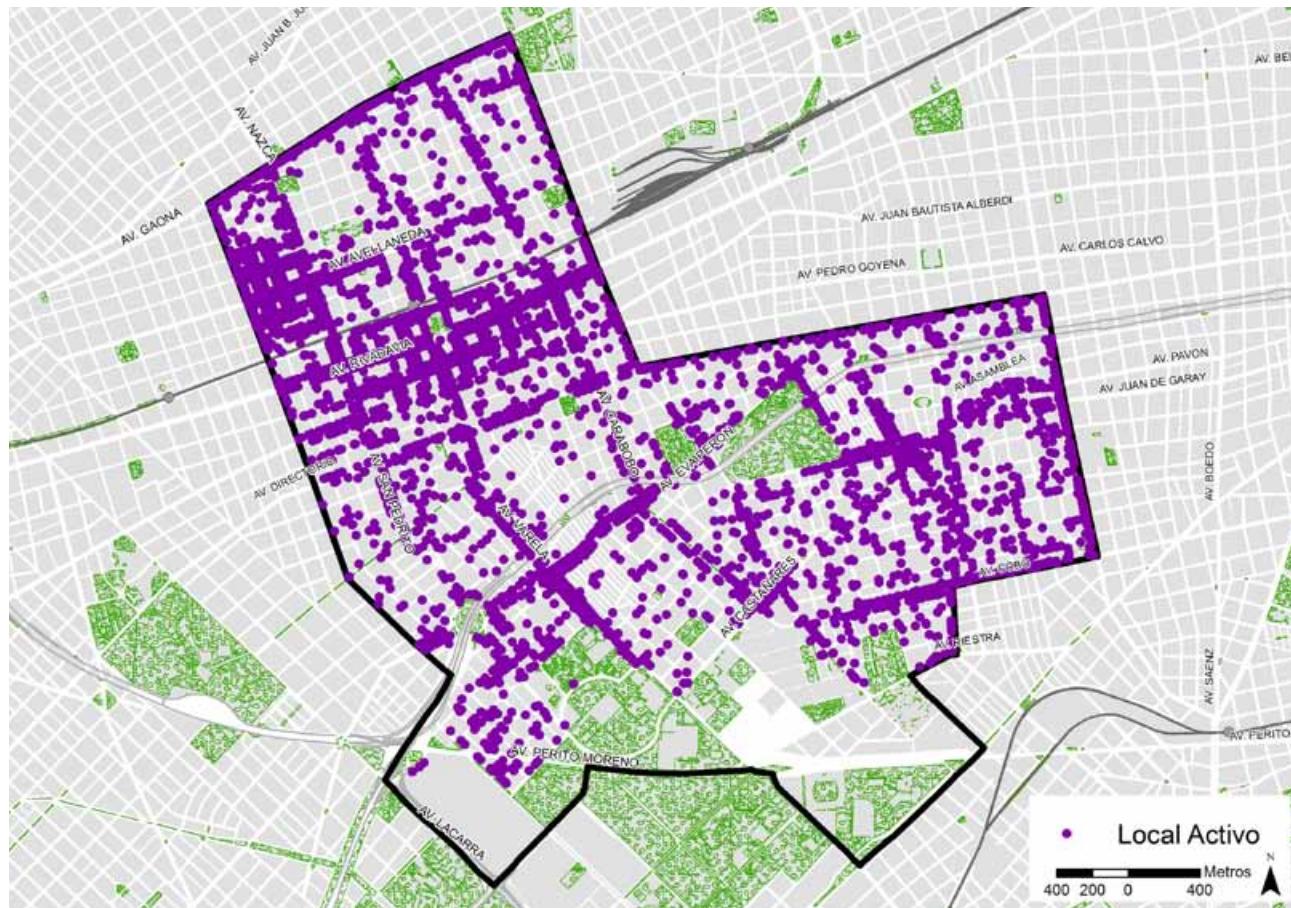
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

Los locales en actividad se distribuyen en gran parte de la Comuna, concentrándose principalmente hacia el noroeste de la misma. Al observar el mapa, se logra detectar una distribución aglomerada de locales sobre los principales ejes de circulación: avenidas Avellaneda, Rivadavia, Eva Perón, Asamblea, Directorio, Alberdi, Varela, Carabobo-Boyacá, San Pedrito-Nazca. Se destaca el centro comercial de Flores que se extiende en forma de corredor, atravesando la comuna de este a oeste, entre Juan Bautista Alberdi y Yerbal; localizándose la mayoría de los locales en la Av. Rivadavia. A su vez, sobresale el centro especializado en el rubro de indumentaria –que incluye también textiles para el hogar– ubicados en torno a la intersección de la

Mapa 4.1

Distribución territorial
de locales activos

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



calle Argerich con la avenida Avellaneda. Se concentran en esta zona 1.100 locales activos aproximadamente, tendencia que se extiende hacia el barrio de Floresta. Es preciso señalar que, a pesar de que la cantidad de locales disminuye hacia el sur de la Comuna, hay puntos en esta zona donde tienden a concentrarse: intersección de las avenidas Eva Perón y Varela, el cruce de Av. Cobo y Riestra, Asamblea y Del Barco Centenera. Por último, cabe mencionar que también hay concentración de locales activos a lo largo de los ejes que conforman el límite de la Comuna: Gaona, Donato Alvarez, Directorio, La Plata, Cobo y Cuenca.

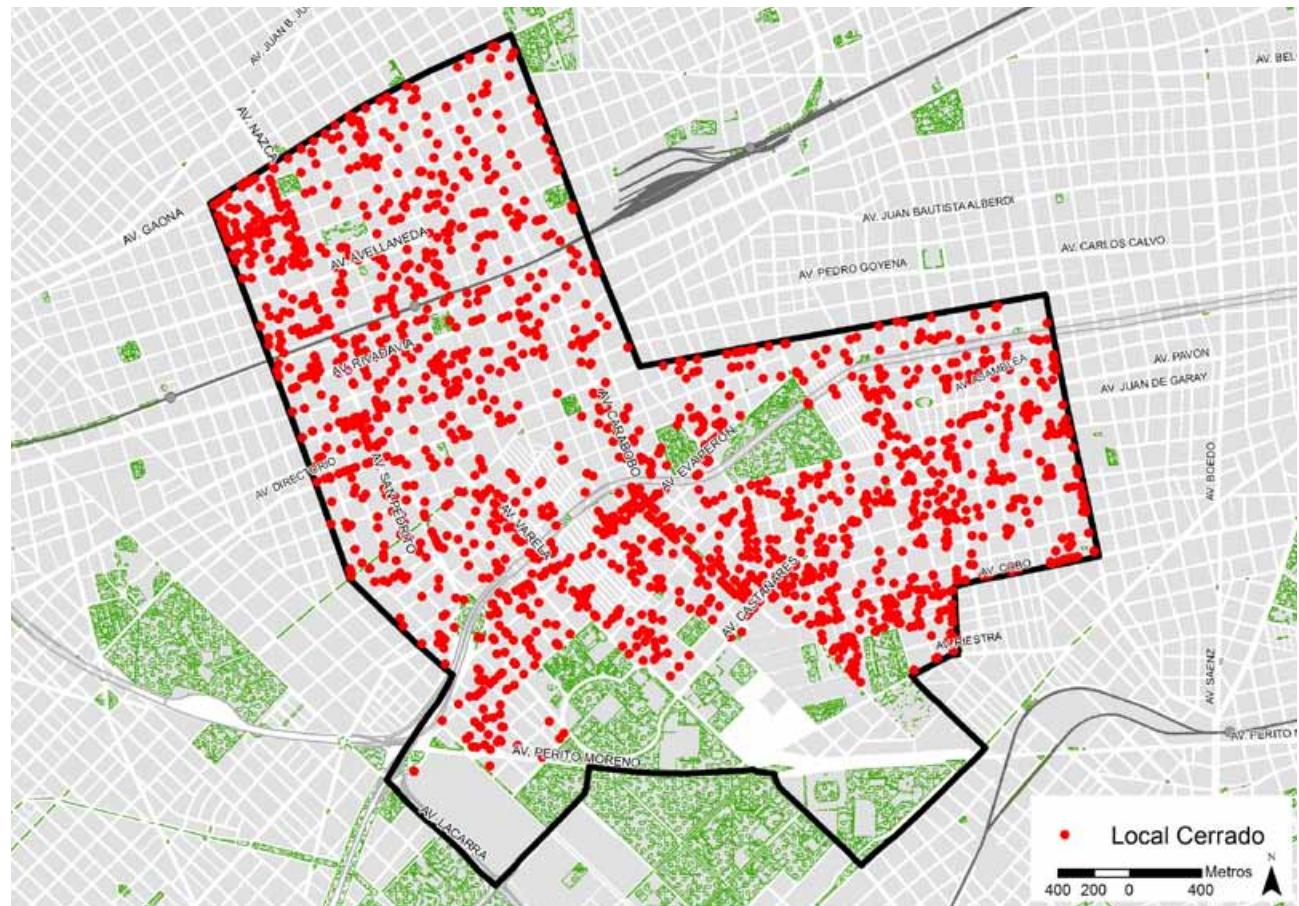
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES CERRADOS

Los locales cerrados se dispersan por toda la Comuna, concentrándose en su mayoría sobre las siguientes arterias de circulación: Carabobo, Eva Perón, Directorio, Varela y Del Barco Centenera, rondando entre 78 y 40 locales sin actividad en cada eje. Observando el mapa, se aprecia que los locales sin actividad tienden a aglomerarse en el extremo noroeste de la Comuna, tanto en la intersección de las avenidas San Pedrito y Juan Bautista Alberdi, como en torno al cruce de Av. Eva Perón y Av. Carabobo.

Mapa 4.2

Distribución territorial de locales cerrados

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionó anteriormente, en la Comuna 7 hay 6.182 locales a la calle en actividad. De ese total, más de la mitad (el 55,4 %) corresponden al sector comercial, mientras que cerca de un cuarto son locales de servicios (el 22,9 %). Le siguen en proporción, los que están vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos –así como actividades conexas de reparaciones varias– y aquellos del rubro gastronómico, representando el 6,8 % y 6,3 % respectivamente. El rubro industrial abarca un 3,3 % del total. El 5,3 % restante, corresponde a locales en los que se desarrollan actividades que quedaron por fuera de las categorías utilizadas, o en los que no pudieron ser identificadas.

Cuadro 4.1

Locales por sectores de actividad

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Rubro	Cantidad	%
Comercio	3.424	55,4
Servicios	1.417	22,9
Automotor	420	6,8
Gastronomía	392	6,3
Industrial	204	3,3
Otros y sin identificar	325	5,3
Total	6.182	100,0

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

En este apartado, se clasifica a los 3.424 locales activos que pertenecen al sector comercial, en 13 categorías diferentes. De este modo, se aprecia que la mayor proporción corresponde al subrubro de prendas y accesorios, que con 1.101 locales representa casi un tercio del total (32,2 %); seguidos por 974 locales de productos alimenticios, que significan más de un cuarto (28,4 %).

Con mucha menos cantidad, se hallaron 223 locales pertenecientes al subrubro de materiales para la construcción (6,5 %), 213 que se dedican a la venta por menor especializada (6,3 %), 184 dentro de la categoría de artículos para el hogar (5,4 %) y 179 se clasificaron como reparaciones en general (5,2 %). También, se relevaron dentro de esta Comuna 132 locales de productos de textiles no indumentaria, 121 del subrubro farmacias, perfumerías e instrumental médico, 102 locales de calzados y marroquinería y 101 de libros y revistas, representando entre todas estas categorías el 13,3 % del total.

Completan el rubro comercial 61 locales de óptica, fotografía, relojería y joyería, 21 dedicados al comercio al por mayor y 12 de artículos usados; sumando entre las tres categorías un 2,8 % del total.

En relación a la distribución de los locales del sector comercial por rubro, a pesar de su homogeneidad en términos generales y de abarcar a toda la Comuna, se pueden evidenciar tendencias hacia la concentración de algunos rubros debido a las economías de aglomeración. Tal es el caso de locales de prendas y accesorios y de productos textiles

Rubro	Cantidad	%
Prendas y accesorios	1.101	32,2
Productos alimenticios	974	28,4
Materiales para la construcción	223	6,5
Venta al por menor especializada	213	6,2
Artículos para el hogar	184	5,4
Reparaciones en general	179	5,2
Productos textiles no indumentaria	132	3,9
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	121	3,5
Calzado y marroquinería	102	3,0
Libros y revistas	101	2,9
Óptica, fotografía, relojería y joyería	61	1,8
Comercio al por mayor	21	0,6
Artículos usados	12	0,4
Total	3.424	100,0

Cuadro 4.2

Locales del sector comercial

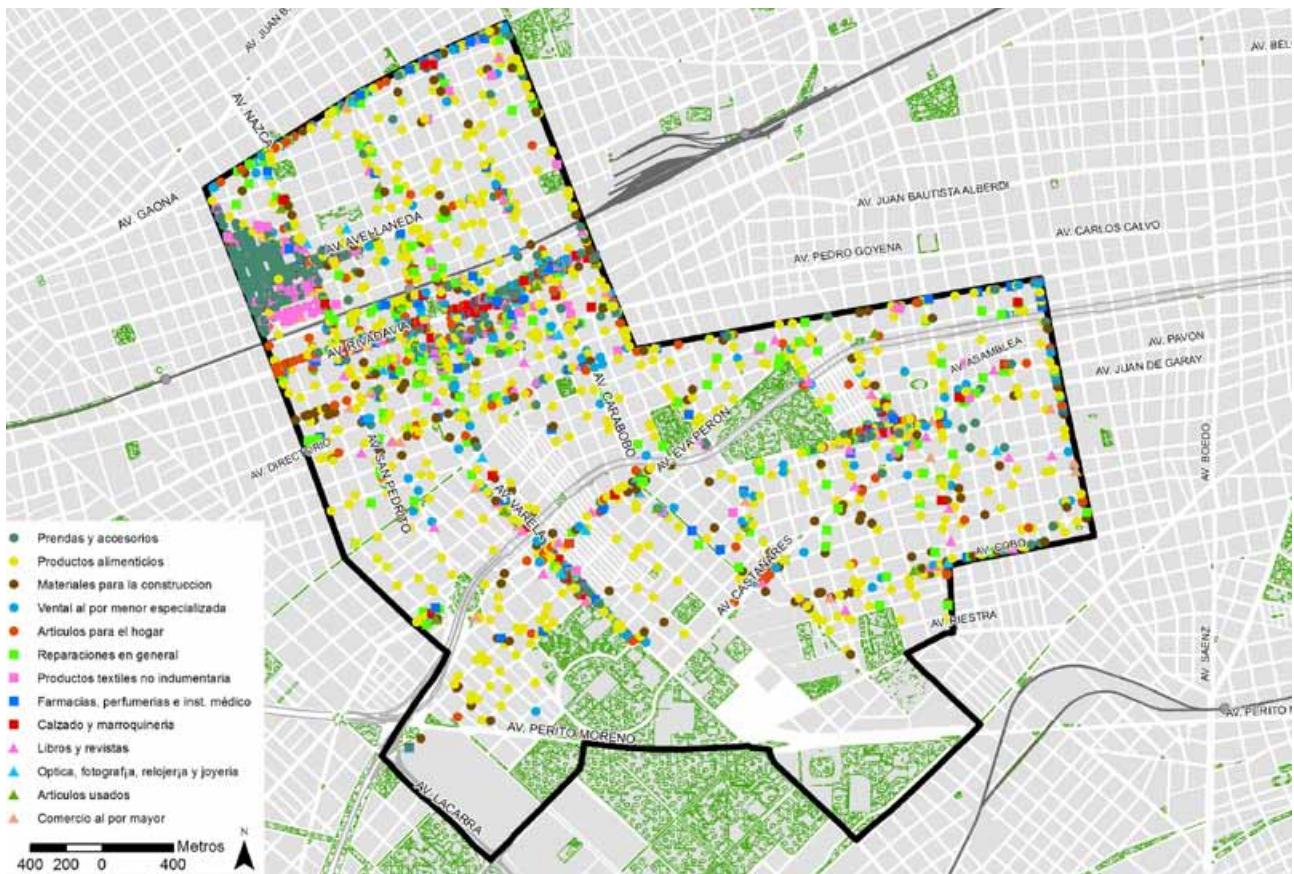
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

no indumentaria, en el ya mencionado centro especializado en el rubro indumentaria, ubicado circundante a la intersección de la avenida Avellaneda con Av. Nazca. Los locales de calzado y marroquinería y de artículos para el hogar, se localizan principalmente

Mapa 4.3

Distribución de locales del sector comercial

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



sobre la avenida Rivadavia, los primeros cercanos a la intersección de esta arteria con la calle Caracas-Membrillar y los segundos aledaños a la intersección con la calle Helguera-José Martí. Una parte de los locales de materiales para la construcción se agrupa sobre avenida Juan Bautista Alberdi, entre Cuenca y Quirno. Cabe mencionar que los comercios de productos alimenticios, tienen la particularidad de distribuirse por toda la Comuna de modo bastante concentrado.

Locales del rubro textil, indumentaria y accesorios

Como bien fue mencionado anteriormente, el rubro textil, indumentaria y accesorios, cuenta con 1.101 locales dentro de la Comuna 7, lo que representa el 32,2 % del sector comercial.

En el siguiente cuadro se presenta de modo más desagregado este rubro, lo que permite observar la composición del mismo con mayor precisión. De este modo, la amplia mayoría de edificios dedicados a este rubro se encuentra asociado a la venta de indumentaria, ya que suman el 91,2 % del total. Dentro de éstos, más de la mitad se especializa en indumentaria femenina (59,0 %), mientras que aquellos que se dedican a la indumentaria masculina alcanzan el 15,8 %, y los de indumentaria en general representan un 12,5 %. Por su parte, los locales de indumentaria de bebés y niños suman un 9,4 %. Completan la categoría de indumentaria, los comercios especializados en indumentaria deportiva y los que incorporan tanto vestimenta femenina como de niños, con 2,1 % y 1,2 %, respectivamente.

El rubro textil está constituido también por con las casas de venta de lencería, que significan el 5,8 %, y las de venta accesorios y bijouterie, que representan el 2,8 % del total. Por último, se encuentra el rubro “otros”, que cuenta con el 0,2 %, compuesto por locales de uniformes escolares y ferias americanas, entre otros.

