

COMUNA 15

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





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

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 Lostrí

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos: Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Yanina García / Sol Belacín / Federico Tripoli / Agustín Grigera / Luciana Madoery / M. Cristina Ansaldo / Sebastian Shaller / María Belén Talia / Sebastián Musachi.

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone.

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 2 Edificación Edificios Edificios de destino único Edificios Productivos Galpones Lotes Garages Privados y Comerciales Estaciones de Servicio
63	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 15 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad <i>Locales del sector automotor</i> <i>Locales del sector comercial</i> <i>Locales del sector alimenticios</i> <i>Kioscos y maxikioscos</i> <i>Supermercados</i> <i>Locales del rubro textil, indumentaria y accesorios</i> <i>Locales de venta de materiales para la construcción</i> <i>Locales de venta de artículos para el hogar</i> <i>Locales del rubro farmacias</i> <i>Locales venta de calzado</i> <i>Locales del sector servicios</i>
79	INDICADORES Locales por lado de manzana Compacidad corregida Complejidad Urbana Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Finalmente, se incluye una síntesis con los principales datos presentados en el informe y también algunas conclusiones, que dan cuenta de las características generales de la estructura territorial, en base a la recopilación de datos.



1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 15. Sus límites están determinados al noroeste por las calles La Pampa y Salvador María del Carril. Al sur por la Av. San Martín y las calles Arregui, Gavilán, Álvarez Jonte. Al sudeste por las avenidas Ángel Gallardo y Estado de Israel. Y por último al norte por las avenidas Córdoba, Dorrego, Álvarez Thomas y Forest. La Comuna 15 limita al Norte con Palermo, Colegiales y Belgrano, al noroeste con los barrios de Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, al Sur se encuentran los barrios Villa Devoto, Villa del Parque, Villa General Mitre, y Caballito. Por último limita al Este con Almagro.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de noviembre de 2010 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

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

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.¹

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

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

USO RESIDENCIAL		
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial	CASA	Construcción no subdividida en unidades.
USO NO RESIDENCIAL		
Utilizadas como sede de una actividad económica		
CONSTRUCCIONES		
LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	
LOCAL EN GALERÍA	Local ubicado al interior de una galería.	
EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	
EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.	
EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	
GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular - generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.	
GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.	
USO COMBINADO		
Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.		
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.	
USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	
SIN CONSTRUCCIONES		
LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.	

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



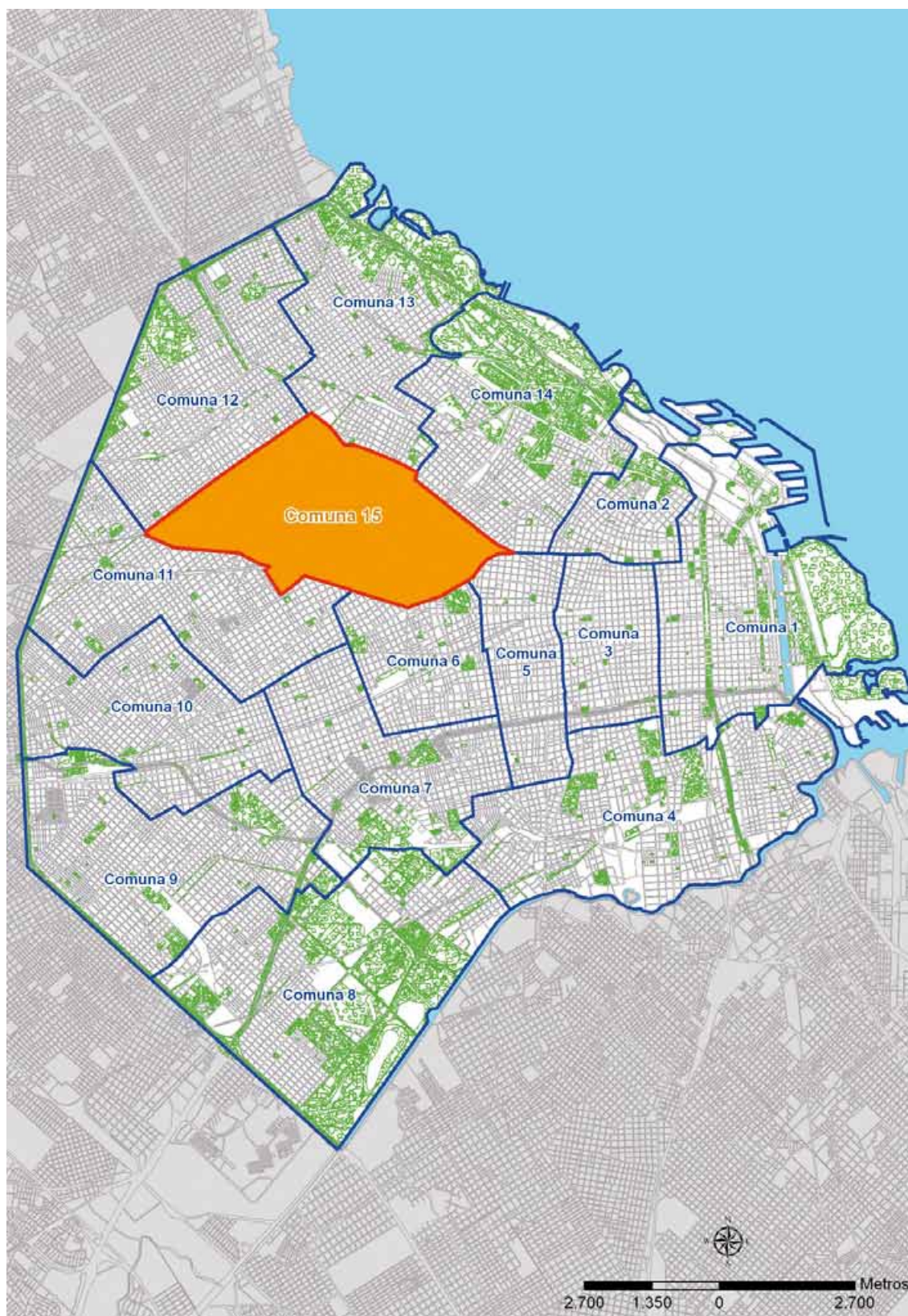
ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de la comuna en estudio se localiza en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando al noreste con la Comuna 12, al norte con la Comuna 13, al noreste con la Comuna 13, al sureste con la Comuna 5, al sur con la Comuna 6 y al suroeste con la Comuna 11.

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

Esta comuna cuenta con un centro de trasbordo de gran importancia constituido por la estación terminal del Ferrocarril Urquiza (Federico Lacroze) y su unión con el subte línea B, la cual es de gran importancia para aquellas personas que provienen de la zona norte de la ciudad y del conurbano. Además de este último, el ferrocarril General San Martín cuenta con dos estaciones de gran importancia, La Paternal y Chacarita; esta última muy concurrida por ser también un centro de transbordo con el subte. También recorre el trazado de esta Comuna la línea Juan B Justo de el Metrobus, que consta de la articulación de autobuses de alta capacidad que circulan por carriles exclusivos sobre la avenida Juan B. Justo, y conecta la zona norte con la oeste, es decir, recorre la avenida Juan B Justo desde Palermo hasta Liniers. Asimismo, la inauguración de los pasos a nivel Dorrego y Punta Arenas permiten mayor comunicabilidad urbana desde el punto de vista físico, es decir, mejora la conexión en el transporte a lo largo de la Comuna.