Cuadro 4.3

Locales del rubro textil, indumentaria y accesorios

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Indumentaria	1.004	91,2
<i>Indumentaria femenina</i>	592	59,0
<i>Indumentaria masculina</i>	159	15,8
<i>Indumentaria en general</i>	126	12,5
<i>Indumentaria bebes y niños</i>	94	9,4
<i>Indumentaria deportiva</i>	21	2,1
<i>Indumentaria femenina y niños</i>	12	1,2
Lencería	64	5,8
Accesorios y bijouterie	31	2,8
Otros	2	0,2
Total	1.101	100,0

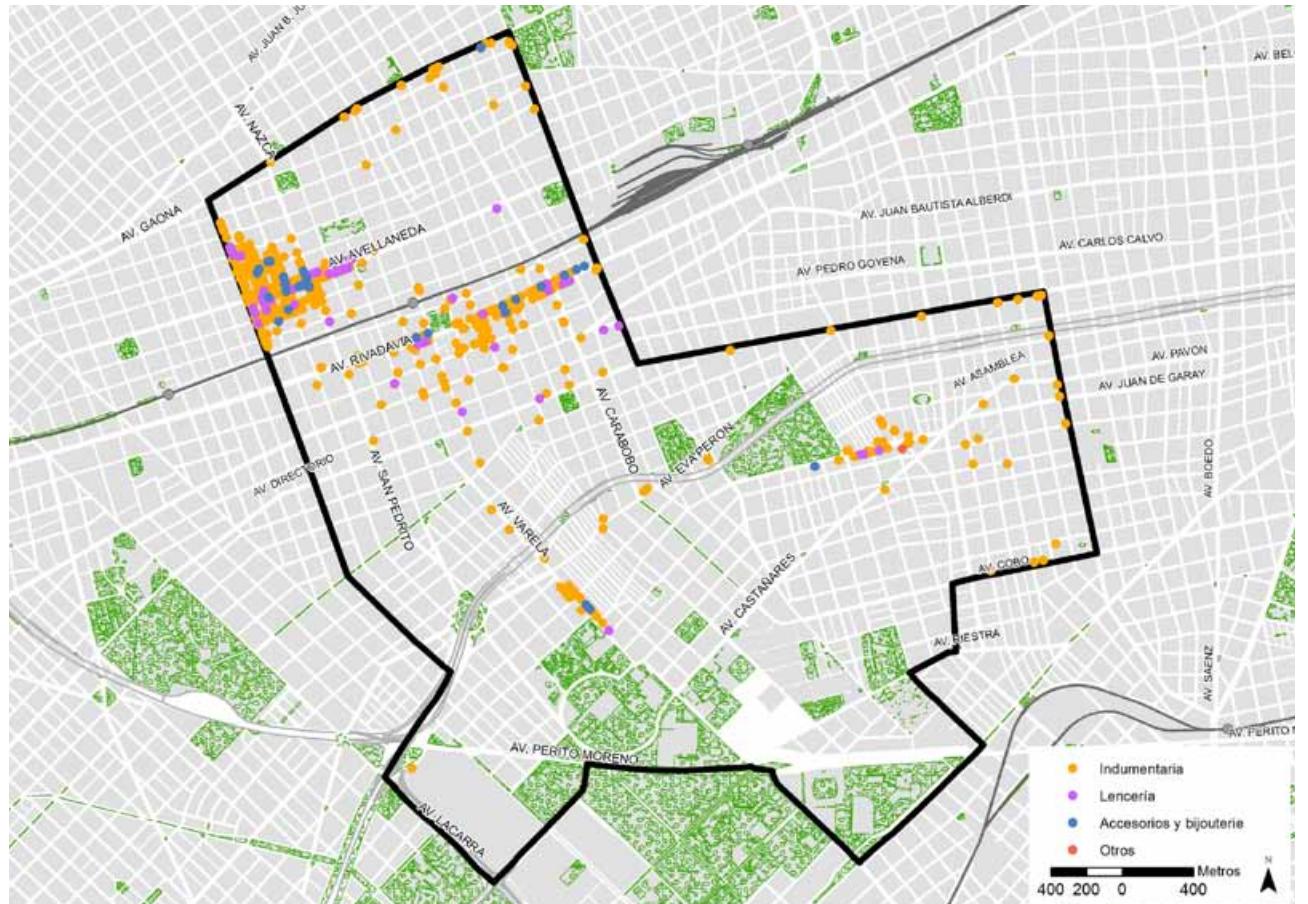
En cuanto a la distribución de los locales del rubro textil, el siguiente mapa permite apreciar la particularidad del mismo de ubicarse en núcleos específicos. El subrubro de indumentaria, incluyendo a todos sus componentes –indumentaria femenina, masculina, en general, de bebés y niños, deportiva, femenina y de niños–, presenta una fuerte

concentración en el centro comercial especializado, en el noroeste de Flores. Se presenta de modo aglomerado, también, a lo largo de la avenida Rivadavia, sobre todo cercano a la intersección de esta avenida con la calle Ramón L. Falcón. A su vez, los locales de esta categoría se concentran sobre Av. Varela, a la altura de la calle Zuviría, en barrio de Flores, y sobre la avenida Asamblea, aledaños a su cruce con la calle Cachimayo, en Parque Chacabuco. En relación con los locales de lencería, en líneas generales, se instalan cercanos a los de indumentaria; y, específicamente, de modo aglomerado sobre avenida Avellaneda entre Av. Nazca y Condarco, así como entorno a la intersección de Helguera y Av. Avellaneda. Estos patrones de distribución, se repiten para los comercios dedicados a la venta de accesorios y bijouterie. De este modo, se puede decir que el rubro textil en general dentro de esta Comuna, tiende a localizarse de modo concentrado, beneficiándose con las economías de aglomeración.

Mapa 4.4

Distribución de locales del rubro textil, indumentaria y accesorios

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Locales de venta especializada de productos alimenticios

El subrubro alimenticio cuenta con 974 locales dentro de la Comuna 7, lo que representa el 28,4 % del sector comercial. En cuanto a la composición de los mismos, con casi un tercio del total (32,2 %) se encuentran los kioscos y maxikioscos, con 314 locales. Le siguen

en cantidad los supermercados y las verdulerías y fruterías, con 162 y 159 locales respectivamente (16,6 % y 16,3 %). En cuarto lugar se relevaron 106 almacenes y despensas, lo que significa un 10,9 %.

Se encuentran luego 70 carnicerías, 37 fiambres y queserías y 36 panaderías (solo venta), constituyendo el 7,2 %, 3,8 % y 3,3 %, respectivamente. Seguidos por 31 dietéticas, que significan el 3,2 % del total, y 11 pescaderías (1,1 %).

En menor cantidad, se emplazan en esta Comuna, 6 locales de venta de vinos, que alcanzan un 0,6 %. Aquellos que se clasificaron dentro de la categoría otros, suman 10 comercios y representan el 1,0 % del total.

Cuadro 4.4

Locales del rubro alimenticio

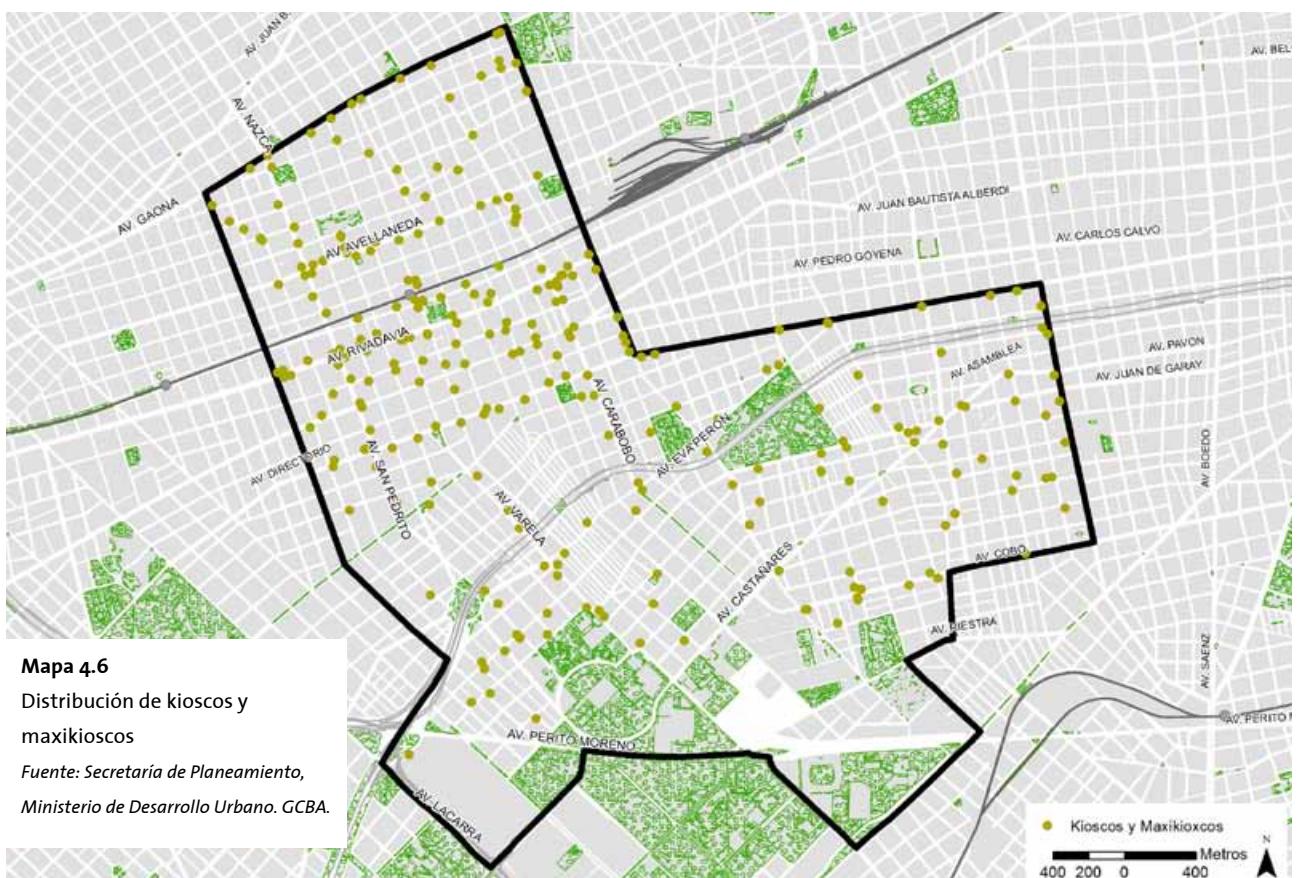
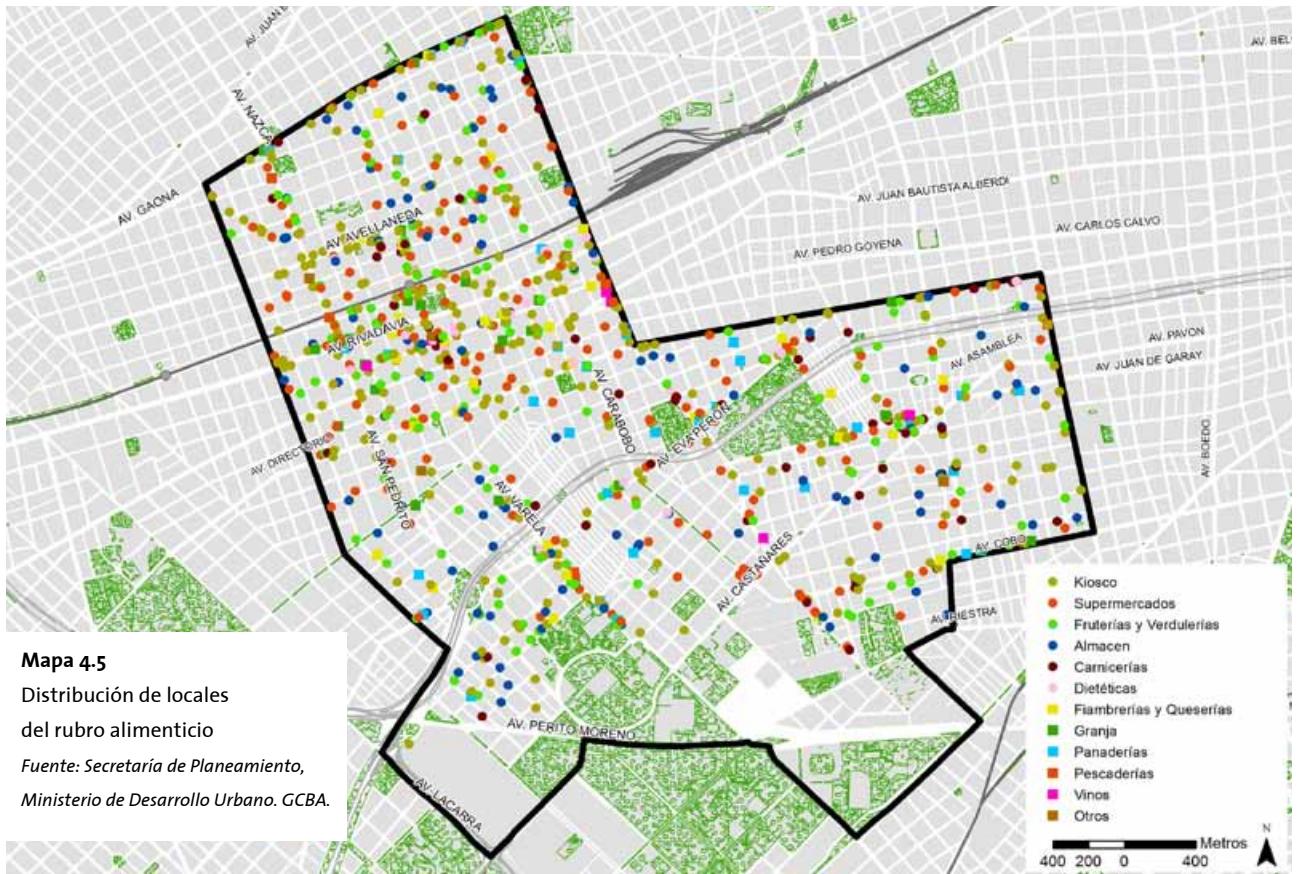
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Kioscos y maxikioscos	314	32,2
Supermercados	162	16,6
Verdulerías y fruterías	159	16,3
Almacenes y despensas	106	10,9
Carnicerías	70	7,2
Fiambres y queserías	37	3,8
Panaderías (venta, no elaboración)	36	3,7
Granja	32	3,3
Dietéticas	31	3,2
Pescaderías	11	1,1
Vinos	6	0,6
Otros	10	1,0
Total	974	100,0

Respecto de la distribución territorial de los locales alimenticios, se observa en el siguiente mapa que se localizan abarcando toda la Comuna, disminuyendo su cantidad hacia el sur de la misma. Se aprecia a su vez, una mayor concentración en la zona norte del barrio de Flores. Respecto de los kioscos y maxikioscos, subrubro más representativo dentro del sector de comercios de productos alimenticios, se refuerza el patrón de distribución del rubro alimenticio en general, notándose una mayoría de los mismos en el norte de la Comuna, más precisamente en la zona aledaña a la Plaza de Flores.

Kioscos y maxikioscos

Los kioscos y maxikioscos, con 314 locales dentro de esta Comuna, se distribuyen del mismo modo que el rubro de productos alimenticios en general. Es así como se puede apreciar que se esparcen por toda el área de estudio, concentrándose en el norte de la Comuna 7 y disminuyendo hacia el sur de la misma. Se destacan algunos ejes de circulación por concentrar gran cantidad de kioscos y maxikioscos: avenidas Directorio, Rivadavia, Varela, Nazca-San Pedrito, Avellaneda, con más de 10 locales cada una.



Supermercados

Dentro de la Comuna 7 se han relevado 162 supermercados, siendo una cantidad significativa ya que es una de las comunas que más cantidad de este tipo de locales tiene (el 7,7 % de toda la Ciudad). La distribución de los supermercados, repite los patrones que se vienen desarrollando para los productos alimenticios en general. Es decir, con una mayor cantidad en el norte de la Comuna y una disminución hacia el sur, viéndose mejor provista de supermercados la zona que se encuentra al norte de la Av. Directorio. Cabe mencionar que, en el entorno del Parque Chacabuco se localizan varios locales de este subrubro, a pesar de no presentar tanta cantidad como la zona aledaña a la Plaza de Flores.

Locales de venta de artículos para el hogar

Se encontraron 184 locales dedicados a la venta de artículos para el hogar, que con una participación del 5,4 % ocupan el quinto lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los locales ofrecen muebles con el 34,8 %, seguido por los de artículos para el hogar en general con un 18,5 %. Los locales de bazar representan un 15,2 % del total, mientras que los asociados a iluminación el 9,2 %.

Completan este rubro los locales de venta de colchones y los que ofrecen electrodomésticos, alcanzando el 7,6 % y el 4,9 % respectivamente. Por su parte, la categoría otros constituye el 9,8 % del total.

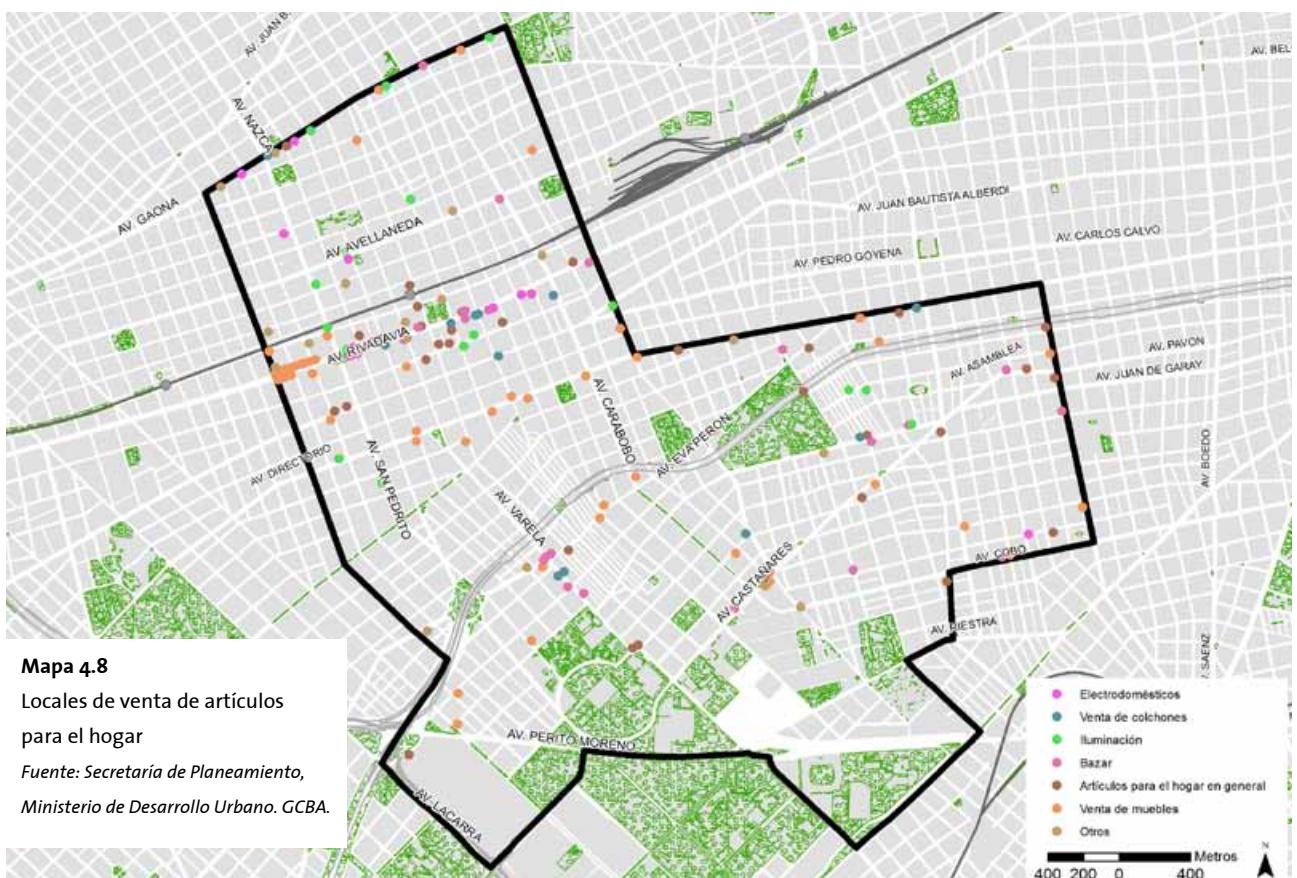
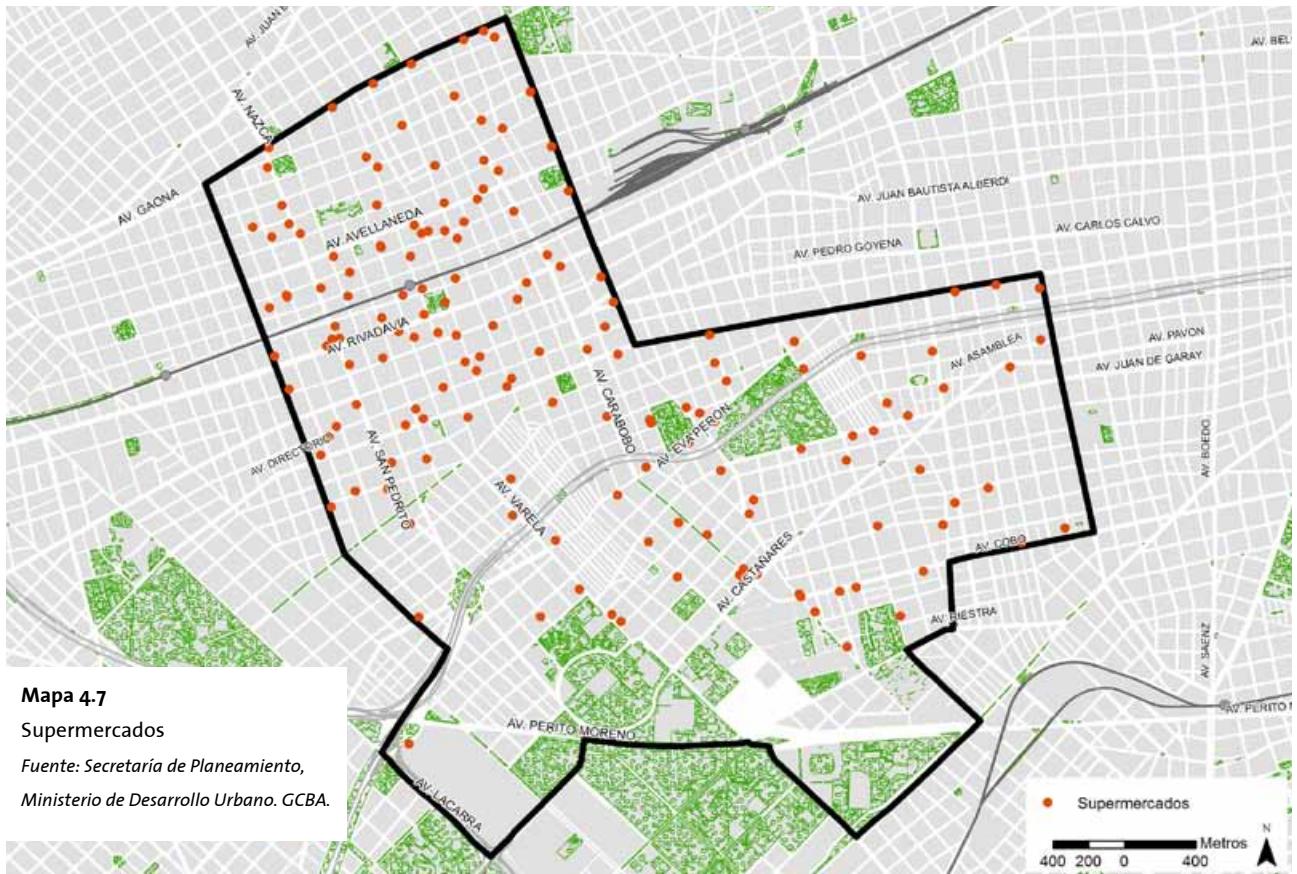
Cuadro 4.5

Locales de venta de artículos para el hogar

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Venta de muebles	64	34,8
Artículos para el hogar en general	34	18,5
Bazar	28	15,2
Iluminación	17	9,2
Venta de colchones	14	7,6
Electrodomésticos	9	4,9
Otros	18	9,8
Total	184	100,0

En cuanto a la distribución territorial que presentan los locales de artículos para el hogar, se puede observar que abarcan casi toda la Comuna, con una presencia más marcada en la zona del centro comercial de Flores, entorno a la avenida Rivadavia. Si apreciamos la localización del subrubro más representativo de este sector, los locales de venta de muebles, se ve una concentración marcada sobre la Av. Rivadavia, entre la avenida Nazca-San Pedrito y Curapaligüe. Los comercios de artículos del hogar en general, se localizan principalmente cercanos a la Plaza de Flores. Aquellos comercios que se relevan como bazares, se sitúan en su mayoría sobre la avenida Rivadavia y en la intersección de la Av. Varela y Av. Eva Perón.



Venta de Calzado

En la Comuna 7 se han relevado 82 locales de venta de calzados. Los mismos tienden a localizarse de modo concentrado. De este modo, se evidencia una gran aglomeración de este tipo de comercios sobre la avenida Rivadavia, entre las avenidas Nazca-San Pedrito y Donato Alvarez. A su vez, hay concentraciones menores, cercanas a las intersecciones de los siguientes ejes de circulación: Av. Nazca y Av. Avellaneda, Asamblea y Del Barco Centenera, y Av. Varela y Zuviría. Se puede concluir diciendo que, los locales de venta de calzados, siguen los mismos patrones de distribución que los de venta de indumentaria que pertenecen al subrubro textil.

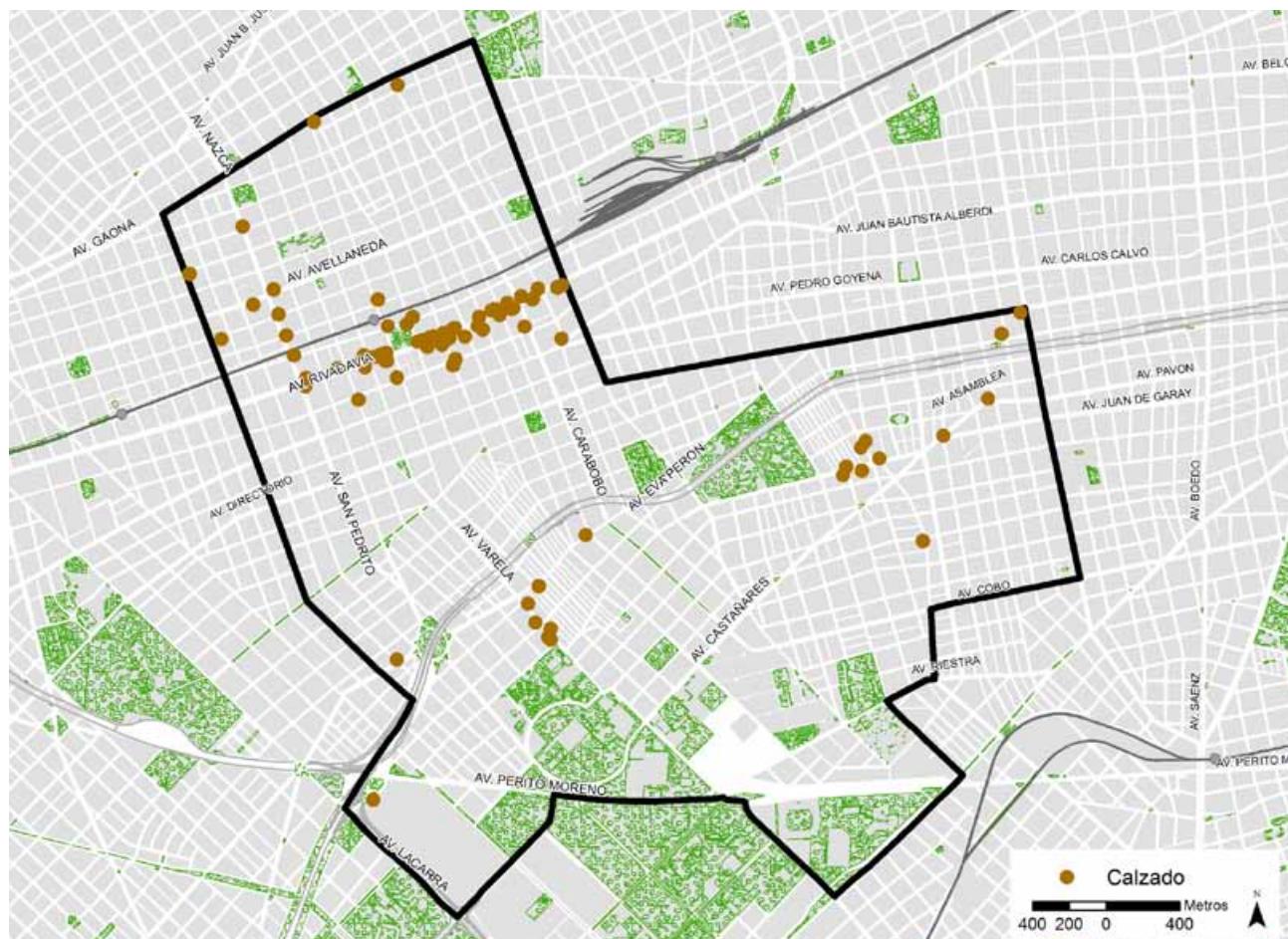
Farmacias

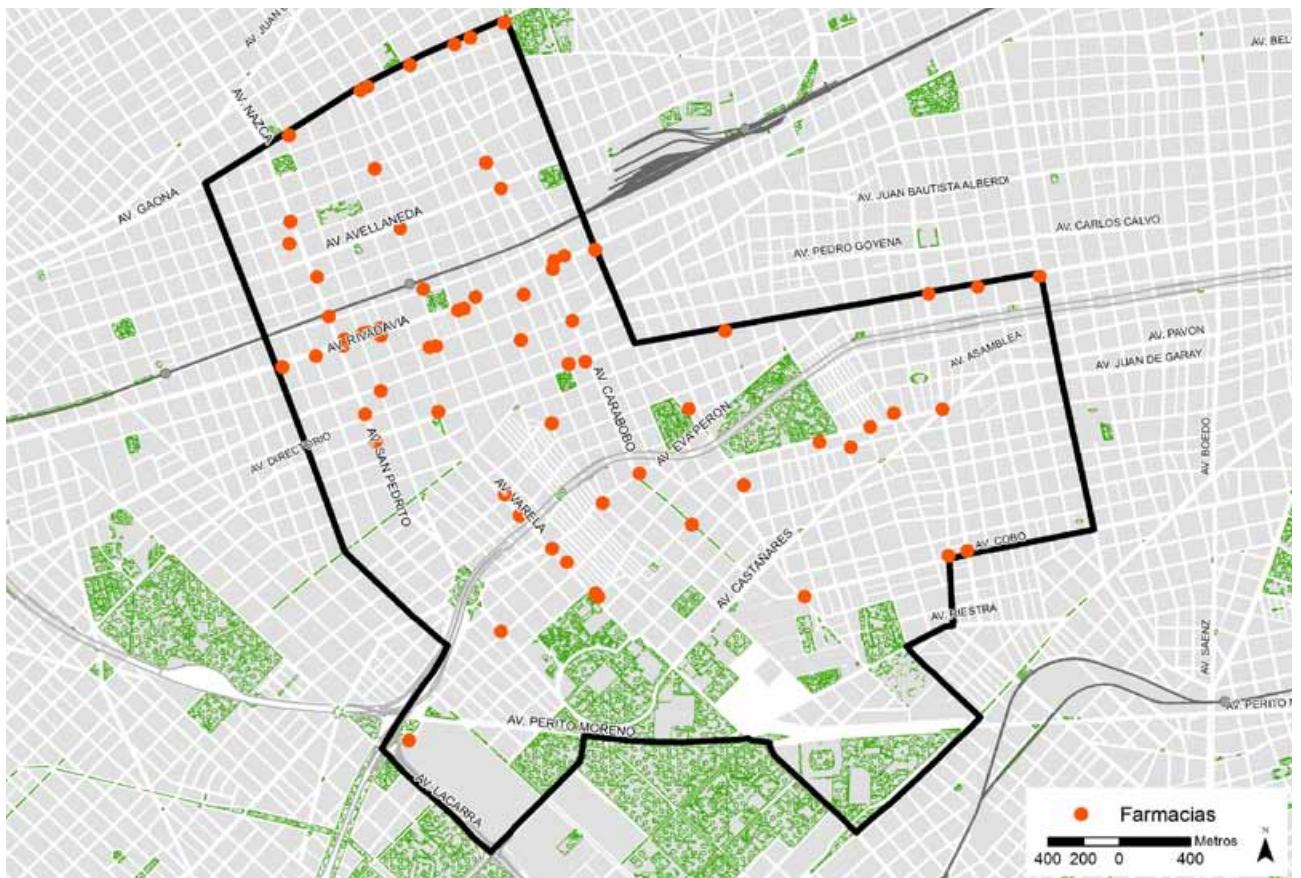
En relación a las farmacias y perfumerías, se han relevado 70 dentro de la Comuna 7. Las mismas se distribuyen por todo el área analizada, disminuyendo hacia el sur. Es preciso mencionar que, hay una mayor presencia de este tipo de locales hacia el norte de la Av. Directorio. Por último, resta decir que, la avenida Rivadavia se destaca por ser la que más cantidad de locales de este rubro aloja.

Mapa 4.9

Venta de calzado

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.





LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los servicios ocupan la segunda rama en cuanto a la composición de los locales activos, con una participación del 22,9 % y un total de 1.417 registros. Este total tiene una importante dispersión por rubros, que se clasifican aquí en 20 categorías principales, siendo el rubro más importante el de peluquerías y tratamiento de belleza, con 299 locales (21,1 %). En segundo lugar se ubican los servicios inmobiliarios con 195 locales (13,8 %), seguidos por 114 locales dedicados a servicios de lavado y limpieza de artículos de tela (8,0 %), y 111 servicios complementarios al transporte (7,8 %).

Luego, se encuentran los servicios empresariales que representan un 7,6 % del total, seguido por los servicios sociales y de salud (7,3 %), servicios de esparcimiento y cultura (7,1 %), servicios de correos y telecomunicaciones (5,8 %), y los de transporte (4,8 %).

El 16,6 % restante del total, se distribuye en orden de cantidad entre las siguientes categorías: asociaciones, intermediación financiera, edición e impresión, seguros y fondos de jubilaciones y pensiones, enseñanza, servicios de alquiler, mantenimiento físico corporal y otros, pompas fúnebres, servicios informáticos, construcción, y administración pública. Finalmente, es importante destacar que el rubro de eliminación de desperdicios no posee ningún local dentro de esta Comuna.

Mapa 4.10

Farmacias

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Cuadro 4.6

Composición de locales del sector servicios

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

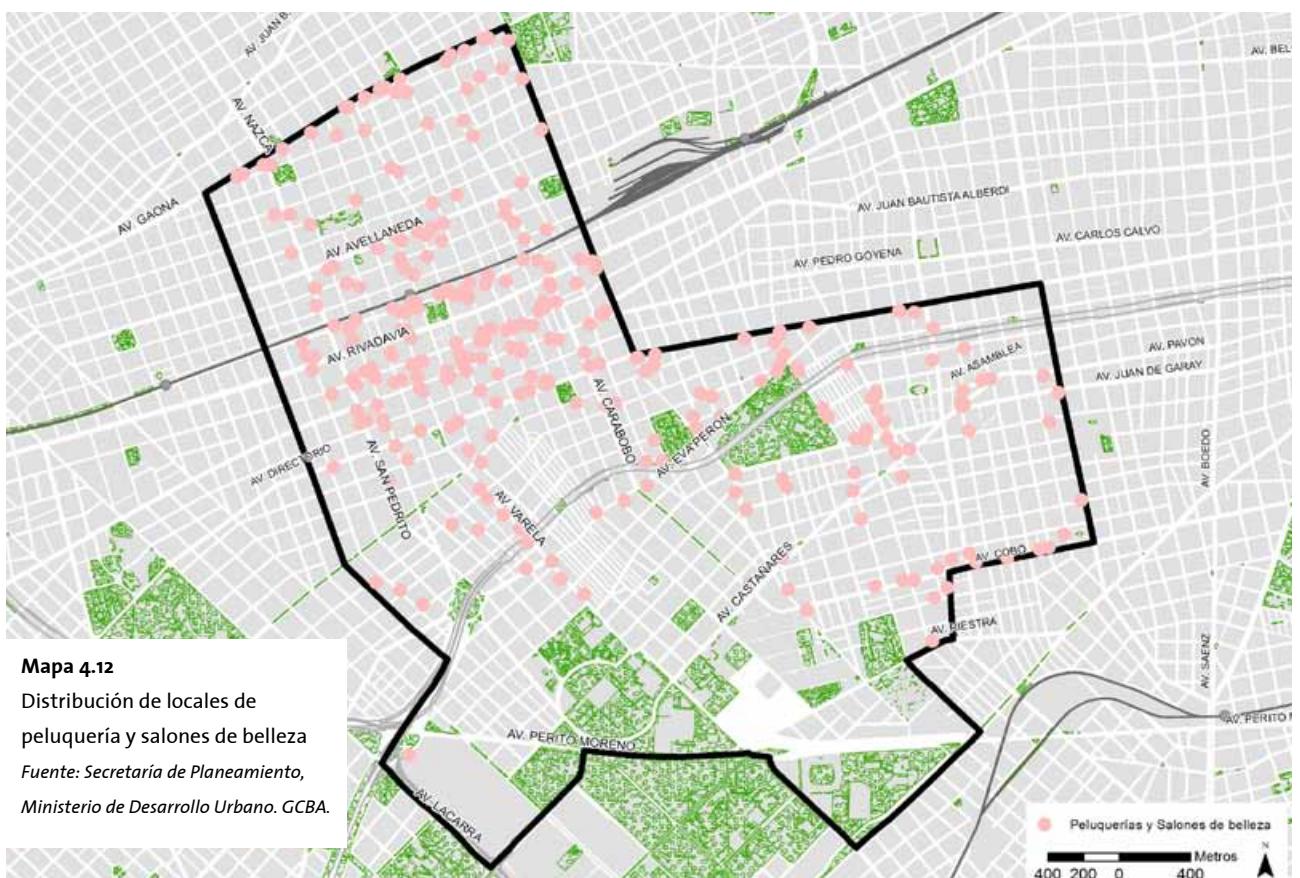
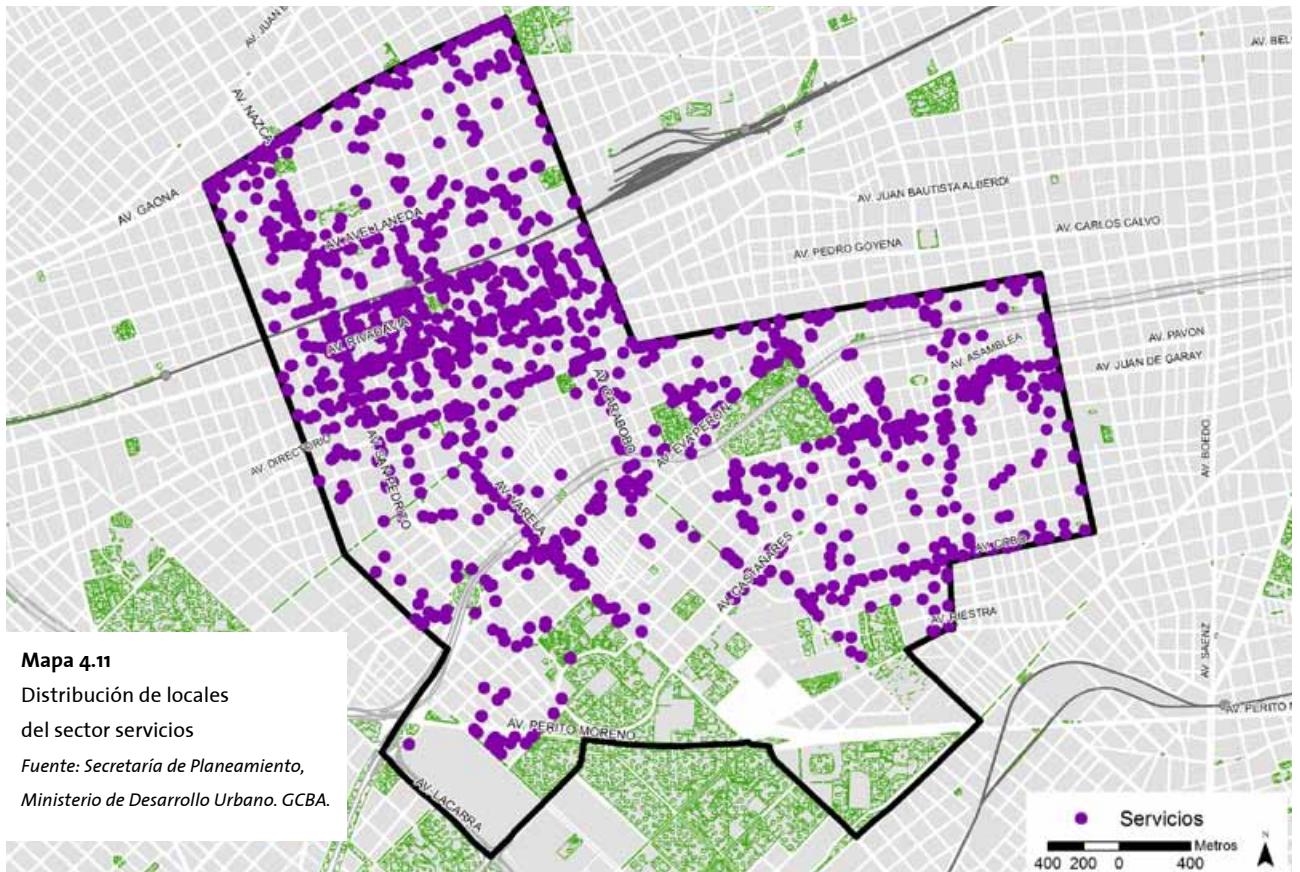
Subrubro	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	299	21,1
Servicios inmobiliarios	195	13,8
Lavado y limpieza de artículos de tela	114	8,0
Servicios complementarios al transporte	111	7,8
Servicios empresariales	108	7,6
Servicios sociales y de salud	104	7,3
Esparcimiento y cultura	101	7,1
Servicios de correos y telecomunicaciones	82	5,8
Servicios de transporte	68	4,8
Asociaciones	48	3,4
Intermediación financiera	45	3,2
Edición e impresión	41	2,9
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	26	1,8
Enseñanza	21	1,5
Servicios de alquiler	19	1,3
Mantenimiento físico corporal y Otros	11	0,8
Pompas fúnebres	9	0,6
Servicios informáticos	6	0,4
Construcción	6	0,4
Administración pública	3	0,2
Total	1.417	100,0

La distribución territorial de los locales del sector servicios, muestra su mayor concentración alrededor de la avenida Rivadavia. Además, se encuentra en otras zonas que, en menor medida, también actúan como ejes de concentración: Av. Gaona, Av. San Pedrito, Av. Directorio, Av. Varela, Av. Carabobo, Av. Eva Perón, y en la zona sur las avenidas Cas- tañares, Cobo, Riestra y Perito Moreno.