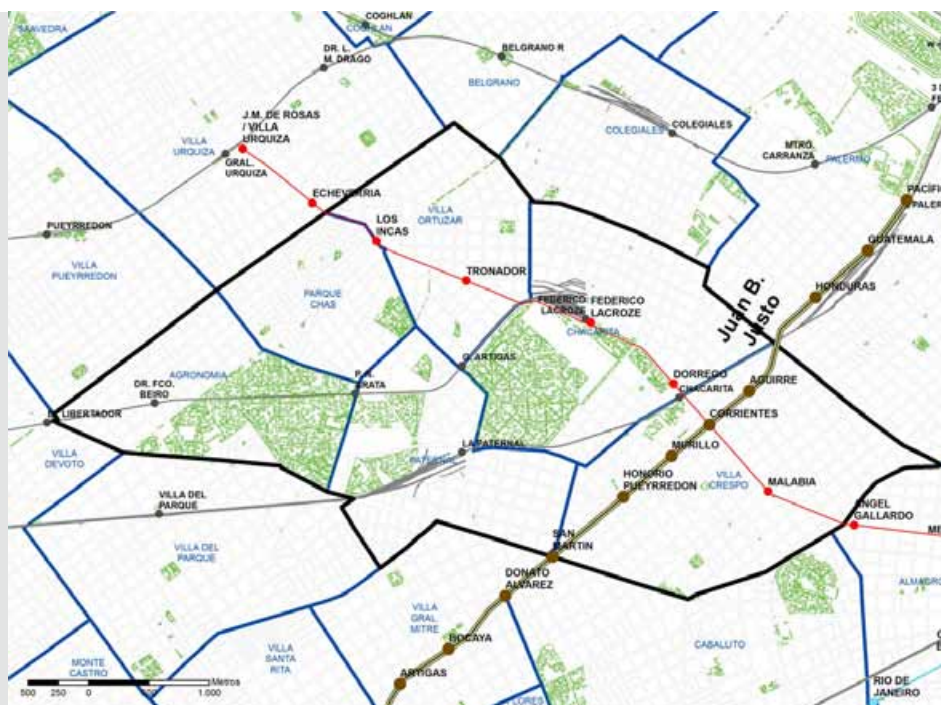


Mapa 2.1
Comuna 15
Fuente:
Secretaria de
Planeamiento,
Ministerio de
Desarrollo
Urbano. GCBA.

Mapa 2.2

Barrios que conforman
la Comuna 15

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



Mapa 2.3

Foto aérea

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



POBLACIÓN

En cuanto a las características poblacionales generales, la población registrada en el Censo 2010 para la comuna es de 182.574 personas, este número representa el 6,3 % del total de la población de la Ciudad (estimada en 2.890.151 habitantes). Esta comuna presenta una densidad de población de 127,4 habitantes por hectárea, menor a la media general de la Ciudad (173 habitantes por hectárea). Otra característica demográfica de esta Comuna, es su escasa variación poblacional en 10 años (2001-2010), con una disminución en números absolutos de 53 personas, el cual representa un porcentaje del 0,0% respecto del censo anterior.

El índice de masculinidad es de 86,1, lo cual representa un número apenas más elevado a la media de la Ciudad, cuyo número asciende a 85,2. La pirámide de población de esta comuna muestra que los grupos de edad con mayor peso demográfico son los comprendidos entre los 20 y 29 años, su base se caracteriza por su angostamiento, y se puede observar un relativo ensanchamiento en los rangos de edades mayores.

La pirámide poblacional de esta comuna es la de tipo regresiva o urna funeraria. Estas pirámides se caracterizan por presentar un escaso número de nacimientos y una mortalidad baja en la base. Predominan los adultos sobre los jóvenes, y hay un porcentaje importante de ancianos. Los indicadores demográficos de esta Comuna muestran una amplia población envejecida por la alta participación de las edades superiores a los 65 años y el menor peso de las edades comprendidas entre 0 y 15 años. En el gráfico, también puede observarse que la cantidad de mujeres supera a la de hombres en las edades más avanzadas, por la mayor expectativa de vida, y cantidad de personas del género femenino.

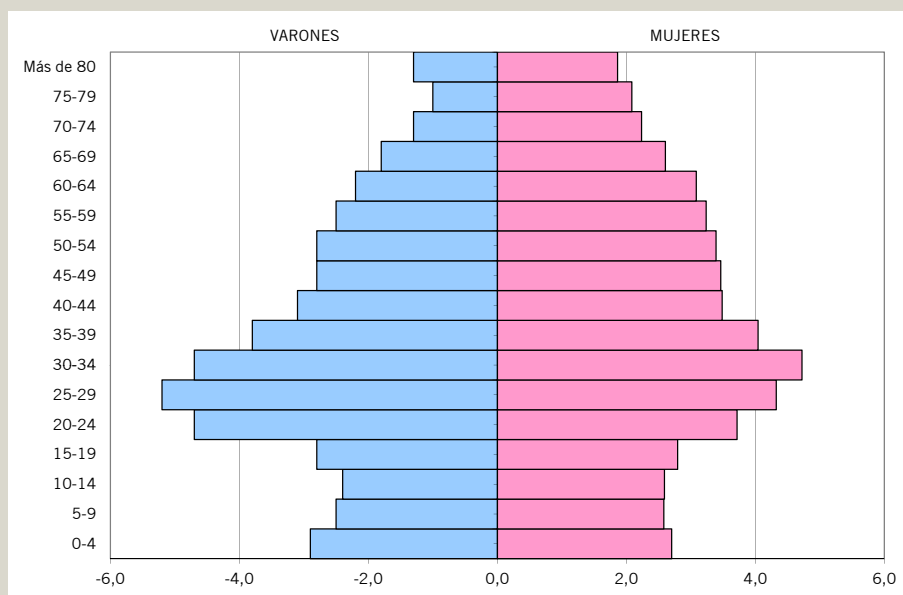


Gráfico 2.1

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.

Respecto a las variables relacionadas con la calidad de vida, los hogares con NBI que se caracterizan por la tenencia precaria de la propiedad en la Comuna 15, se encuentran en general en asentamientos en terrenos ferroviarios, como es el caso del denominado “La Carbonilla”, sobre la calle Añasco en el barrio de Paternal, el ubicado en la calle Fraga y Céspedes sobre los terrenos del ferrocarril Urquiza en la zona de Chacarita.

Grafico 2.2

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

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

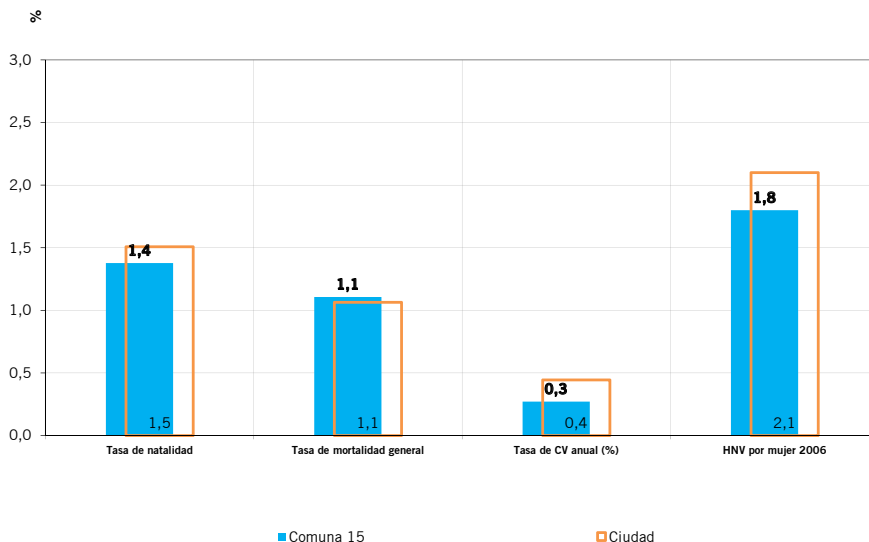
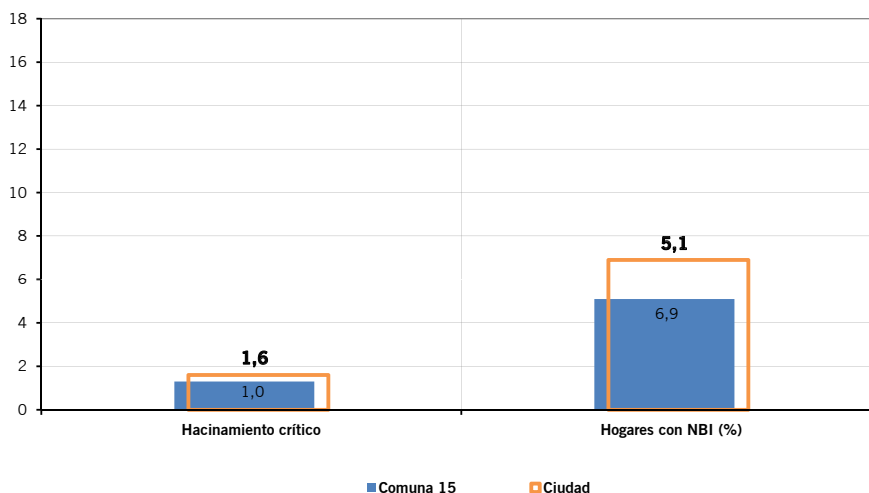


Grafico 2.3

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.



Indicador	Promedios	
	Comuna 2	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	127,4	173
Viviendas por grilla (200 metros)	183	
Régimen de tenencia de viviendas-Propietarios (%)	62,5	57,5
Hogares con hacinamiento crítico (%)	1,3	1,6
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	0,4	0,5
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años) %	0,0	4,1
Superficie de espacio verde por hab. (m²)	1,3	5,4
Construcción residencial 2013 (m²)	84.909	15,2%
Construcción no residencial 2013 (m²)	14.227	6,6%
Relación m² construidos residenciales/no residenciales 2013	8,2%	2,5%
Incidencia usos residenciales(% del total de usos) 2013	45,7%	72,1%
Tasa de vacancia de locales (%)	U\$S 5.306,9	U\$S 1.762,3
Precio de terrenos (USD/m²) 2013	29,6%	22,6%
Precio de locales (USD/m²) 2013	U\$S 3.168,6	U\$S 2.601,0
Precio de venta de departamentos (USD/m²) 2013	U\$S 2.098,3	U\$S 2.213,5
Precio de venta de casas (USD/m²) 2013	U\$S 1.631,9	U\$S 1.534,5

Cuadro 2.1

Indicadores demográficos y mercado inmobiliario

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. EPH 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013.

Indicador	Promedio de la Comuna 2
Estratificación social: estrato bajo (%)	11,7
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	28,2
Estratificación social: estrato medio (%)	29,8
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	21,2
Estratificación social: estrato alto (%)	9,1
Ingresos (\$)	\$ 4.598
Tasa de desempleo	4,1

Cuadro 2.2

Estratificación Social y PBI per capita

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



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).

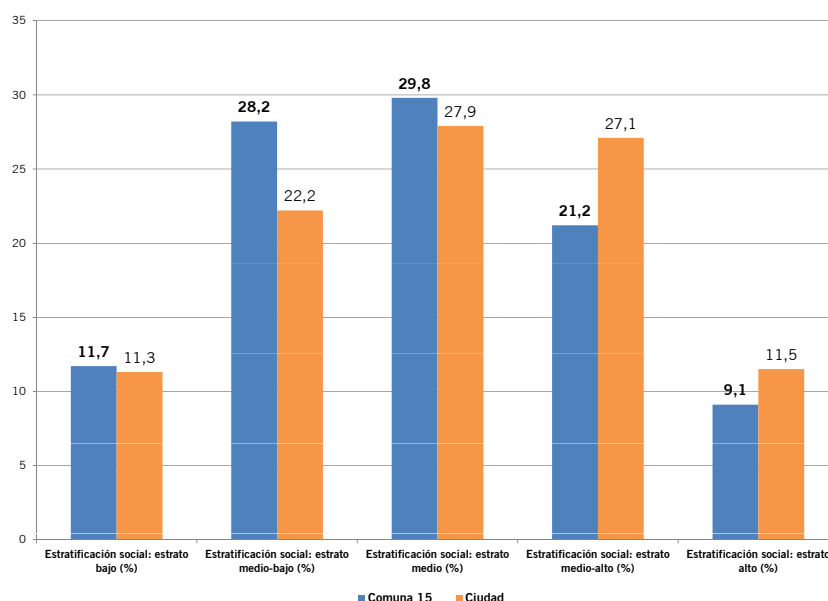
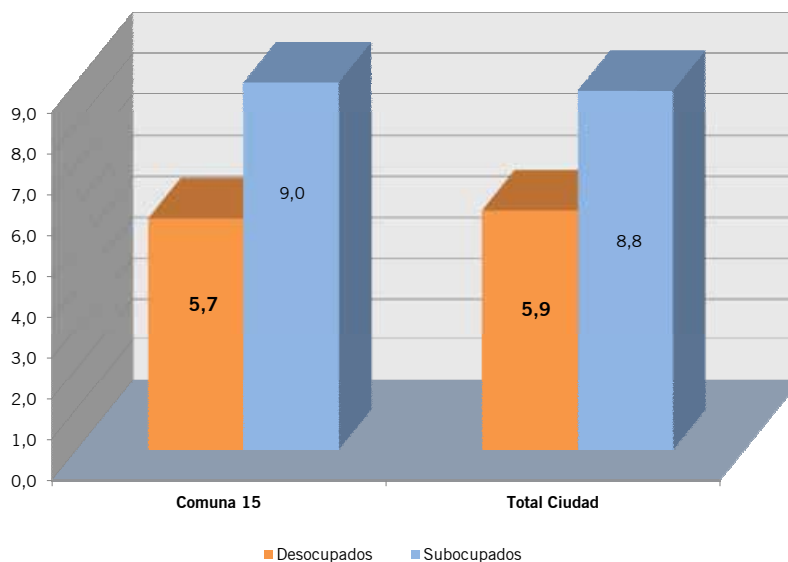


Grafico 2.5

Tasas de desocupación y subocupación en la Comuna 15

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).