Locales de Peluquería y belleza

Las peluquerías y salones de belleza, componen un servicio con un desarrollo particularmente importante. Constituyen el rubro más significativo de la Comuna en cuanto a la cantidad. Como se observa en el cuadro a continuación, casi el 85,0 % de los locales que entran en esta categoría corresponden a peluquerías, con 253 unidades. A éste, le siguen los 16 centros de estética (5,4 %), unos 15 locales de pedicuría y depilación (5,0 %), 3 locales dedicados a masajes (1,0 %) y 12 locales categorizados en la categoría otros, representando un 4,0 %.

La predominancia de los locales de peluquería y salones de belleza, se observa principalmente en el sector centro-norte de la Comuna, con un aumento de densidad en la zona comprendida entre las avenidas Directorio y Avellaneda. Otras áreas que muestran una



alta concentración de puntos son: la avenida Gaona al norte, las avenidas Cobo y Varela al sur, y la zona este que rodea al parque Chacabuco.

Cuadro 4.7

Composición de locales del sector
peluquería y belleza

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Rubro	Cantidad	%
Peluquería	253	84,6
Centro de estética	16	5,4
Pedicuría y depilación	15	5,0
Masajes	3	1,0
Otros	12	4,0
Total	299	100,0

Inmobiliarias

Dentro del recorte territorial analizado, se han relevado 180 locales destinados a servicios inmobiliarios. Los mismos se distribuyen de modo heterogéneo por la Comuna, encontrándose algunos muy concentrados en las zonas aledañas a las avenidas Directorio y Rivadavia, y otros más dispersos en el sector norte de la Comuna y hacia el este del parque Chacabuco. En la zona sur, por el contrario, la presencia de locales inmobiliarios es escasa, en partes casi nula.

Locales de servicios empresariales

Al momento del relevamiento, se han registrado 108 locales donde se identificaron servicios empresariales en la Comuna. Dentro de los mismos, se encuentra primero en cantidad el sector perteneciente a estudios profesionales, con 46 locales y una participación del 42,6 %, seguido por 18 casas de fotografías, que significan el 16,7 %. A éstos le siguen en cantidad 10 locales que se dedican al diseño gráfico y la publicidad (9,3 %) y 8 fotocopiadoras (7,4 %). Es preciso mencionar que, en la categoría de otros sectores se registraron 26 locales, lo que representa un 24,1 % de la totalidad de los servicios empresariales.

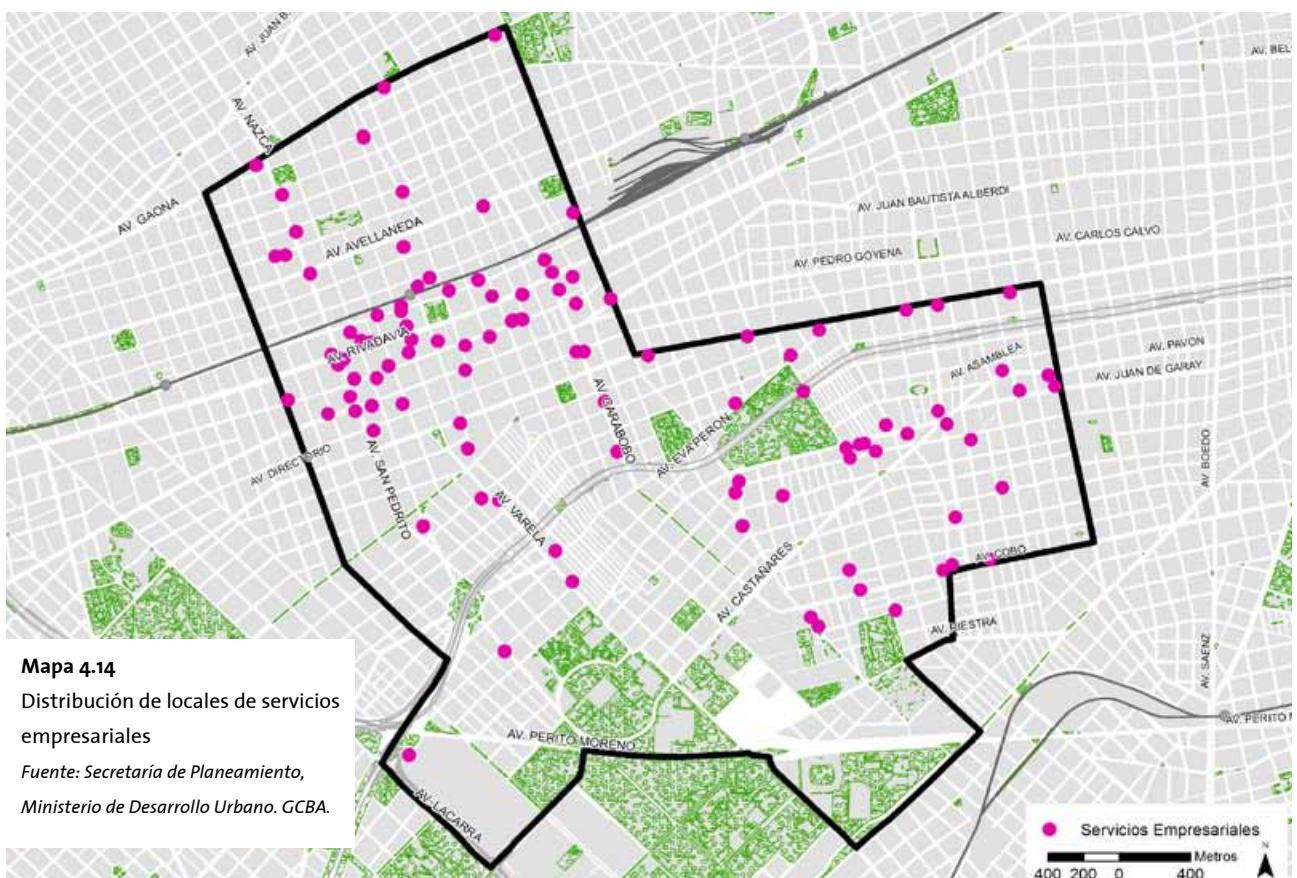
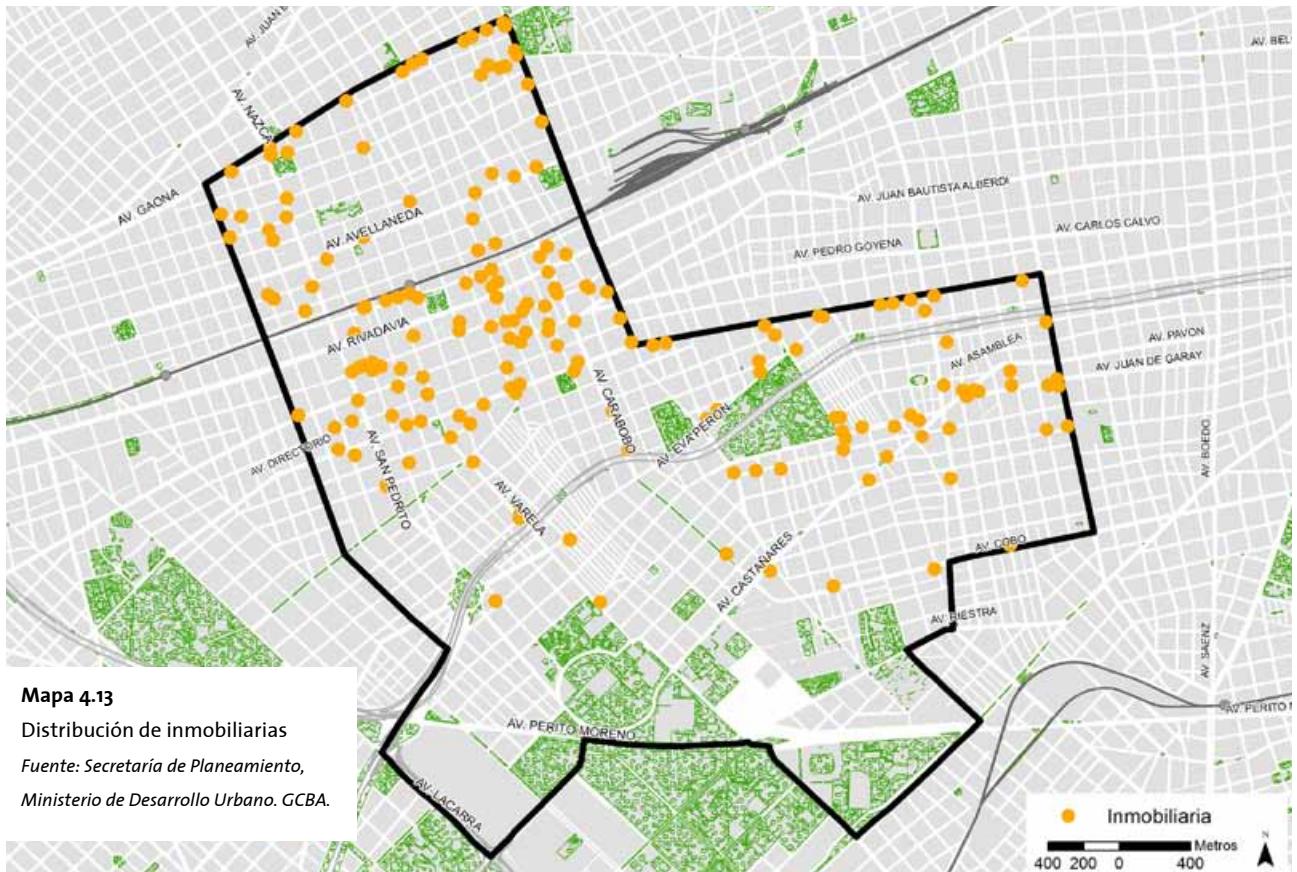
Cuadro 4.8

Composición de locales del sector
servicios empresariales

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Rubro	Cantidad	%
Estudios profesionales	46	42,6
Casa de fotografía	18	16,7
Diseño gráfico y publicidad	10	9,3
Fotocopiadoras	8	7,4
Otros	26	24,1
Total	108	100,0

Este tipo de locales, se distribuyen principalmente en los alrededores de la avenida Rivadavia. Existen otros puntos más dispersos en el norte, sobre las avenidas Nazca y Avellaneda; y hacia el este, sobre la avenida Asamblea y en los alrededores del parque Chacabuco.



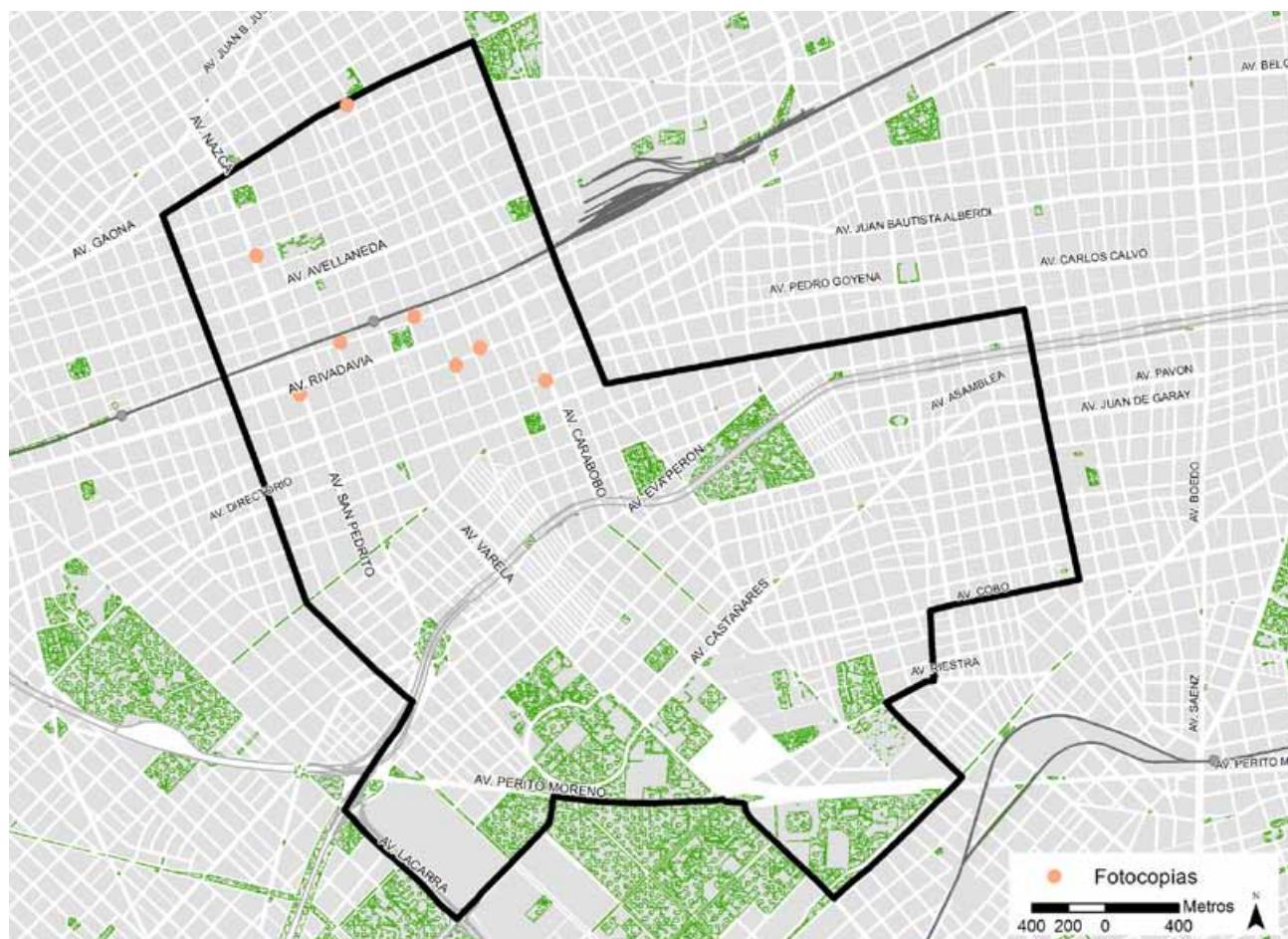
Locales de fotocopias

Mapa 4.15

Casas de fotocopia

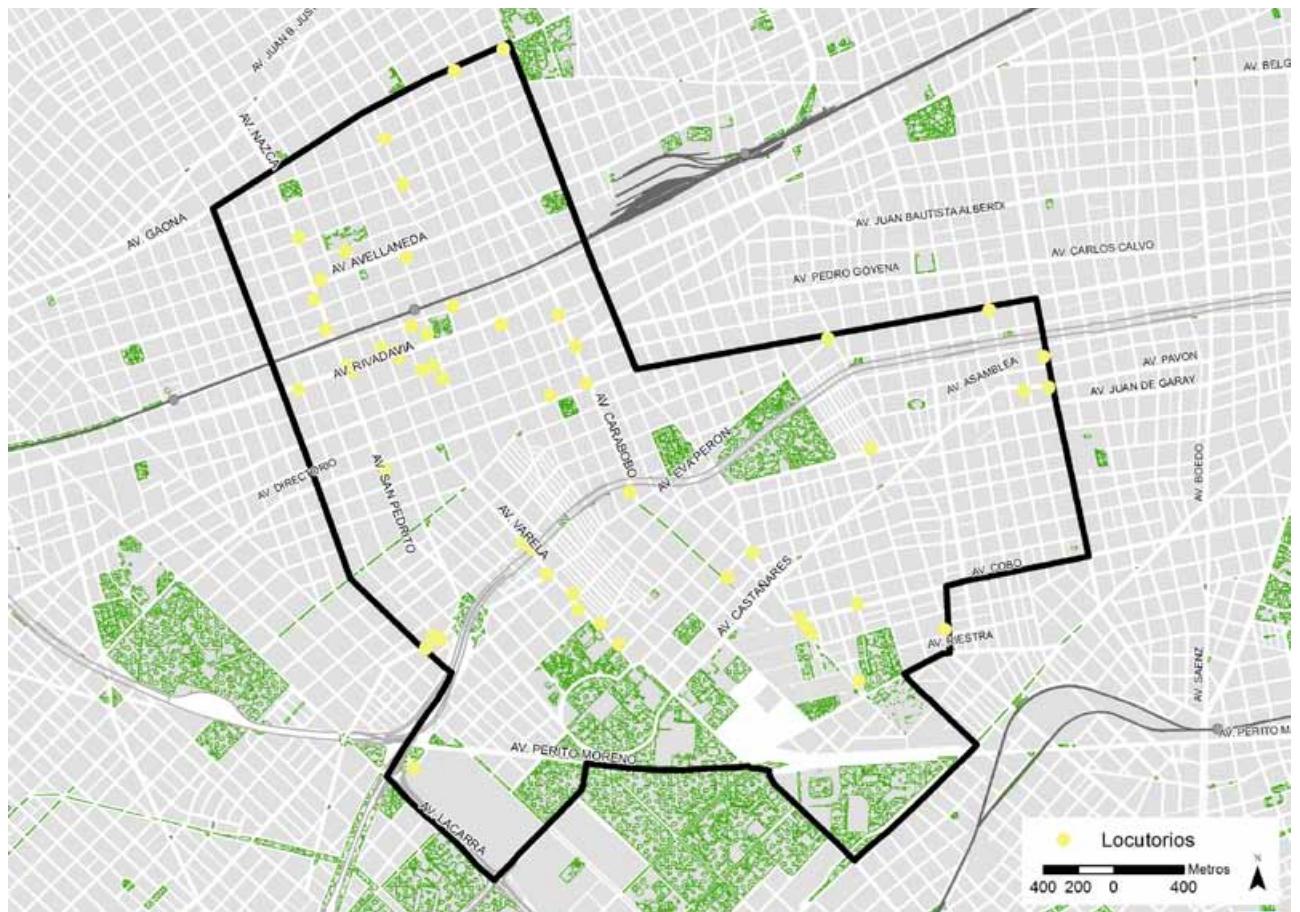
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Los locales que se dedican a las fotocopias, son 8 dentro de la Comuna. Presentan una distribución concentrada en la zona norte, dónde hay mayor localización de oficinas y de colegios primarios y secundarios. Cabe destacar que las fotocopiadoras que se localizan en la Comuna, corresponden todas al barrio de Flores, representando un 3,7 % del total de las fotocopiadoras que se encuentran en toda la Ciudad.