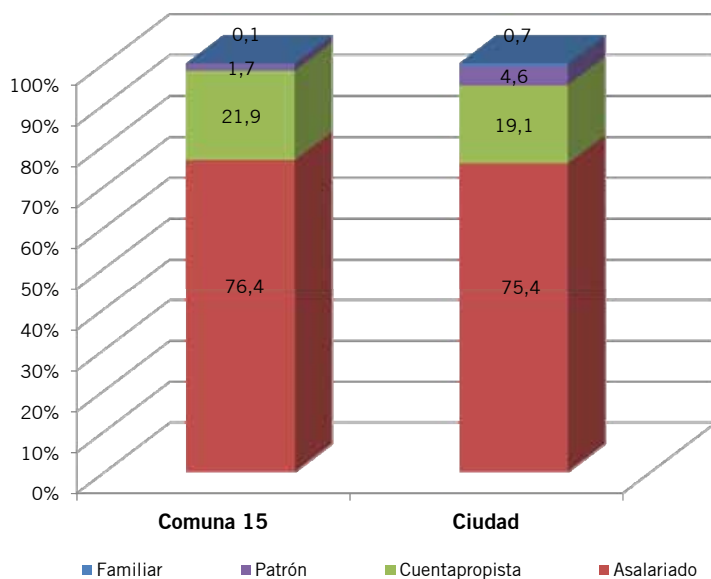


Gráfico 2.6

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).

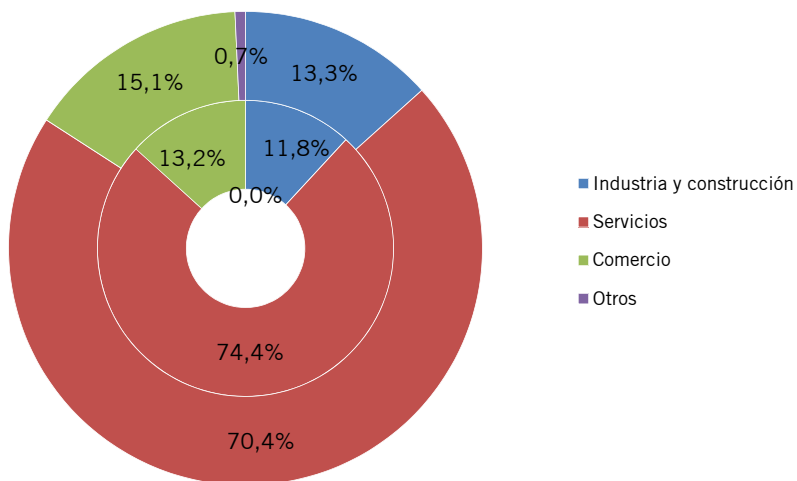


Gráfico 2.7

Empleo según rama de actividad en la Comuna 15

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 2.8

Nivel de instrucción máximo alcanzado en población mayor a 25 años en la Comuna 15

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).

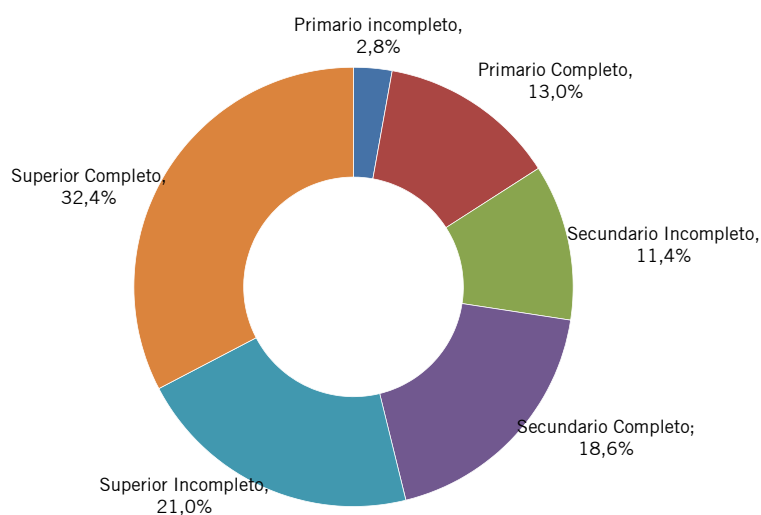
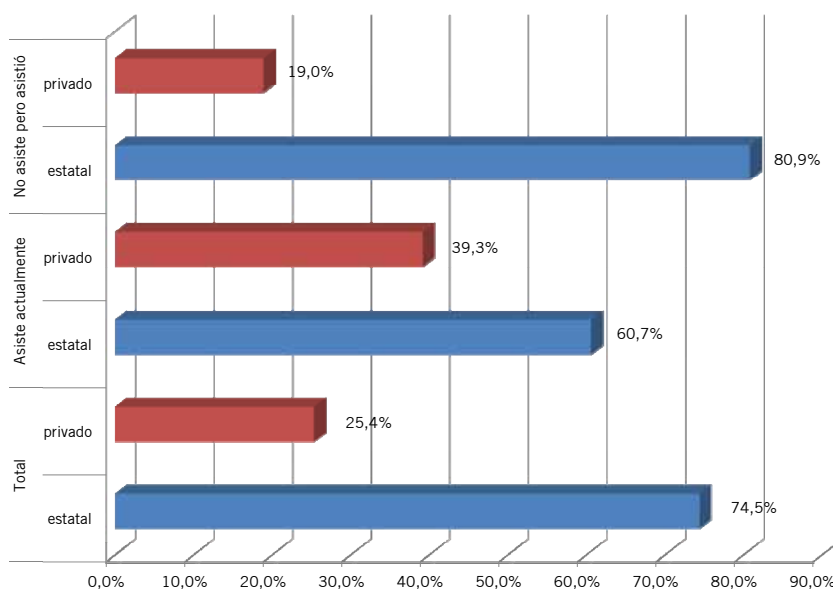


Grafico 2.9

Sector educativo según tipo de gestión en la Comuna 15

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).



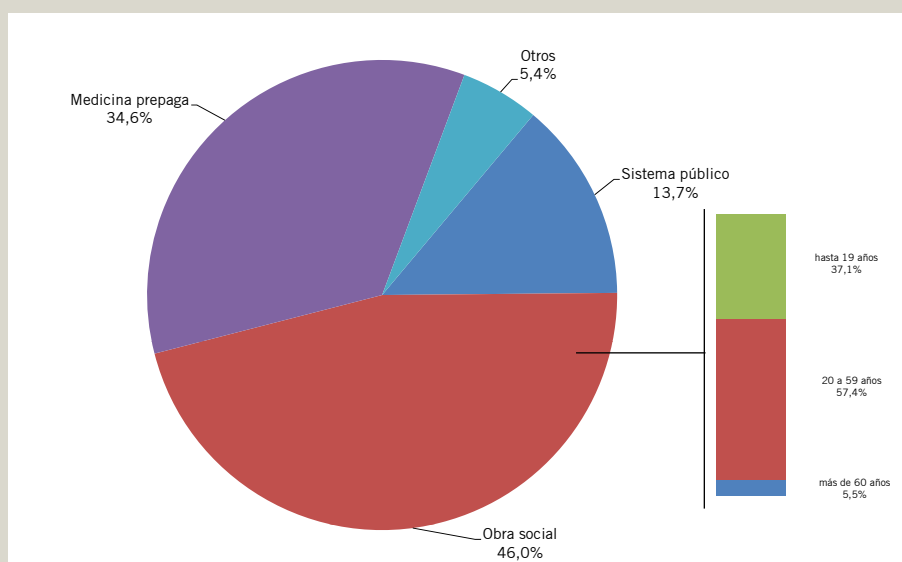


Gráfico 2.10

Tipo 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).

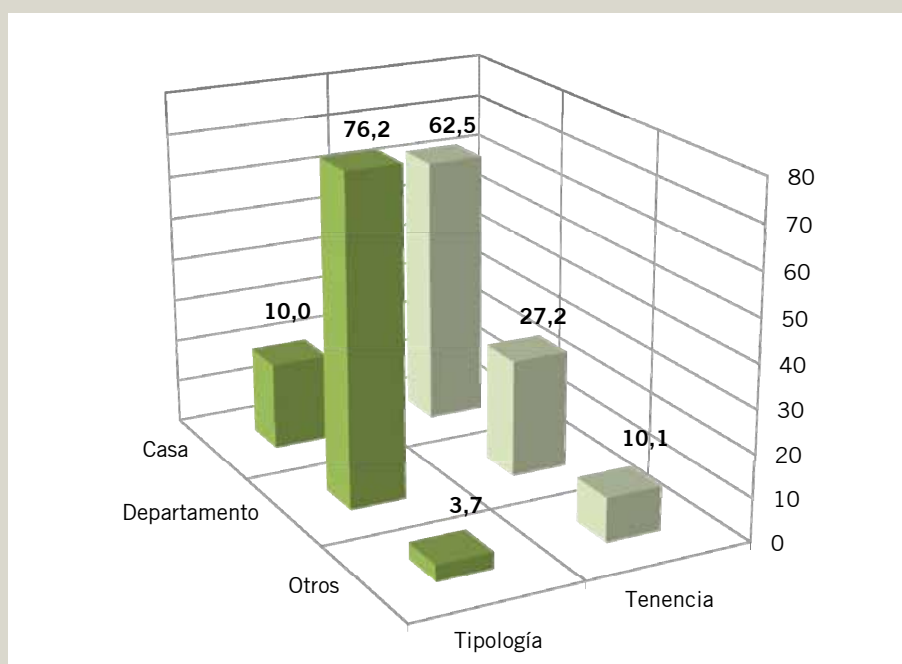


Gráfico 2.11

Tipología y propiedad de la vivienda en la Comuna 15

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).



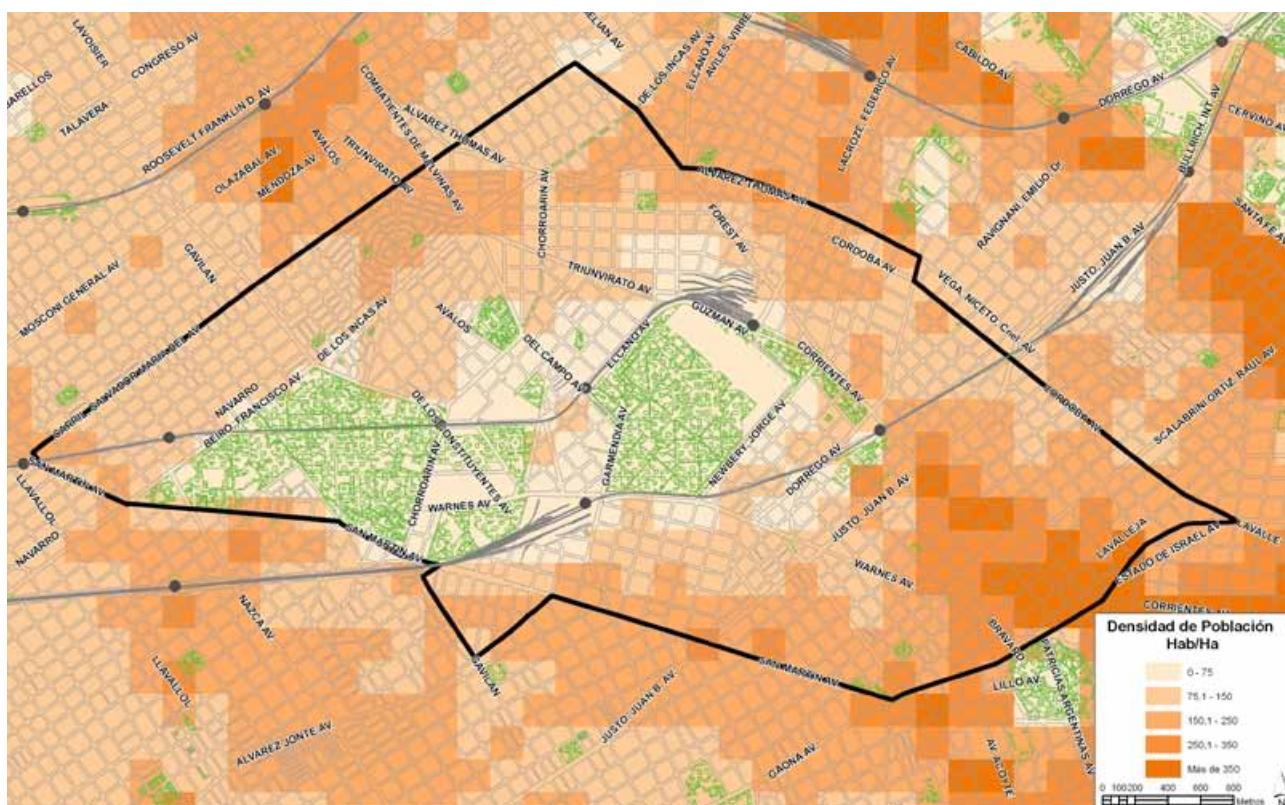
DENSIDAD POBLACIONAL

Mapa 2.4

Densidad de población en la
Comuna 15

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

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



NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de 2013, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), R2b I, R2b II, R2a II, R2a I, R2b III 1. También está presente el distrito residencial exclusivo R1b I 3. Y en casi el 7% se permite el uso residencial de densidad alta, en los distritos R2a I y R2a II. Se debe destacar además la presencia del distrito de equipamiento en el 36,0% de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E2 y E3) son zonas donde se localizan actividades que sirven a la Ciudad