Locutorios

En el momento del relevamiento se han encontrado 54 locales dentro de la Comuna 7, los mismos se localizan principalmente cercanos a la estación de trenes, precisamente sobre Av. Rivadavia y Av. San Pedrito. En la franja central de la Comuna, se emplazan sobre la Av. Varela, mientras que el resto se distribuye de una forma mucho más dispersa. En el sur se observa una leve concentración en torno al cruce de calles Presidente Torres y Teñorio, cercanos a los barrios municipales de Juan XIII y Presidente Rivadavia.



Mapa 4.16

Locutorios

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Locales con servicios de atención médica

Este tipo de locales, son complementarios a los grandes establecimientos del sistema de salud tanto públicos como privados. De los 49 registros totales, se contabilizaron 33 locales de odontología, representando más de la mitad de los usos destinados a servicios en la Comuna, con un 67,3 %. Los locales destinados a la medicina en general representan 11 en total (22,4 %), mientras que los locales de análisis clínicos relevados son 3 (6,1 %).

Por último, se relevan dos locales que entraron en la categoría de otros, dentro de los que se incorporan locales de kinesiología. En cuanto a la cantidad de población por local de atención médica, este recorte territorial presenta una relación de 3.827 personas, por cada uno de estos locales que prestan servicios de atención médica.

En relación a su distribución territorial, los locales de atención médica presentan una localización dispersa. Existe una leve concentración de usos, en la zona norte de la Comuna y algunos más dispersos hacia el sur. Sobre las Av. Carabobo, Rivadavia y Avellaneda, y cercanos a estos dos ejes, se localizan de forma relativamente más concentrada algunos locales destinados a atención médica. En el sur de la Comuna 7, la distribución se encuentra más fragmentada, situación que se acentúa al sur de la autopista 25 de Mayo.

Cuadro 4.9

Composición de locales de atención médica

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Odontología	33	67,3
Medicina general	11	22,4
Ánalysis clínicos	3	6,1
Otros	2	4,1
Total	49	100,0

Locales del rubro enseñanza

El rubro de servicios de enseñanza suele ofrecer actividades complementarias a la enseñanza oficial, como ser idiomas y arte; es decir, un servicio de educación privada que responde a la demanda de un público con un nivel socio-económico determinado. En el cuadro que sigue a continuación, es posible observar que de los 21 locales que componen este rubro, el 42,9 % corresponde a locales destinados al arte, la música y la danza. En lo que respecta a locales de artes marciales y yoga, se relevan 5 (23,8 %). Por otro lado, los locales de enseñanza en general y apoyo escolar suman un total de 4 registros (19,0 %), los de idiomas 2 (9,5 %) y solo existe una escuela para aprender a conducir (4,8 %).

Es preciso mencionar que, no se han observado registros destinados a locales de informática dentro de la Comuna.

Cuadro 4.10

Composición de locales del rubro enseñanza

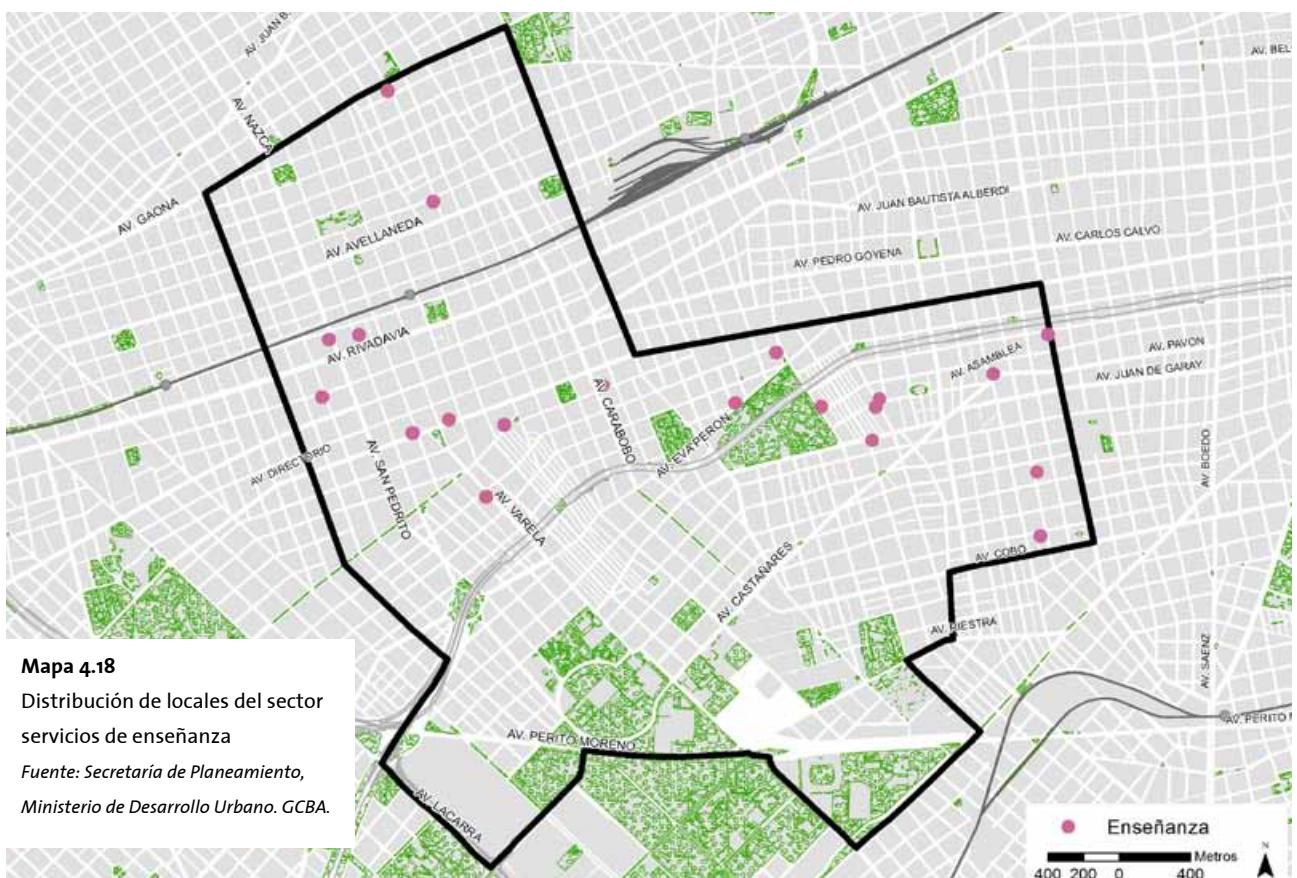
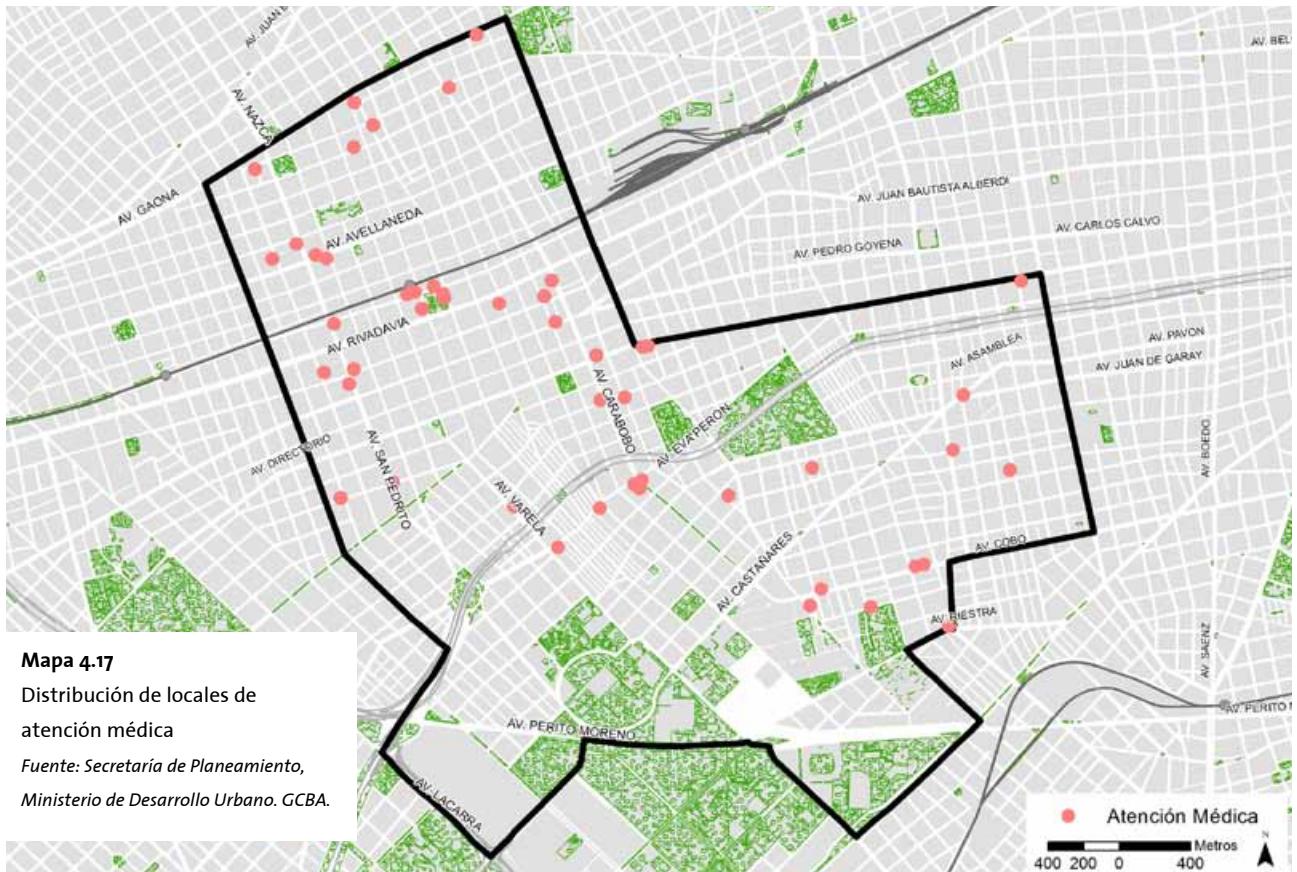
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Arte, música y danza	9	42,9
Artes marciales y yoga	5	23,8
Enseñanza general y apoyo escolar	4	19,0
Idiomas	2	9,5
Conductores	1	4,8
Total	21	100,0

En relación a la distribución territorial de los locales de servicios de enseñanza, se observa una concentración localizada en la franja central de la Comuna; dónde, en términos de usos, es la zona donde se localizan la mayor cantidad de casas.

LOCALES GASTRONÓMICOS

Se registraron 392 locales gastronómicos, lo que representa el 4,8 % del total de los locales activos de la Comuna 7. Este grupo está integrado principalmente por bares, cafés y confiterías, de los que se registraron un total de 126 locales, representando el 32,1 % del total. En segundo lugar se encuentran los restaurant con 82 registros (20,9 %), seguido muy de cerca por locales de comidas rápidas con 80 registros (20,4 %).



Por otro lado, se relevaron 41 pizzerías que representan el 10,5 % del total, 25 parrillas (6,4 %), 22 locales de comida rápida (5,6 %), 15 rotiserías (3,8 %) y un local de servicio de catering (0,3 %).

Cuadro 4.11

Composición de los locales del sector gastronómicos

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

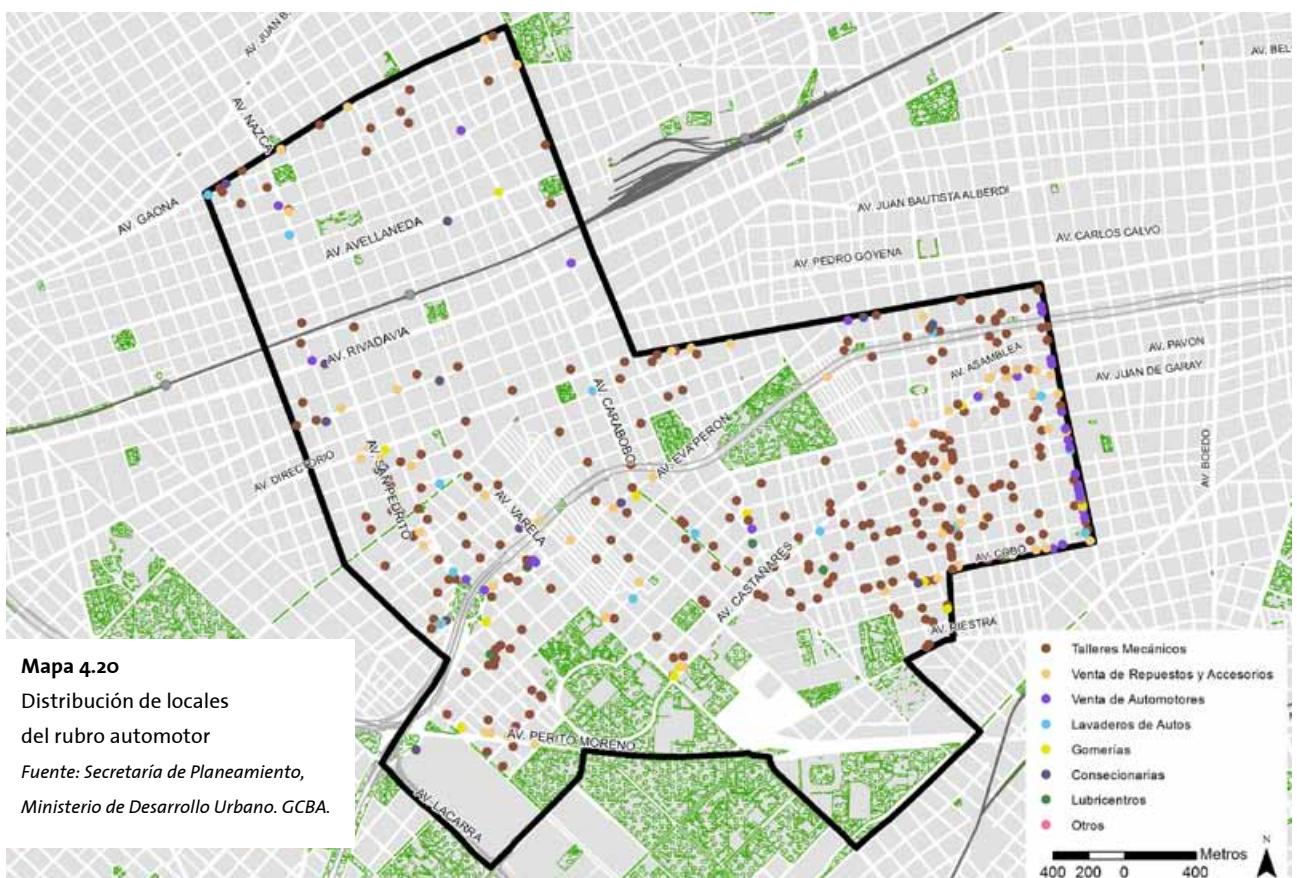
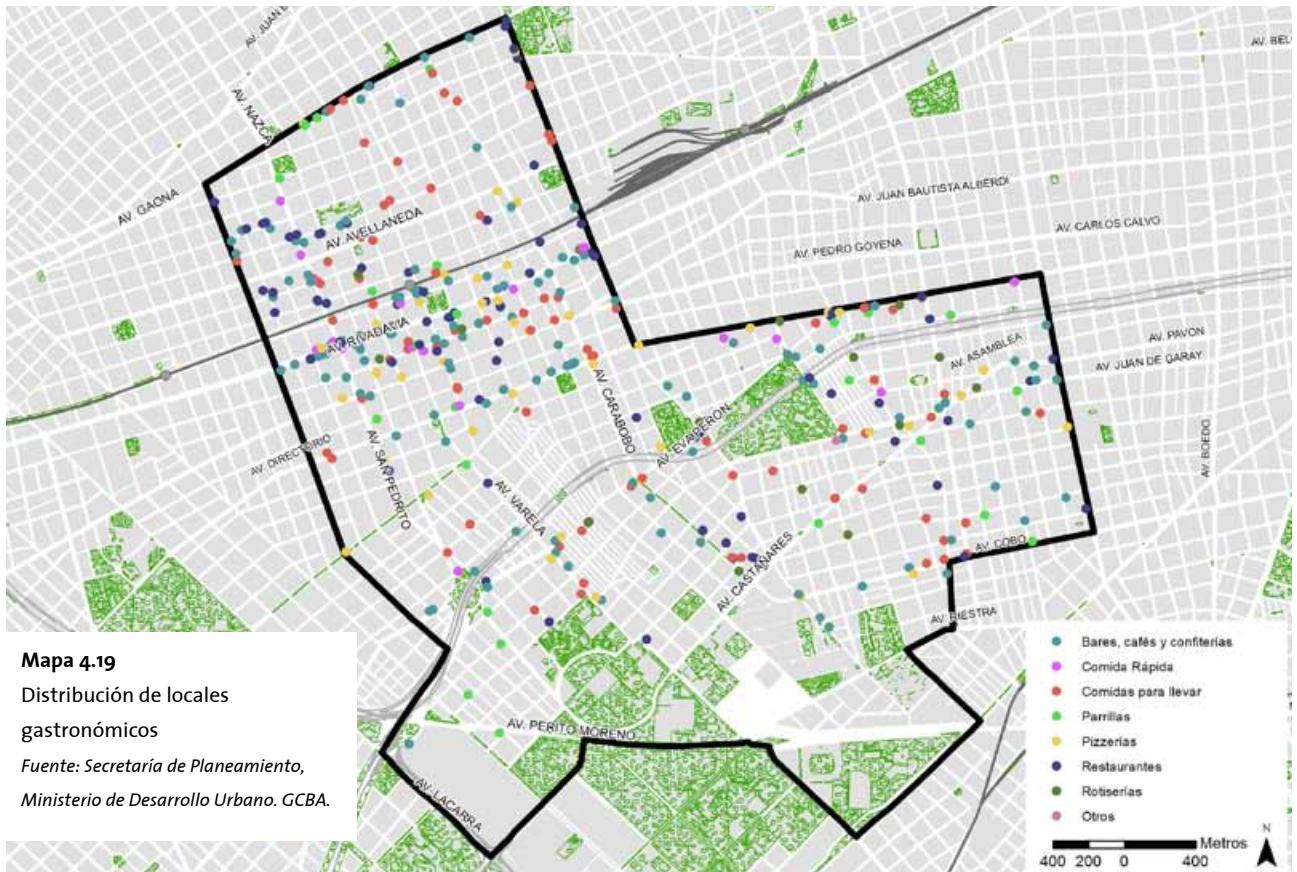
Subrubro	Cantidad	%
Bares, cafés y confiterías	126	32,1
Restaurante	82	20,9
Comida para llevar	80	20,4
Pizzerías	41	10,5
Parrilla	25	6,4
Comida rápida	22	5,6
Rotisería	15	3,8
Otros	1	0,3
Total	392	100,0

En lo que respecta a la distribución territorial de los locales del sector gastronómico, responde a la demanda cotidiana del ambiente laboral y consumo residencial. Se puede observar en el mapa a continuación que, los bares, cafés y confiterías se localizan siguiendo las principales arterias de circulación; es decir, entorno a la Av. Rivadavia y las calles que circunscriben a toda la zona de la estación de trenes. Además, en esta área hay varios locales de comidas rápidas, lo que responde a la demanda del continuo flujo de pasajeros. El resto de los subrubros se localizan de forma más heterogénea, pero siempre cercano y concentrado en los puntos dónde mayor flujo de personas hay. En el este de la Comuna, sobre la Av. Directorio, existe una concentración de locales de diferentes rubros, generando una arteria gastronómica bastante diversificada.

LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Si bien los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios, dada su importancia en el total se analizan de manera particular. En este caso, se relevaron 270 talleres mecánicos, es decir el 64,3 % del total de los subrubros. Esta categoría, a su vez, está compuesta por: 213 talleres mecánicos de automotores, 17 de chapa y pintura, 11 talleres de electrónica, 5 especializados en electricidad de automotores y unos 24 que se agruparon dentro de la categoría “otros”, entre los que se encuentran talleres que se dedican a colocación y reparación de caños de escapes, aires acondicionados, cerrajería del automotor, tapicería para autos, rectificación, suspensión, inyección electrónica, etcétera.

Se relevaron 67 locales dedicados a la venta de repuestos y accesorios (16,0 %), 33 de venta de automotores (7,9 %), 15 locales de lavaderos de autos y kioscos (3,6 %), 15 gomerías (3,6 %), 14 concesionarias (3,3 %), 5 lubricentros (1,2 %) y un depósito de automotores dentro de la categoría de “otros” (0,2 %).



Cuadro 4.12

Composición de los locales
del rubro automotor

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Subrubro	Cantidad	%
Talleres mecánicos	270	64,3
<i>Taller mecánico de automotores</i>	213	78,9
<i>Chapa y pintura</i>	17	6,3
<i>Taller electrónica</i>	11	4,1
<i>Electricidad de automotores</i>	5	1,9
<i>Otros</i>	24	8,9
Venta de repuestos y accesorios	67	16
Venta de automotores	33	7,9
Lavaderos de autos y kiosco	15	3,6
Gomería	15	3,6
Concesionaria	14	3,3
Lubricentro	5	1,2
Otros	1	0,2
Total	420	100

Respecto a la distribución territorial de este rubro, se evidencia una localización concentrada en la zona sur de la Comuna, dónde los talleres mecánicos son predominantes con respecto a otros subrubros. Sobre Av. La Plata se ubican locales destinados a la venta de automotores, siendo este eje el que mayor concentración tiene con respecto a este tipo de locales. El resto de los subrubros se localizan de forma más dispersa, complementando a los talleres mecánicos y cercanos a estos, como los de venta de repuestos y accesorios.

LOCALES DEL SECTOR INDUSTRIAL

La rama de locales con predominio de actividad industrial, agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 204, es decir el 3,3 % del total de los diferentes sectores.

Su composición se divide en seis categorías, siendo la primera la de elaboración de productos alimenticios y bebidas, con 134 locales (65,7 %), dentro de la cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas, entre otros. En segundo lugar se encuentran los locales dedicados a la fabricación de muebles y productos de madera, con 30 unidades y una representatividad del 14,7 % del total. Luego, siguen 19 que se corresponden con vidrierías (9,3 %). También, se relevan 10 locales destinados a la fabricación de productos textiles (4,9 %) y 6 de electromecánica (2,9 %).

En la categoría de otros se han registrado 5 locales, donde se incluyen los dedicados a la fabricación de plástico, bolsos, instrumental médico y dos locales de venta de matafuegos. Hay que mencionar que no se relevan en la Comuna, locales destinados a la fabricación de calzado y colchones, por ejemplo.

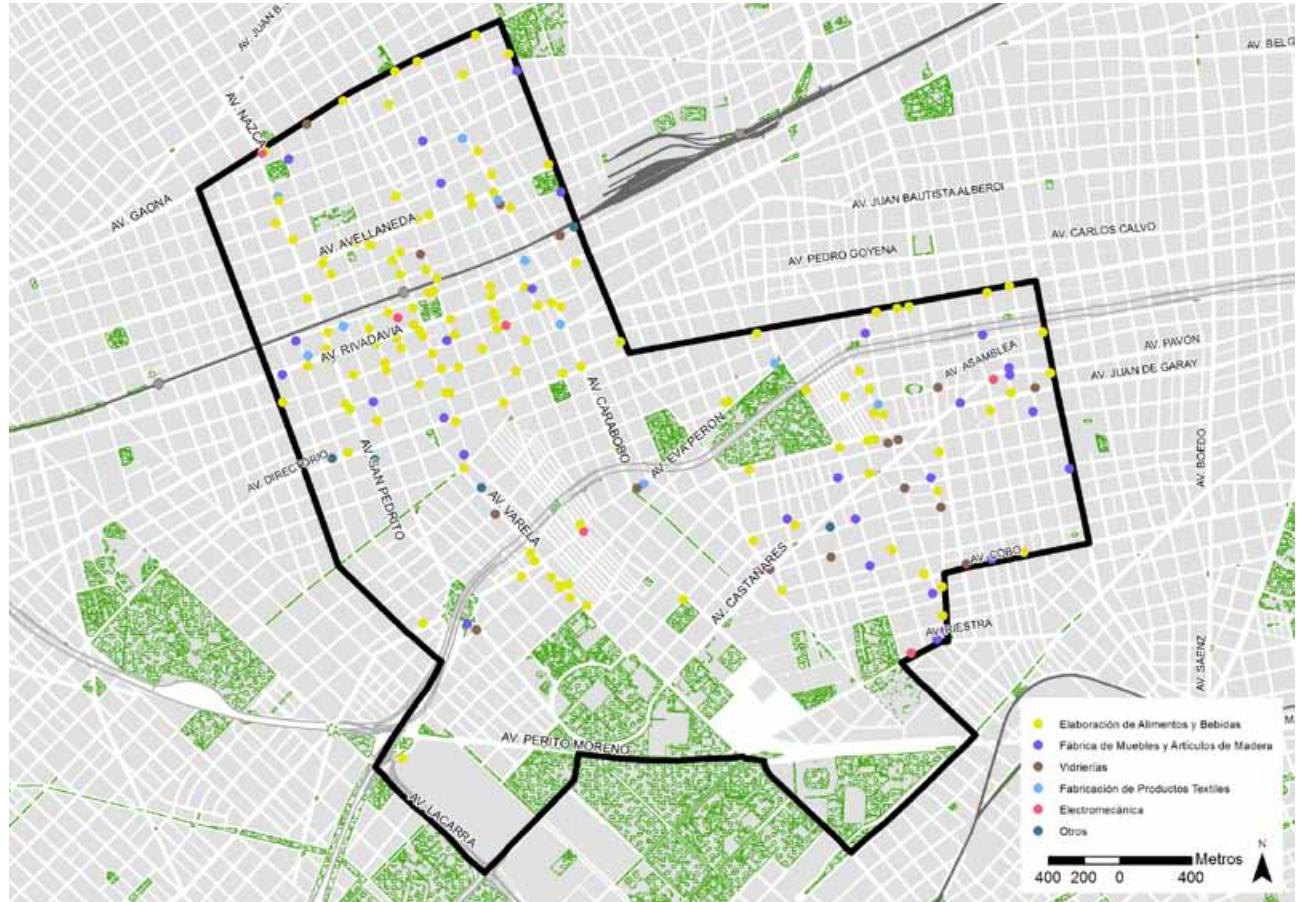
Se observa una distribución concentrada en torno a las vías del ferrocarril como también concentrada en el este de la Comuna, cercano a Parque Chacabuco. En lo que respecta a la primera concentración, los locales son los destinados a la elaboración de alimentos

y bebidas mayormente, mientras que en el este de la misma, la distribución en cuanto a subrubros, es más heterogénea, existiendo locales de elaboración de alimentos y bebidas, como así también fabricación de muebles y vidrierías. Es importante destacar el flujo de personas que existe en torno a la estación de Liniers, lo que genera una mayor demanda de alimentos y bebidas

Mapa 4.21

Distribución de locales del sector industrial

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*



Cuadro 4.13

Composición de los locales del sector industrial

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.*

Subrubro	Cantidad	%
Elaboración de alimentos y bebidas	134	65,7
Fabricación de muebles y artículos de madera	30	14,7
Vidriería	19	9,3
Fabricación de productos textiles	10	4,9
Electromecánica	6	2,9
Otros	5	2,5
Total	204	100,0

Panaderías

Dentro de la categoría de panaderías, se ha incluido tanto a los locales que realizan la elaboración, como a los que se registraron dentro de la categoría de venta no elaboración, ya que al momento del relevamiento puede ser complicada su clasificación.

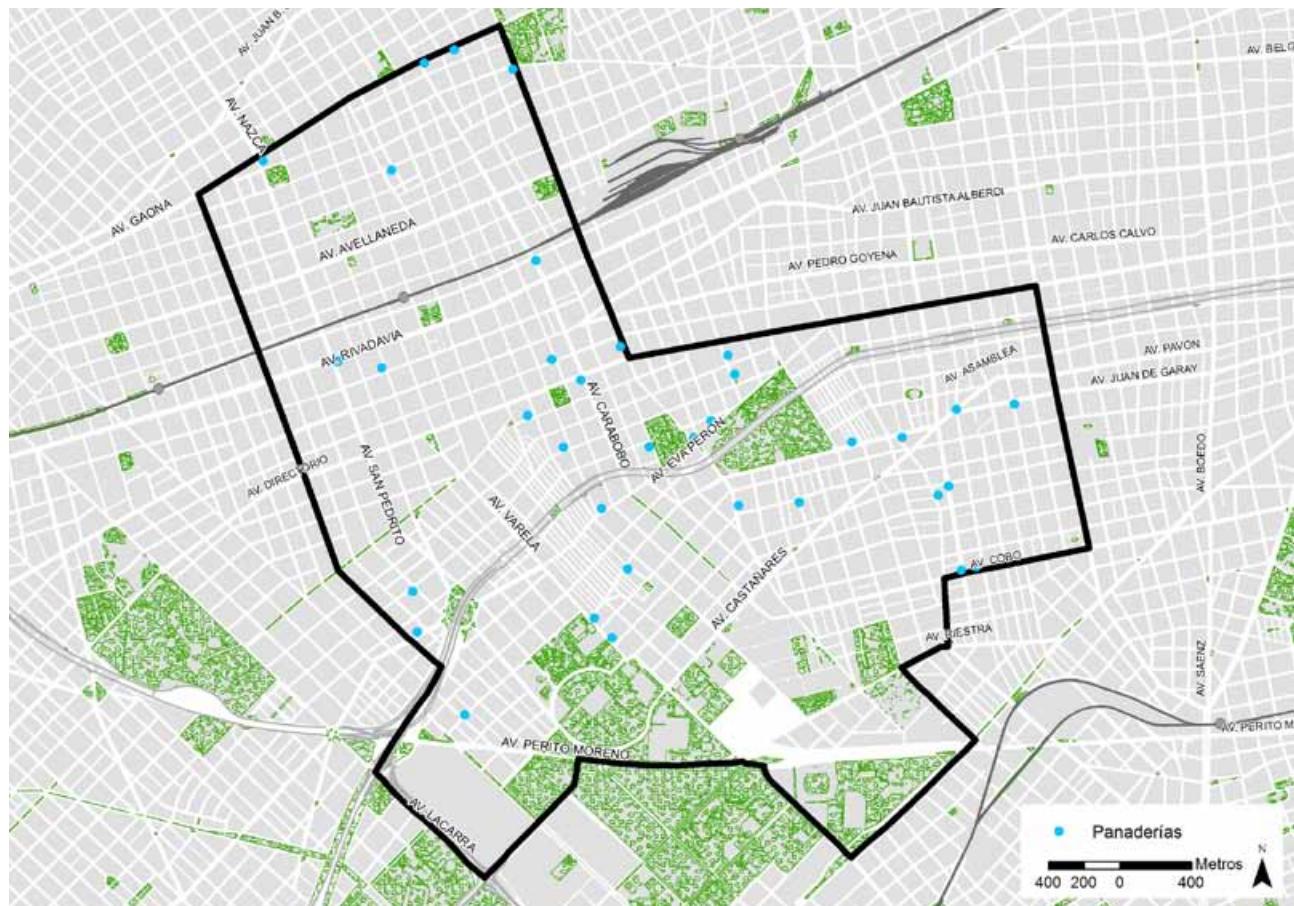
Las panaderías suman un total de 68 locales, divididos en 36 que se relevaron dentro de la categoría de solo venta y 32 que realizan elaboración. La distribución es dispersa y la mayor proporción se encuentra al sur de las vías del ferrocarril, sobre todo en la franja central de la Comuna. Cercano a Parque Chacabuco, sobre Av. Eva Perón, hay una leve concentración de estos locales.

También, es preciso mencionar que, la Comuna 7 es la que presenta menor cantidad de panaderías. Esto afecta a la relación entre la cantidad de población por cada uno de estos locales, siendo la misma de 3.220 personas por panadería.

Mapa 4.22

Panaderías

*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*



LOCALES EN GALERÍA

El relevamiento realizado en el interior de las galerías y shoppings centers registra 888 locales, de los cuales 175 no se encuentran en funcionamiento, lo que significa una tasa de vacancia del 19,7 %.

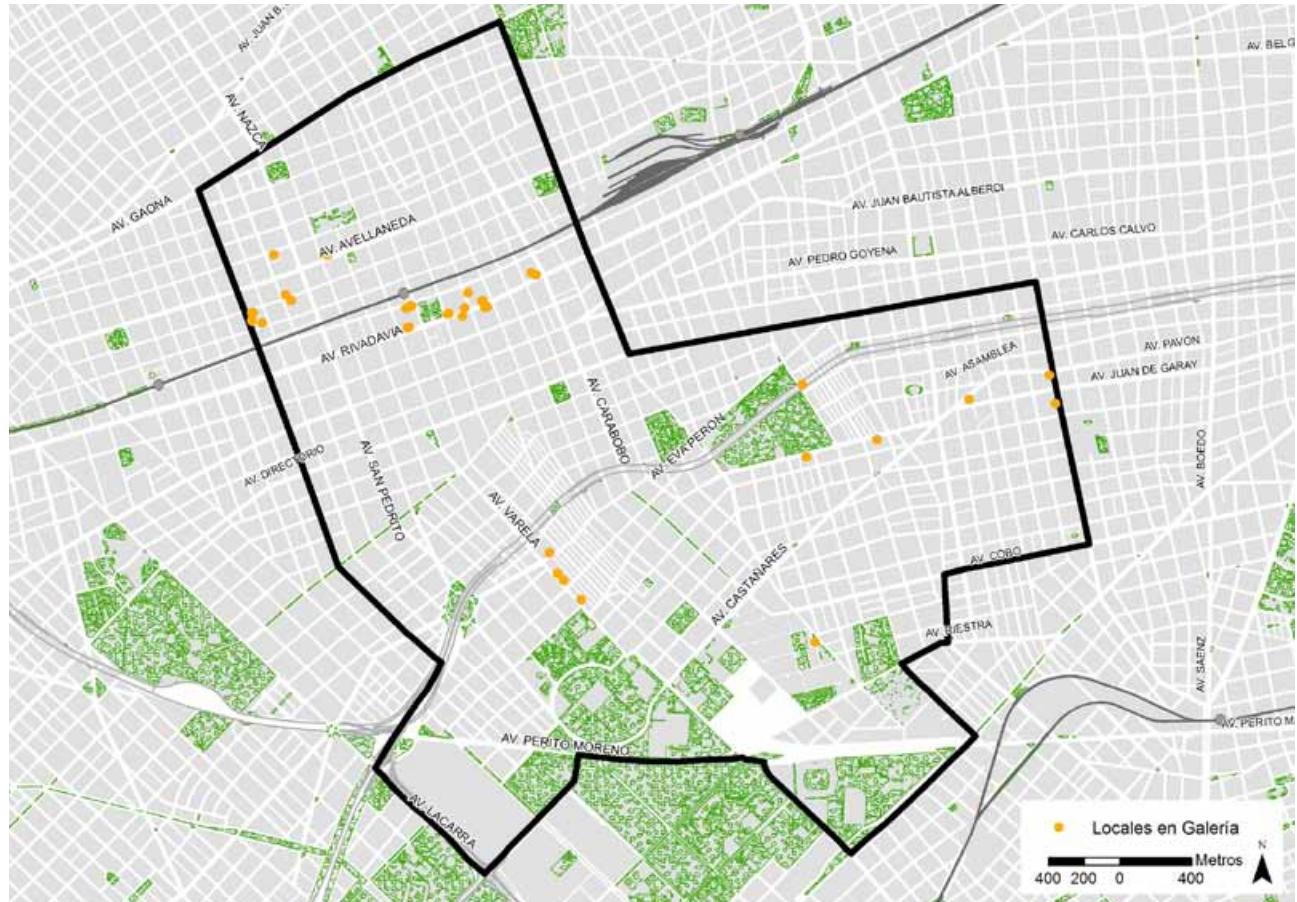
Entre los 713 locales en galería activos, la distribución por ramas demuestra una fuerte presencia de locales del sector comercial (65,2 %), seguido por el sector servicios (11,9 %). Los locales del rubro gastronómico e industrial también tienen una participación, aunque baja en relación al total. La categoría “otros”, representada por oficinas, tiene 17 registros. Cabe mencionar que no se han registrado locales en galería dentro del rubro automotor.

Tal como se puede observar en el siguiente mapa, los locales en galería están localizados en su gran mayoría cercanos a la estación de Flores, sobre la Av. Rivadavia. En el sur de la Comuna existe otra concentración de locales en galería, aunque en menor proporción, sobre la Av. Varela al sur de la Autopista 25 de Mayo. En el este del área de estudio, se puede observar 6 locales en galería distribuidos de forma aislada, todos al sur de la autopista. Se observa, por otro lado, un local mucho más aislado bien al sur, en el barrio Municipal Presidente Rivadavia.