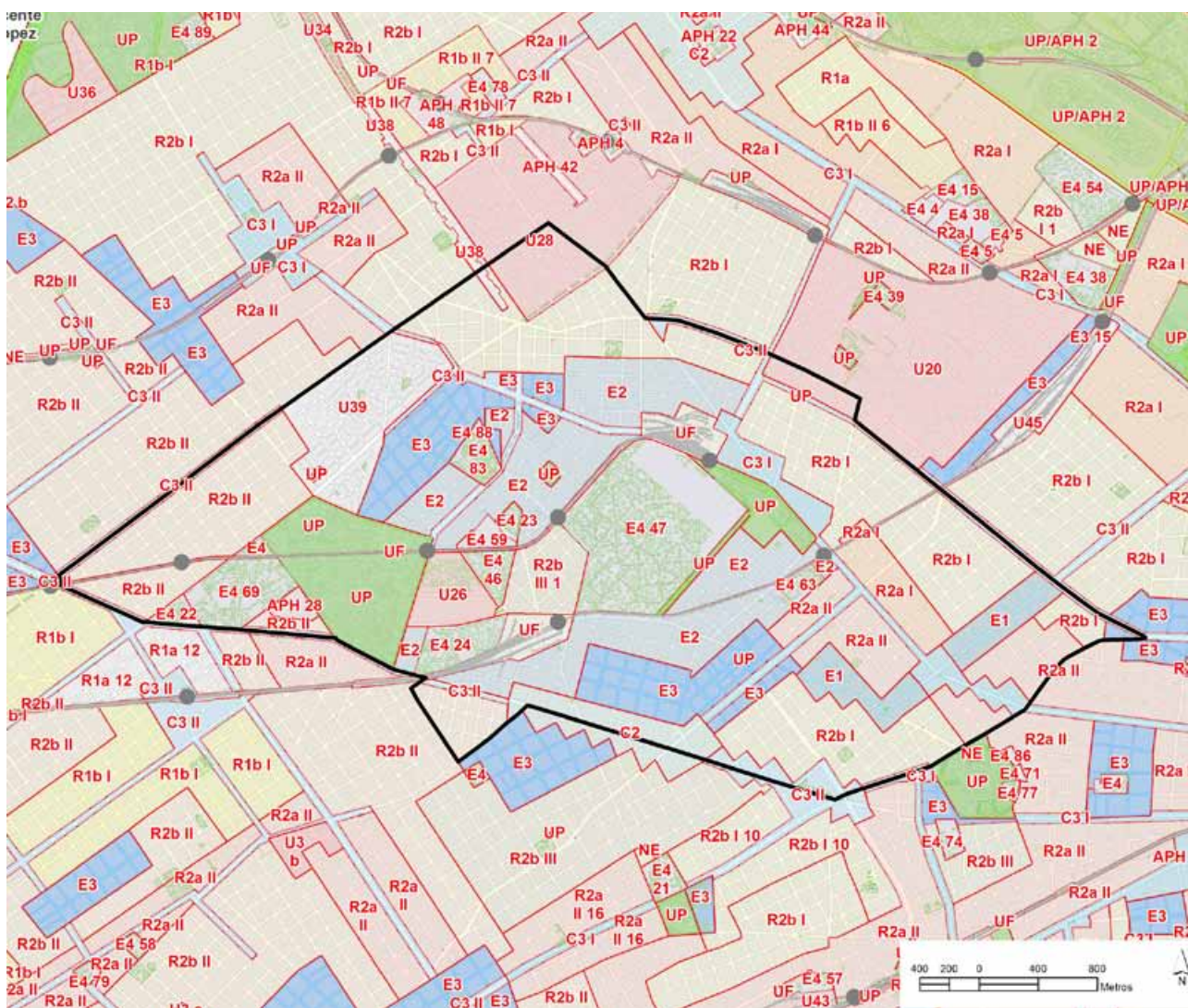
en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial a diferencia del distrito E4 que se constituye en zonas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad.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

Distrito	Área	%
R2b I	2.817.120,85	19,67
E2	2.023.699,70	14,13
R2b II	1.161.121,48	8,11
E3	1.061.941,13	7,41
UP	965.905,10	6,74
E4 47	935.616,64	6,53
R2a II	700.764,49	4,89
R1b I 3	638.058,09	4,45
C3 II	600.654,50	4,19
C3 I	475.551,01	3,32
UF	403.533,95	2,82
E1	400.943,76	2,80
U28	270.097,04	1,89
R2a I	260.031,33	1,82
R2b III 1	256.280,75	1,79
E4 69	247.707,03	1,73
C2	239.522,01	1,67
U26	213.231,34	1,49
E4 24	146.316,89	1,02
U20	100.028,88	0,70
E4 46	77.358,72	0,54
E4 83	74.917,48	0,52
E4 59	4.7901,99	0,33
E4 63	45.112,08	0,31
APH 28	44.508,24	0,31
E4 22	41.284,18	0,29
E4 23	29.194,59	0,20
E4	19.630,82	0,14
U	18.490,14	0,13
E4 88	6.195,20	0,04
TOTAL	14.322.719,56	100

Cuadro 2.3

Código de Planeamiento Urbano.
Comuna 15

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



Mapa 2.5

Código de Planeamiento Urbano
de la Comuna 15

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

CONSTRUCCIÓN

En el siguiente análisis se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permitidos nuevos en la Comuna 15 entre 1998 y 2013. En cuanto a la primera se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 7,9% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso constante desde el año 1998 con 109 permisos para el total de la comuna hasta alcanzar el mínimo de la serie con 15 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 146 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, durante 2008 el número de permisos retrocede ya que fueron registrados 107 permisos, continuando luego con oscilaciones hasta cerrar en 2013 con 43 permisos, la cantidad más baja desde el año 2002.

Respecto de la evolución de los m² permitidos se observa que los mismos se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. De la misma manera, atendiendo a la participación de la comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra un patrón de fluctuación que oscila entre el 3,7% (año 2000) y el 10,3 % (año 2012) del total de superficie permitida. Para el año 2013 se observa una fuerte caída, aunque respecto a la participación en el total de la ciudad, la caída no fue tan marcada.

Cuadro 2.4

Permisos y superficie total.

Construcciones nuevas. 1998-2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 15	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 15	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 15
1998	1.534	109	14,1	1.992.179	165.431	8,3	1.298,7	1.517,7
1999	1.270	92	13,8	1.525.659	61.372	4,0	1.201,3	667,1
2000	1.128	77	14,6	1.381.962	50.772	3,7	1.225,1	659,4
2001	666	48	13,9	776.276	29.341	3,8	1.165,6	611,3
2002	354	15	23,6	237.364	15.227	6,4	670,5	1.015,1
2003	982	69	14,2	1.119.432	49.037	4,4	1.140,0	710,7
2004	1.185	79	15,0	1.185.240	54.552	4,6	1.000,2	690,5
2005	1.452	95	15,3	1.954.598	96.145	4,9	1.346,1	1.012,1
2006	2.014	130	15,5	2.782.329	165.695	6,0	1.381,5	1.274,6
2007	1.800	146	12,3	2.809.535	240.582	8,6	1.560,9	1.647,8
2008	1.458	107	13,6	2.319.549	128.949	5,6	1.590,9	1.205,1
2009	1.149	111	10,4	1.519.447	123.000	8,1	1.322,4	1.108,1
2010	890	79	11,3	1.147.699	63.767	5,6	1.289,5	807,2
2011	1.567	145	10,8	2.259.266	217.544	9,6	1.441,8	1.500,3
2012	1.068	109	9,8	1.705.137	174.929	10,3	1.596,6	1.604,9
2013	481	43	11,2	713.188	47.596	6,7	1.482,7	1.106,9
1998-2013²	18.517	1454	7,9	24.715.672	1.683.939	6,8	1.334,8	1.158,14

En cuanto a la información sobre la participación de los metros permitidos discriminado entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales, si bien históricamente los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales, el período se inicia con un 49.9% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 50.1% para las construcciones no residenciales, denotando una equidad excepcional. La evolución de los valores de la serie muestra un incremento en la participación de los permisos residenciales en el año 2000 (66,5%) hasta el 2001 donde desciende a 42,7%. A partir de 2002, se registra un alza ininterrumpida hasta 88,2% en el año 2008. Para el final de la serie se registra una tendencia al incremento de superficie residencial, ya que desde 2009 viene en aumento, cerrando en 2013 con un 79,3 % de participación de los residenciales.

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

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

No obstante, se debe destacar que para 1998 en el total de la Ciudad los metros permitidos para no residenciales representaban un 31,4% del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 8,9%. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 15,1% y el 16,4% en esos años, para luego descender hasta representar el 13,0% del total de los permisos. A partir del 2007 se evidencia una nueva recuperación para esta categoría. A partir de ese año comenzara un aumento de los valores arrojando un valor promedio de 22,0% metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas no residenciales, en todo el período.