Mapa 4.23

Distribución de las galerías

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Cuadro 4.14

Locales en galerías según sector de actividad

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Comercio	579	65,2
Servicios	106	11,9
Gastronomía	7	0,8
Industrial	4	0,5
Local Cerrado	175	19,7
Otros y sin identificar	17	1,9
Total	888	100,0



5

ELABORACIÓN DE INDICADORES



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

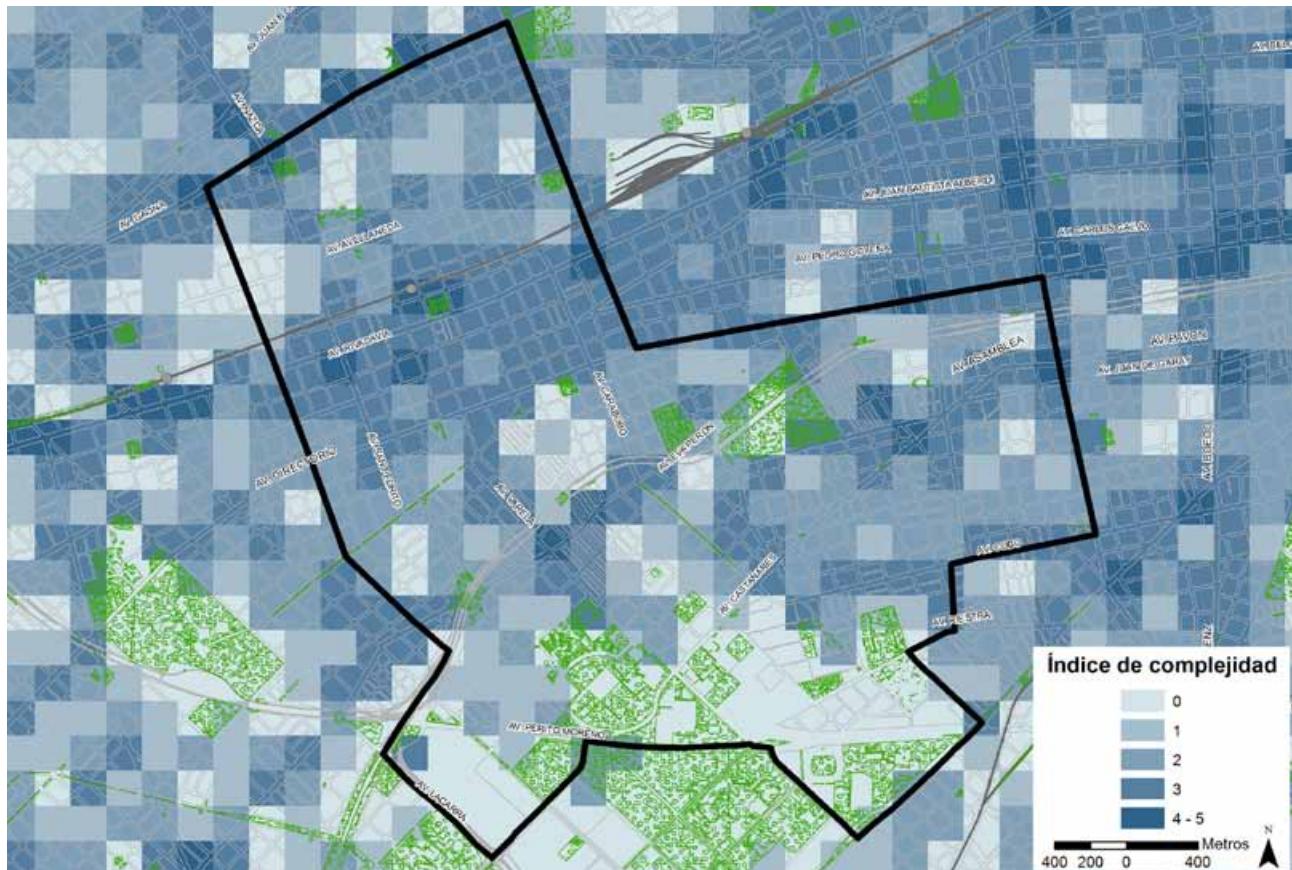
ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

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.

Mapa 5.1

Índice de complejidad urbana

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



4, 8 y 9. Al mismo tiempo, también se encuentran valores muy bajos en el centro de la Comuna, en la cercanía a la autopista 25 de Mayo, y en el norte de las vías del ferrocarril Sarmiento, en un recorrido horizontal desde el límite oeste (calle Cuenca) hasta el límite Este (calle Donato Álvarez). Por otro lado, se puede observar que la presencia de mayores niveles de complejidad, se corresponden con la zona comercial del barrio de flores, en torno a las avenidas Rivadavia y Directorio. Allí, puede verse el contraste del predominio del único sector con una mayor heterogeneidad de actividades. En rigor, el promedio del índice de complejidad es de 1,8.

ÍNDICE DE LOCALES POR CUADRA

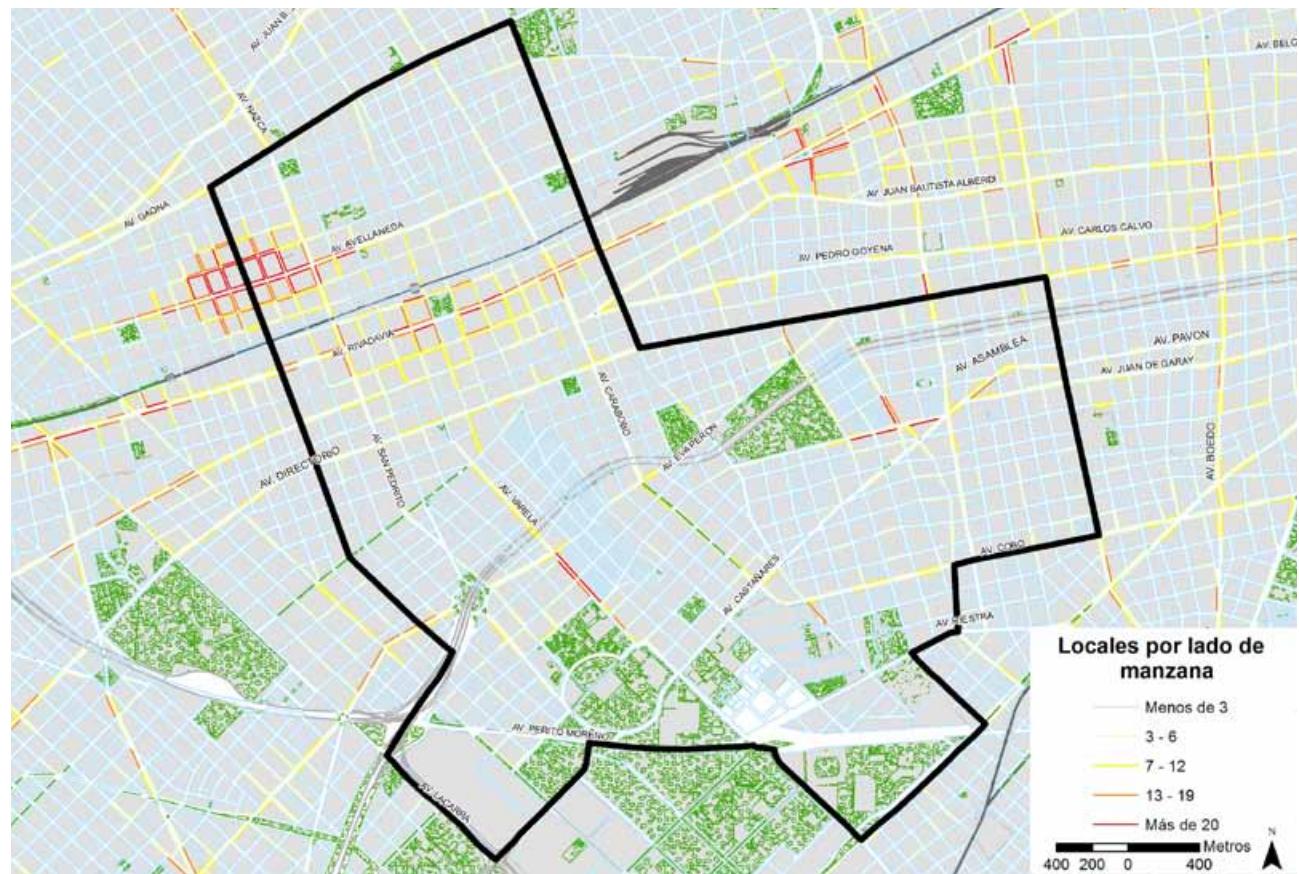
Es posible observar áreas de la Comuna donde existe una alta concentración de locales por cuadra y, a su vez, descubrir zonas con locales pertenecientes a un mismo rubro, definiendo consecuentemente áreas de baja complejidad. Sin embargo, estas localizaciones se transforman en puntos de referencia importantes para estas actividades a nivel Ciudad, ya sea por el grado de concentración de la demanda, o por la generación de economías especializadas, como puede ser el caso de la Comuna la Av. Rivadavia.

En el siguiente mapa se puede observar que las avenidas Rivadavia y Avellaneda, se destacan por ser ejes con mayor cantidad de locales por cuadra dentro de la Comuna. Es

Mapa 5.2

Total de locales por lado de manzana

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



preciso considerar algunos ejes más aislados que presentan buena cantidad de locales por cuadra, pero que en general tienen una extensión muy corta, como son las avenidas Juan de Garay y Varela. Por otro lado, la disminución de locales por cuadra, se evidencia en aquellos puntos donde predomina el uso residencial por sobre otros usos, como en la zona central de la Comuna, dónde los locales disminuyen a menos de tres por cuadra. Así también, el área cercana a los grandes espacios verdes, tiene una baja concentración de locales por cuadra.

SUPERFICIE PARCELARIA AFECTADA POR OBRAS

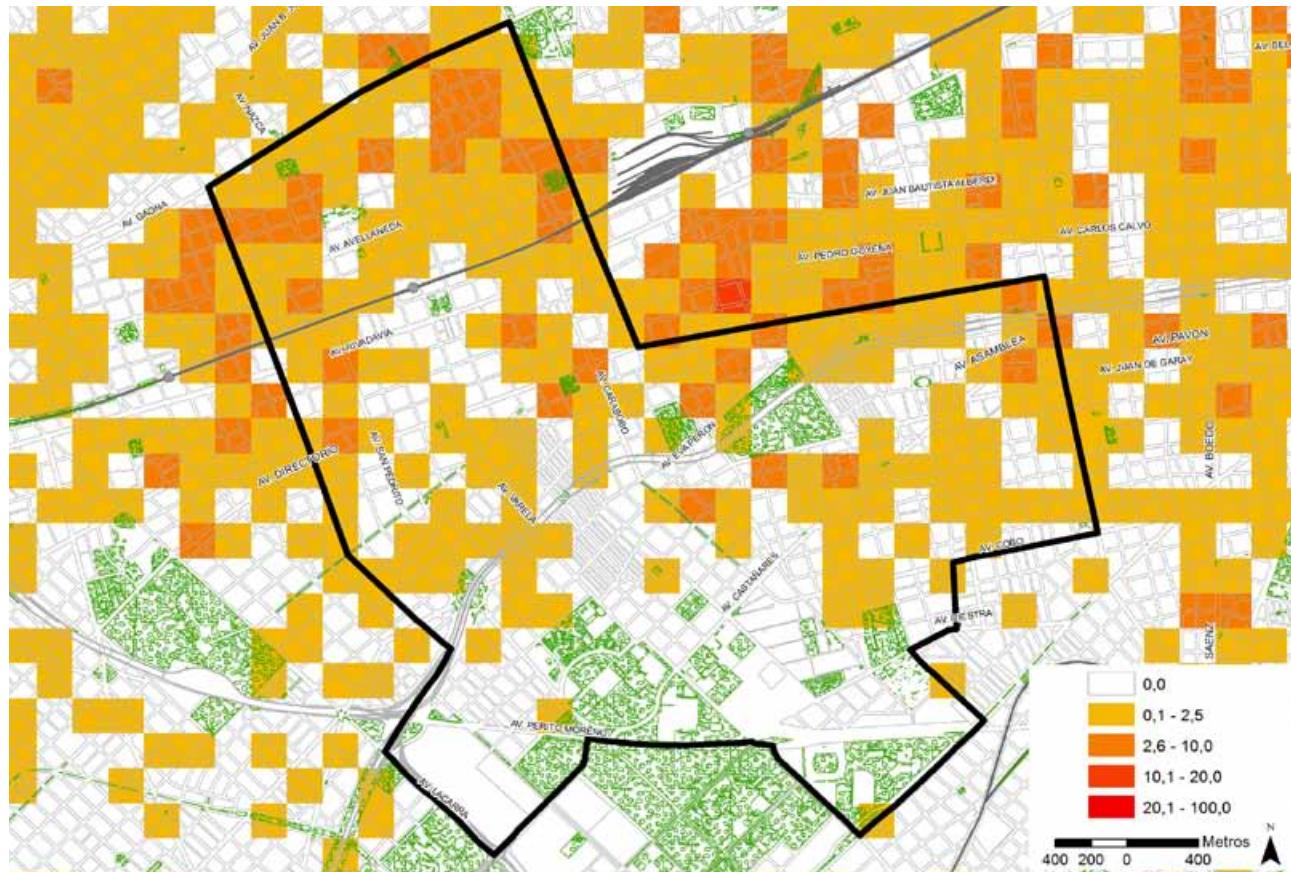
Los resultados del relevamiento permiten referirse a la utilización de las parcelas en el momento de ser relevadas, debido a que se registraron aquellas en las que se realizaban obras de construcción de nuevos edificios y las que se encontraban sin un uso determinado, o sin edificaciones. De tal forma, es posible obtener una imagen sincrónica del grado en que el suelo urbano se encuentra subutilizado, asociando parcelas con edificaciones abandonadas, tapiadas, establecimientos productivos cerrados y también lotes; y al mismo tiempo una idea del nivel en que puede existir una renovación de los usos del área.

Mapa 5.3

Superficie parcelaria afectada por obras

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Aplicando la distribución según la grilla de 200 metros cuadrados, se puede identificar, en este caso, la localización de aquellas zonas de la Comuna donde el mayor porcentaje de la



superficie parcelaria se encuentra afectada por obras; entendiendo que éstas son un signo de renovación de los usos, puesto que implican la incorporación de nuevo valor a las áreas donde se localizan. De tal manera, se puede observar que los niveles generales de parcelas afectadas por obras, son predominantemente medios-bajos, con una mayor presencia al norte de las vías del ferrocarril Sarmiento. En efecto, al sur de la Comuna, donde predominan los espacios verdes, el nivel de parcelas afectadas es prácticamente nulo, comenzando a crecer a partir de la calle Puan, en el barrio de parque Chacabuco, y en las inmediaciones a la autopista 25 de Mayo, en el barrio de flores. Si bien, en una comparación barrial, Flores presenta una mayor superficie afectada por obras, en los alrededores de la estación de trenes del ferrocarril Sarmiento se observa un mosaico parcelario sin afectación.

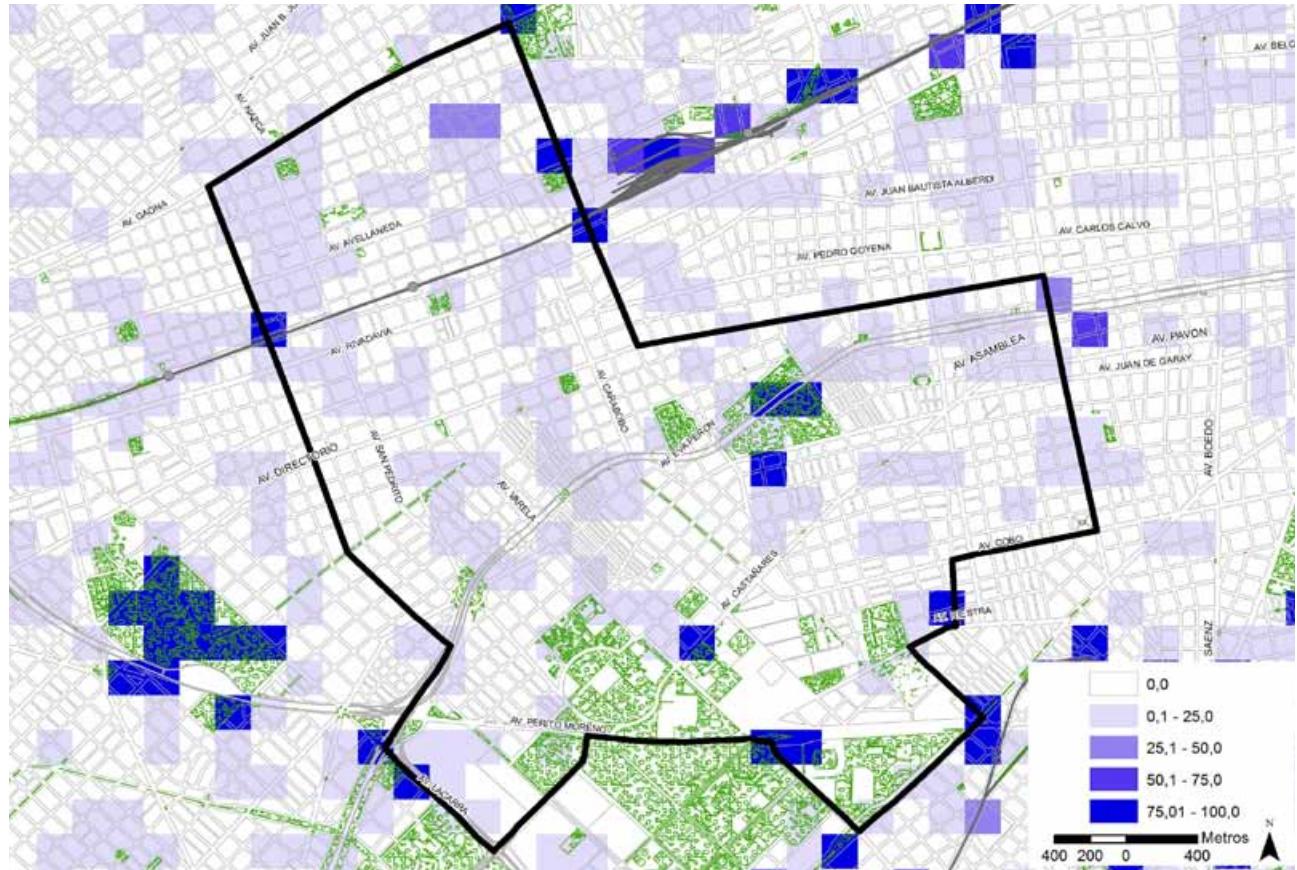
SUPERFICIE PARCELARIA SIN USOS DETERMINADOS

En contraposición, el mapa referido al peso de superficie parcelaria sin un uso determinado, en combinación con el mapa anterior, da cuenta de dos posibles situaciones diferentes. Por un lado, muestra zonas con un cierto grado de degradación, con un deterioro de los usos que brindaban al área. No obstante, la existencia de parcelas en espera de un nuevo uso, también puede arrojar valores elevados de este indicador. En el caso de aquellas zonas que muestran de un cierto dinamismo en el proceso de incorporación de valor,

Mapa 5.4

Superficie parcelaria sin usos

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



esta situación puede entenderse como parte del mismo, el cual que incluye el cambio de usos por otros más intensivos y de mayor valor.

En el caso de la Comuna 7, se puede encontrar altos valores de superficie parcelaria sin uso en algunos sectores muy distantes. En el norte de la Comuna, sobre las vías del ferrocarril Sarmiento, existen dos zonas sin usos determinados. En el sur, hay áreas cercanas a los grandes espacios verdes que presentan usos no determinados, aunque estos no son predominantes en la Comuna, y los que se observan se distribuyen de forma muy aislada.

ÍNDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (m^2), con la superficie que ocupa el espacio público útil de la Ciudad; el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como también no son consideradas las veredas, bulevares u otro tipo de acera menor a los 5 m de ancho.

Mapa 5.5

Indicador de Compacidad
Corregida

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 7, es posible distinguir que, en general, los valores son bajos por no contar con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, además de poseer una importante densidad edilicia. No obstante, en el sur de la Comuna el indicador aumenta, lo que muestra que hay áreas con grandes extensiones de espacios verdes, concentrados cercanos al límite comunal.

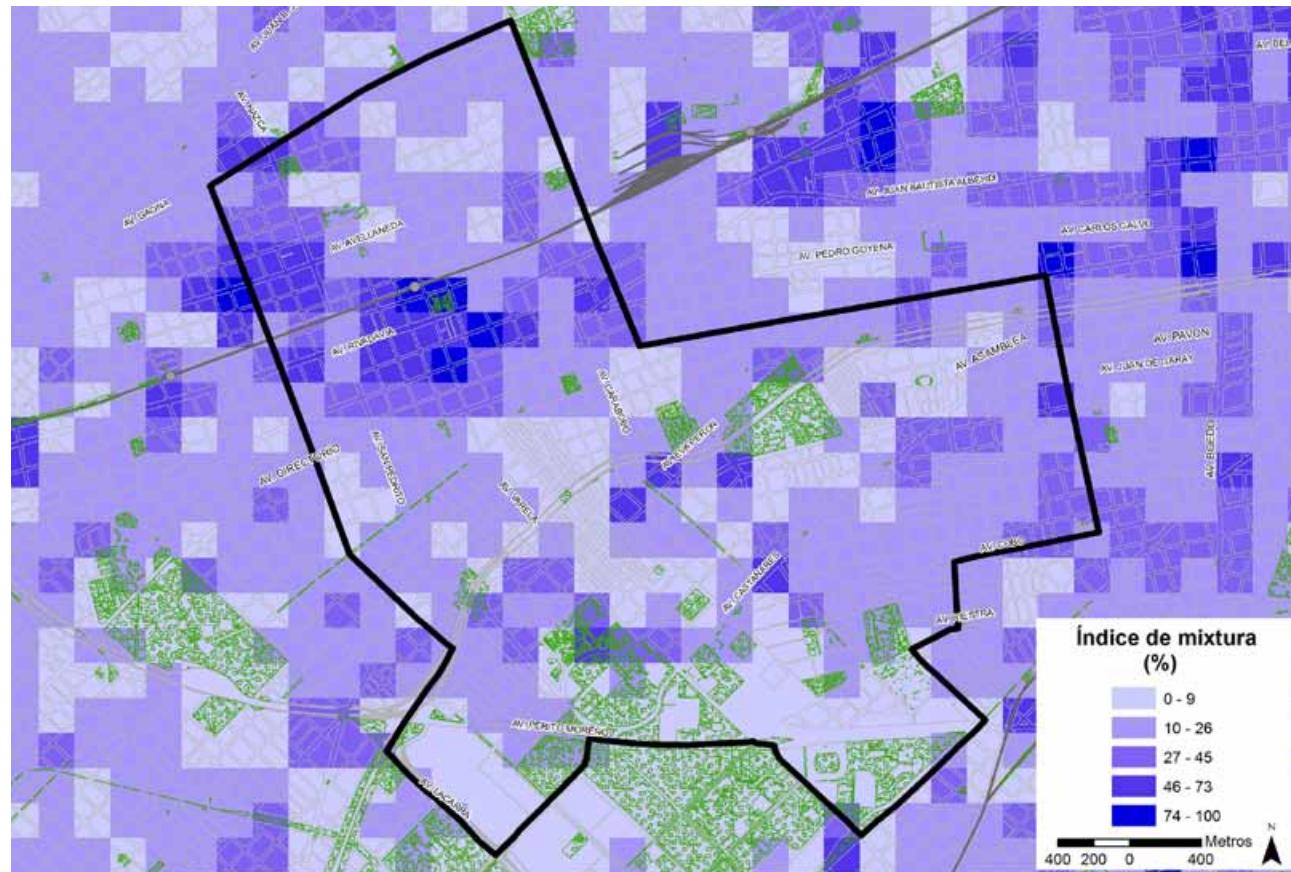
ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

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 valores bajos en prácticamente todo el territorio de la Comuna. Existe un aumento en los alrededores de la estación de Flores, lo que da cuenta de una predominancia de otros usos por sobre el residencial. Hacia el sur de la Comuna los valores son bajos, pero cercanos a la Av. Perito Moreno son aún más bajos, lo que indica un uso residencial casi exclusivo en la Comuna. Hay que tener en cuenta que el sur está ocupado por grandes espacios verdes; por lo que, tanto los usos residenciales como otros usos, no son los que se destacan en este sector de la Comuna.

Mapa 5.6

Índice de mixtura residencial

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



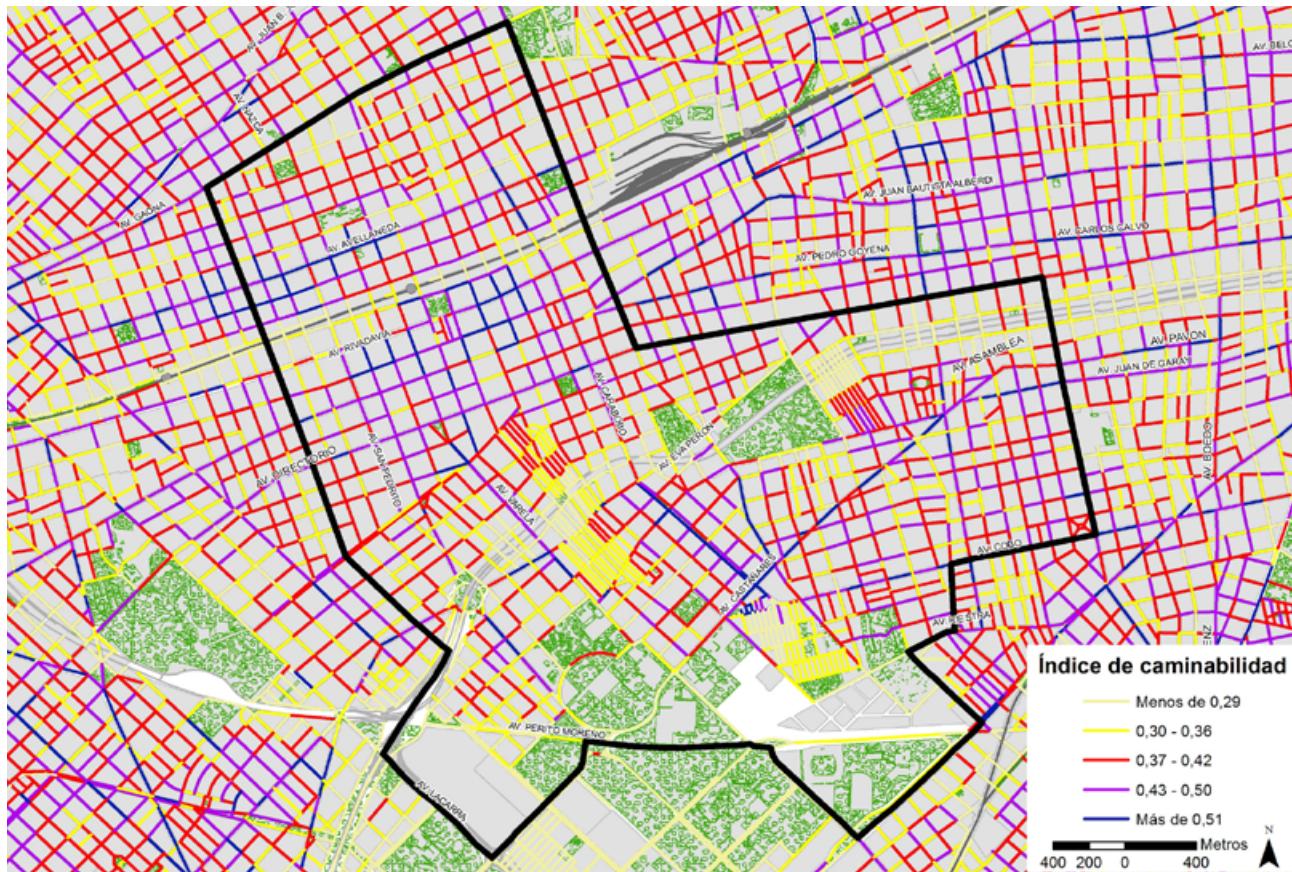
El índice sintético de caminabilidad, permite analizar en términos de indicadores el nivel de caminabilidad de un área urbana o Ciudad. La caminabilidad es el conjunto de características de un área urbana, que hacen que los peatones prefieran caminar para alcanzar sus destinos en reemplazo de otro medio de transporte. Un nivel de caminabilidad alto, indica que la Ciudad reúne las condiciones necesarias para garantizar que cada habitante pueda desplazarse a pie, en un contexto de confort y seguridad. El Índice sintético de caminabilidad, evalúa las condiciones de la Ciudad de Buenos Aires que hacen a un espacio urbano atractivo para ser recorrido a pie, siendo sus principales objetivos los siguientes:

- Evaluar las condiciones de caminabilidad a eje de calle para identificar aquellas que sean susceptibles de ser intervenidas, en el contexto del Programa Prioridad Peatón.
- Detectar en la Ciudad de Buenos Aires las áreas que son potencialmente atractoras de peatones, a partir del análisis de las condiciones básicas que hacen de un entorno urbano interesante para ser recorrido a pie.
- Identificar ejes de actividad económica a escala barrial, a fin de evaluar la necesidad de mejorar las condiciones del espacio público que contribuyan a potenciar la actividad económica.

Mapa 5.7

Índice de caminabilidad

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El presente informe es una evaluación estructural de la Comuna 7, elaborado con el fin de generar un diagnóstico de las principales características la Comuna. Para ello se consideraron el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) llevado a cabo entre los años 2010 y 2011, el relevamiento de mercado inmobiliario elaborado periódicamente, la actualización de datos estadísticos proporcionados por el Censo 2010, la actualización del Código de Planeamiento Urbano y datos de construcción.

Se registraron los usos del suelo que corresponden a todas las parcelas que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La base de datos obtenida a partir de este operativo, cuenta con 42.220 datos de los usos del suelo en la Comuna 7. El mismo, pretendió dar cuenta detallada de los tipos de edificación y de los usos que se llevan a cabo en esta Comuna. Esto, hace posible observar las diferencias que encontramos en su distribución para entender su dinámica.

La Comuna 7 se caracteriza principalmente por el uso residencial, la categoría que cuenta con la mayor parte de los registros, con el 51,4 %, es la de edificios, con un total de 21.388, y luego la categoría de garajes privados con 8.680 registros.

Entre los usos menos comunes se encuentran los lotes, que ocupan 695 parcelas (1,7 %). Los edificios productivos suman un total de 380 unidades (0,9 %) y los galpones, estructuras estrechamente relacionadas a las actividades productivas, dan cuenta de 344 unidades que representan el 0,8 %. Los edificios de destino único representan 979 registros, dando un total de 2,4 %. Los garajes comerciales son 169 (0,4 %) y las 24 estaciones de servicio representan el 0,1 %.



En cuanto a la altura de edificación, el 78,2 % de los edificios relevados cuenta con 1 a 2 pisos, mientras que el 15,1 % corresponde a aquellos que poseen entre 3 y 5 pisos. La tipología predominante es la de uso de vivienda (49,5 %).

En la sección “Situación actual de la ocupación de los locales comerciales”, se detalló la composición de los 8.047 locales a la calle y 888 locales en galería, con una tasa de vacancia para los primeros del 23,1 % y del 19,7 % para los segundos.

El Relevamiento de Usos del Suelo es resultado de un trabajo exhaustivo, que a partir del recorte comunal, pretende dar cuenta de la estructura dinámica y la conformación territorial que presenta la Comuna 7, los tipos de edificación y los usos que se llevan a cabo en la misma, con el objeto de planificar e intervenir en el ordenamiento, tanto de la Comuna como en la Ciudad en su conjunto.

Por otro lado, se realiza un apartado especial del valor del suelo para la Comuna, registrando valores y tendencias de las distintas variables del mercado inmobiliario. La Comuna 7 presentó un valor de U\$S 1.744,9 el m², para Marzo de 2014, lo cual la sitúa por debajo al promedio de la Ciudad. Las superficies ofertadas tienen un promedio de 469,0 m² y van entre los 36,0 y los 6.560,0 m².

En cuanto a los locales en venta y alquiler, se puede decir que los últimos valores registrados han sido los máximos para toda la serie, la cual comenzó en 2001 para los locales en alquiler y 2005 para los que se encuentran en venta. En Marzo de 2014 se registró un valor pico de U\$S 2.126 por m² para los locales en venta, mientras que en Diciembre de 2013 se registró un valor pico de U\$S 2.496,7 el m². Por otro lado, para Diciembre de 2013 los departamentos presentaron un valor de U\$S 1.825,5 el m², mientras que las casas U\$S 1.352,2.

Los permisos totales para construcciones nuevas al final del período representan el 6,6 % del total de la Ciudad. Respecto a la evolución de los m² permisados, se observa un aumento hacia el 2005 del 7,0 %, bajando en el 2011 a 3,5 %, luego aumenta nuevamente para el año 2012 y finaliza estabilizándose en 5,9 % para el 2013. En este año los m² permisados para la Comuna dan un total de 42.284. Se puede observar que en el período 1998-2013 la proporción de m² permisados en relación a la Ciudad es de 5,4 %.

Gracias al Relevamiento de Usos del Suelo se pudieron generar una serie de indicadores, con los cuales queda demostrada la estructura urbana de la Comuna. Los indicadores elaborados son los siguientes: usos residenciales sobre el total de usos del suelo, índice de complejidad urbana, índice de locales por cuadra, superficie parcelaria afectada por obras, índice de compacidad corregida, índice de mixtura residencial sobre el total de usos del suelo y el índice de caminabilidad. Con estos indicadores es posible observar las estructuras intrínsecas dentro de la Comuna, que a simple vista con los resultados obtenidos por el relevamiento no se vislumbran. Un ejemplo de esto es el índice de compacidad corregida, el cual 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.

ANEXO METODOLÓGICO

Metodológicamente se dividió el trabajo en cuatro etapas, la primera etapa del proceso de relevamiento consistió en la preparación de la cartografía base, previa al trabajo de campo, en donde figuran las manzanas y parcelas identificadas según su nomenclatura catastral. Al mismo tiempo, se confeccionaron las planillas apropiadas para que cada relevador vuelve la información requerida. La segunda etapa consistió en el relevamiento propiamente dicho, el cual se organizó por Comunas, las que a su vez fueron divididas en zonas con un número de manzanas adecuado para el trabajo de una jornada. Este a su vez se dividió en dos, una primera parte en la que se realizó el trabajo de campo de manera directa (recorriendo la Ciudad a pie); y una segunda sección complementaria, en la cual se realizó el relevamiento de manera indirecta, es decir a través de filmaciones en 360° (realizadas previamente por un equipo especial adecuado para la tarea). La información obtenida, se volcó en planillas en formato analógico (durante la primera parte) y digital (durante la segunda parte). La tercera etapa implicó la carga de la información al sistema. Finalmente, la cuarta etapa implicó la sistematización y análisis de la información obtenida.



Plano utilizado para el relevamiento con información de manzana, calles y nomenclatura de parcelas

En lo que refiere al trabajo de campo en particular, el relevamiento recopiló la siguiente información:

- número de Sección;
- número de Manzana;
- número de Parcela;
- nombre y altura de la calle;
- conformación estructural de la parcela;
- usos actuales de la parcela;
- y cantidad de pisos.

La metodología elegida estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, de uso no residencial, de uso mixto y 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 garaje; mientras que las **construcciones de uso mixto** comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Fueron consideradas también las situaciones en las que los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción, y las parcelas sin construcción se identificaron en algunos casos como lotes. Finalmente se consideraron las parcelas que comparten uso, las mismas se consideran como unificadas, y si bien se las considera a nivel parcelario, su uso es contabilizado una sola vez.



Edificios de vivienda: Edificios de departamentos y casas unifamiliares.



Edificio de Destino Único, en éste caso de uso religioso y Edificio Productivo.

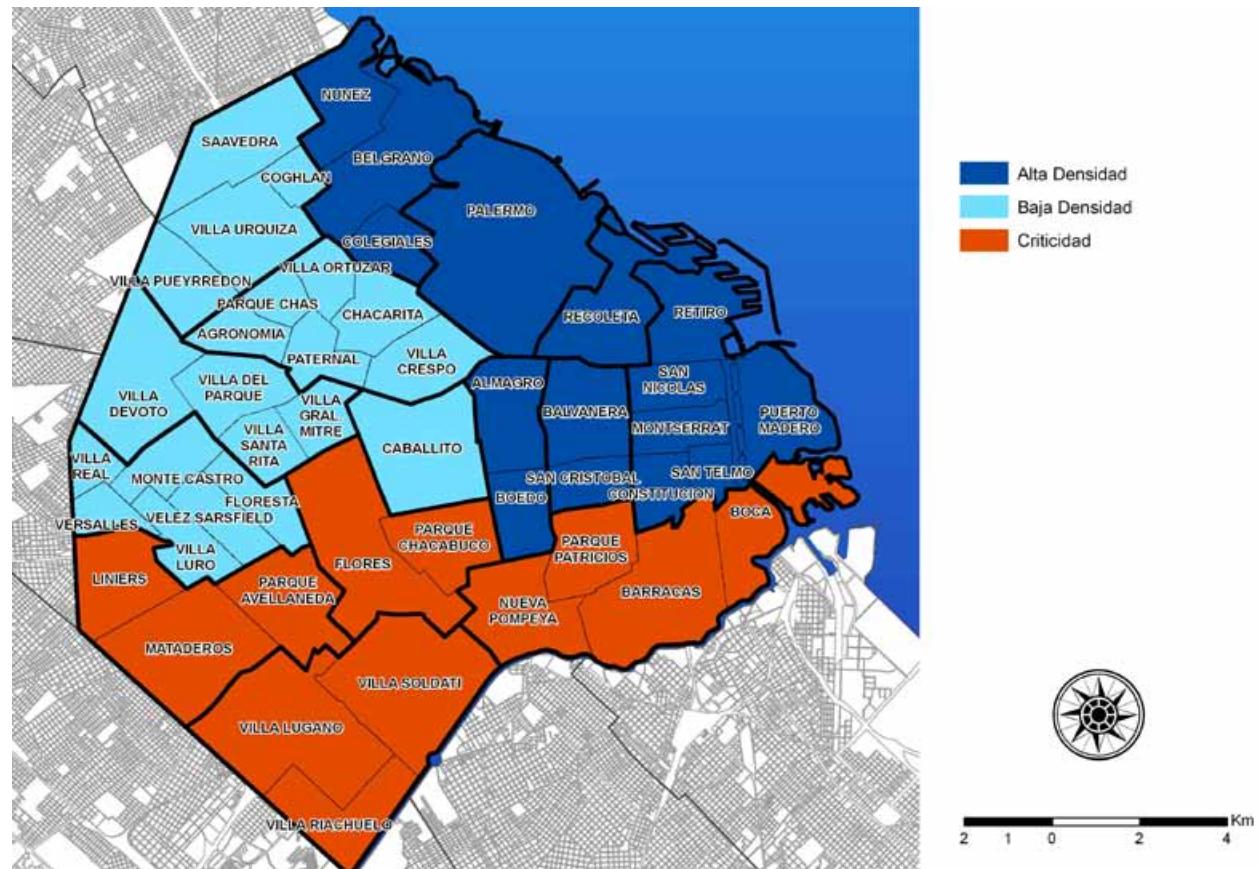


Garaje, locales y lote.

Los usos del suelo relevados que corresponden a actividades económicas fueron clasificados de acuerdo con la rama correspondiente a la Clasificación Nacional de Actividades (Clanae). Al mismo tiempo, en el caso de los locales comerciales fue posible establecer la proporción correspondiente a aquellos que se encuentran inactivos (*tasa de vacancia*).

Asimismo, con la finalidad de estructurar el relevamiento, se dividió el operativo en tres zonas, en función de las necesidades de las distintas áreas de gobierno que hacen uso de la información así recolectada. La primera zona es comprendida por seis comunas que, con el 33,1 % del territorio, concentran el 50,3% de los locales observados en el Censo Económico de 2004, lo que permitió concentrar en una primera etapa la mitad de los establecimientos de la Ciudad. Esta zona fue denominada como de *Alta Densidad*. En una segunda etapa, se relevaron los establecimientos ubicados en la zona denominada como de *Criticidad*, siendo el Sur donde se instalan la mayor cantidad de establecimientos que generan peligrosidad para los habitantes de esta parte de la Ciudad. Por último, un cuarto de los establecimientos restantes se localizan en los barrios del Oeste de la Ciudad, por lo que a esta zona se la catalogó como de *Baja Densidad*.

Etapas del Relevamiento de usos del suelo



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

A continuación en la página siguiente, se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.

CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		SIN CONSTRUCCIONES	
LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	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.	USO MIXTO CON VIVIENDA	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 divide, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial - a la que se llamará <i>uso mixto con vivienda</i> , y por el otro, la utilizada económicamente.
LOCAL EN GALERIA	Local ubicado al interior de una galería.	EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	USO MIXTO	sin que predominie un uso sobre el otro.
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.	USO MIXTO	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas
CASA	Construcción no subdividida en unidades.	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.
VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.				Parcels que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.
USO RESIDENCIAL					
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial					
USO NO RESIDENCIAL					
Utilizadas como sede de una actividad económica					
LOTE					