Cuadro 2.5

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

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

	Total Ciudad		Comuna 15	
Año	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	49,9	50,1
1999	69,9	30,1	63,0	37,0
2000	77,1	22,9	66,5	33,5
2001	68,4	31,6	42,7	57,3
2002	72,2	27,8	81,4	18,6
2003	91,1	8,9	71,1	28,9
2004	84,9	15,1	60,5	39,5
2005	83,6	16,4	81,5	18,5
2006	87,0	13,0	82,7	17,3
2007	80,1	19,9	90,6	9,4
2008	76,5	23,5	90,9	9,1
2009	70,7	29,3	70,7	29,3
2010	81,1	18,9	71,3	28,7
2011	78,0	22,0	76,1	23,9
2012	74,9	25,1	75,7	24,3
2013	72,3	27,7	79,7	20,3
1998-2013	75,2	24,8	73,4	26,6

VALOR DEL SUELO

TERRENOS

El relevamiento sobre el precio de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la Secretaría de Planeamiento en el período Diciembre 2013, permitió contabilizar 195 terrenos ofertados en la Comuna 15, de un total de 1.471, lo que equivale a un 13,2 % de ese total. El valor del suelo de la comuna presentó un mínimo de U\$S 455,2 y un máximo de U\$S 5.468,8 el m². El precio promedio de los 195 terrenos ofertados es de U\$S 1736,7. En cuanto a la superficie de los mismos, se observan dimensiones que van desde los 75 m² hasta los 1.870 m², siendo el tamaño promedio de 342,7 m².

Como se observa en el cuadro 1.1, pasada la caída de precios generalizada en el 2002 luego de la crisis del 2001, la comuna 15 tuvo un crecimiento prácticamente ininterrumpido a pesar de algunas caídas interanuales. Más allá de la recuperación de precios en los años posteriores a la crisis, el gran aumento se dio a partir del 2010. En los últimos dos años los precios transitaron un periodo de fluctuaciones, creció el valor del suelo de tal modo que durante algunos periodos el valor promedio de la Comuna supera al de la Ciudad, y en el año 2012 registra sus valores máximos. Sin embargo, en diciembre de 2013 el valor promedio de la Comuna 15 es ligeramente inferior al de la Ciudad, y registra una caída interanual del 13%.

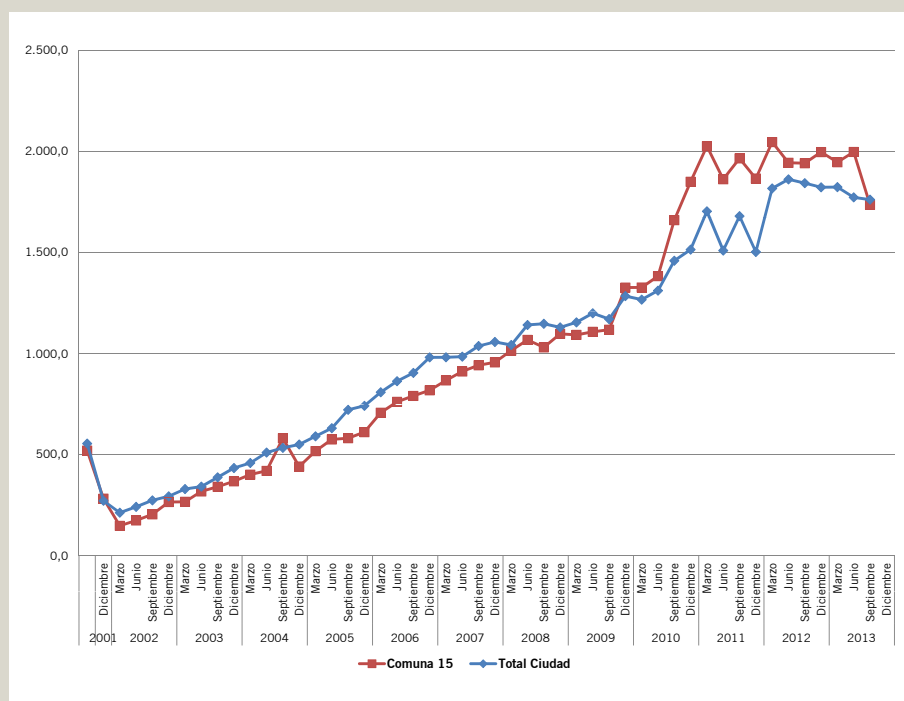


Gráfico 2.12

Valor promedio del suelo en la Comuna 15 y en el total de la Ciudad. 2001-2013

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



Cuadro 2.6 Evolución del precio de terrenos en la Comuna 15 y en la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001–2013

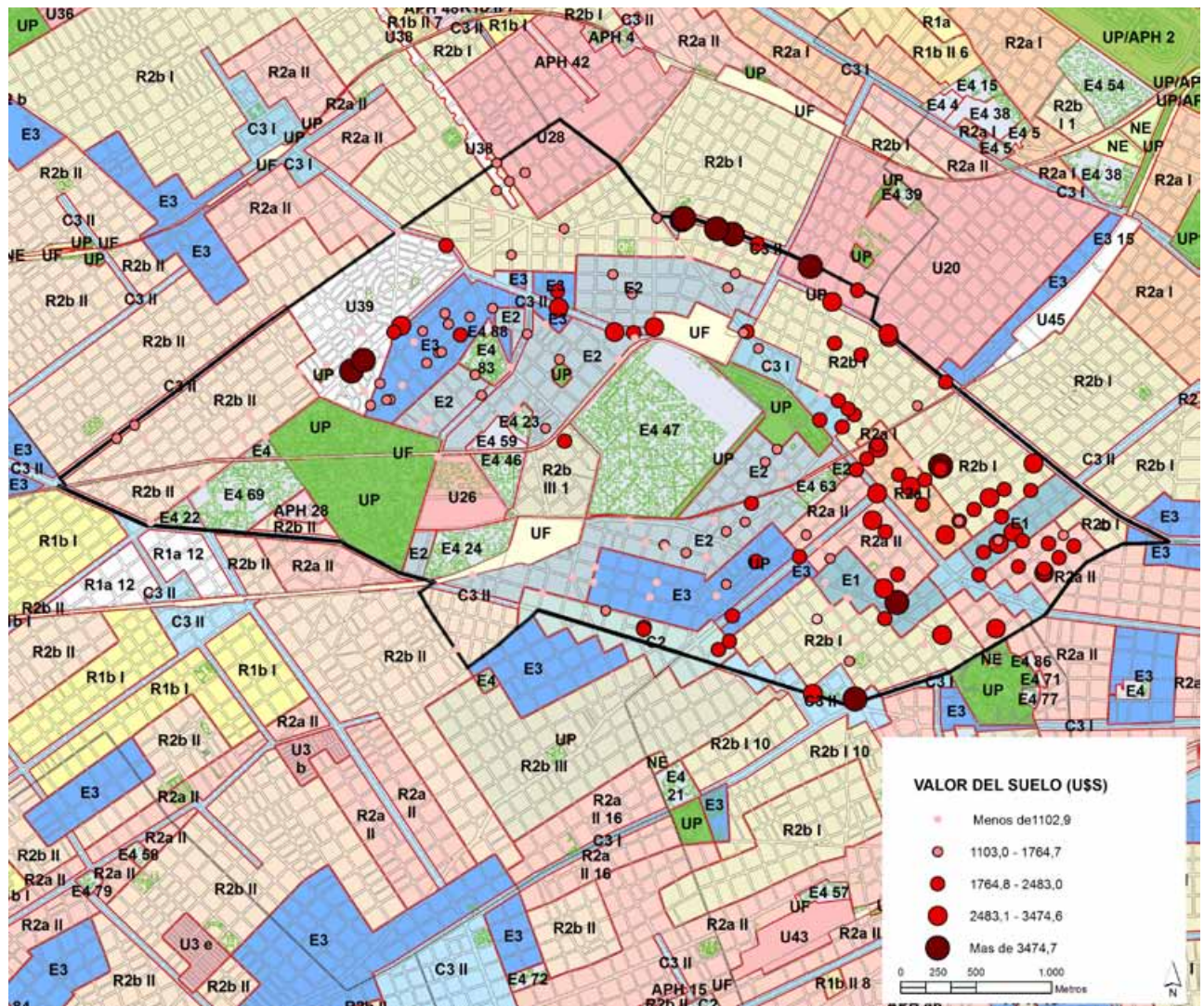
	Total Ciudad			Comuna 15		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	555,0			520,3		
2002						
Marzo	272,0	-51,0		282,6		
Junio	213,0	-21,7		147,9		
Septiembre	242,0	13,6		174,6	18,1	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	204,8	17,3	-60,6
2003						
Marzo	294,0	7,3	8,1	265,7	29,7	
Junio	330,0	12,1	54,9	266,8	0,4	80,4
Septiembre	342,0	3,8	41,3	318,4	19,3	82,4
Diciembre	388,0	13,5	41,6	341,4	7,2	66,7
2004						
Marzo	434,0	11,8	47,6	368,3	7,9	38,6
Junio	459,0	5,8	39,1	401,3	9,0	50,4
Septiembre	510,7	11,3	49,3	420,0	4,7	31,9
Diciembre	533,9	4,6	37,6	581,6	38,5	70,4
2005						
Marzo	550,6	3,1	26,9	441,4	-24,1	19,8
Junio	591,0	7,3	28,8	517,8	17,3	29,0
Septiembre	631,2	6,8	23,6	575,5	11,1	37,0
Diciembre	722,1	14,4	35,3	581,6	1,1	0,0
2006						
Marzo	741,8	2,7	34,7	611,7	5,2	38,6
Junio	809,1	9,1	36,9	707,8	15,7	36,7
Septiembre	863,7	6,7	36,8	761,6	7,6	32,3
Diciembre	904,8	4,8	25,3	790,9	3,8	36,0
2007						
Marzo	981,7	8,5	32,3	818,6	3,5	33,8
Junio	982,0	0,0	21,4	867,6	6,0	22,6
Septiembre	985,1	0,3	14,1	911,9	5,1	19,7
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	942,6	3,4	19,2
2008						
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	957,0	1,5	16,9
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	1.015,3	6,1	17,0
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	1.068,1	5,2	17,1
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	1.031,0	-3,5	9,4
2009						
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	1.098,1	6,5	14,7
Junio	1.154,9	2,2	10,7	1.093,0	-0,5	7,7
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	1.108,1	1,4	3,7
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	1.118,6	0,9	8,5
2010						
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	1.327,1	18,6	20,9
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	1.327,5	0,0	21,5
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	1.383,6	4,2	24,9
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	1.660,8	20,0	48,5
2011						
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	1.850,8	11,4	39,5
Junio	1.704,5	12,5	34,5	2.026,7	9,5	52,7
Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	1.863,1	-8,1	34,7
Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	1.966,3	5,5	18,4
2012						
Marzo	1.503,4	-10,5	-0,8	1.866,6	-5,1	0,9
Junio	1.817,8	20,9	6,6	2.047,3	9,7	1,0
Septiembre	1.862,6	2,5	23,3	1.944,6	-5,0	4,4
Diciembre	1.843,8	-1,0	9,7	1.942,5	-0,1	-1,2
2013						
Marzo	1.823,3	-1,1	21,3	1.997,7	2,8	7,0
Junio	1.824,3	0,1	0,4	1.947,3	-2,5	-4,8
Septiembre	1.773,6	-2,8	-4,8	1.998,1	2,6	2,7
Diciembre	1.762,3	-0,6	-4,4	1.736,7	-13,0	-10,5

El mapa 2.6 muestra la distribución de los 195 terrenos relevados. Los mismos se concentran principalmente en el sector Este de la comuna, en el barrio de Villa Crespo, que tiene la mayor cantidad de registros, con 74 ofertas relevadas, y contiene terrenos de muy alto valor en las zonas residenciales R2b I y R2a II, en las cercanías de la línea B de subte, y de la avenida Juan B. Justo. Asimismo, se observa otro grupo de terrenos de menor valor en la zona de Equipamientos y servicios en el barrio de Parque Chas, en las influencias de la estación Los Incas de la línea B de subte. El distrito U2o en la calle Álvarez Thomas al 100 y al 400, con dos ofertas relevadas en el barrio de Chacarita, registra el mayor valor promedio por distrito (U\$S 3.135,6 m²).

Mapa 2.6

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en la Comuna 15. Diciembre 2013

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



VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

Locales en venta

El relevamiento del mes de diciembre de 2013, arrojó un resultado de 188 locales en venta para la Comuna 15 frente a los 1271 ofrecidos en la ciudad, número que representa el 14,7% del total. Tal como muestra el cuadro 2.1, de marzo de 2005 a junio del mismo año la comuna emparejó el precio del metro respecto al promedio de la ciudad, para posteriormente seguir subiendo paralelamente hasta lograr en 2009 equiparar los precios. Los últimos tres años, la comuna 15 ha estado con un valor por encima del promedio de

Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los
locales en venta en la Comuna 15
y en total Ciudad.

Marzo 2005-Diciembre 2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 15	Total Ciudad	%	Comuna 15	Total Ciudad	%	Comuna 15	Ciudad
2005								
Marzo	191	1.260	15,2	673,9	1.041,0	64,7		
Junio	131	1.118	11,7	925,5	955,2	96,9		
Septiembre	127	996	12,8	858,0	990,6	86,6		
Diciembre	120	982	12,2	880,0	1.008,1	87,3		
2006								
Marzo	140	1.112	12,3	972,3	1.154,5	84,2	44,3	10,9
Junio	137	1.046	11,6	981,9	1.094,2	89,7	6,1	14,6
Septiembre	121	915	13,8	1.396,1	1.168,3	119,5	62,7	17,9
Diciembre	126	1.093	12,1	996,4	1.186,2	84,0	13,2	17,7
2007								
Marzo	132	1.055	9,8	1.185,8	1.171,4	101,2	22,0	1,5
Junio	111	999	13,5	1.196,0	1.253,0	95,5	21,8	14,5
Septiembre	103	966	12,7	1.180,4	1.319,1	89,5	-15,5	12,9
Diciembre	135	1.262	8,6	1.249,0	1.365,4	91,5	25,4	15,1
2008								
Marzo	123	950	11,7	1.287,9	1.416,4	90,9	8,6	20,9
Junio	108	871	8,0	1.251,8	1.390,5	90,0	4,7	11,0
Septiembre	111	942	12,7	1.328,4	1.388,8	95,7	12,5	5,3
Diciembre	70	730	18,8	1.323,1	1.597,4	82,8	5,9	17,0
2009								
Marzo	120	1.266	9,2	1.562,5	1.507,4	103,7	21,3	6,4
Junio	137	1.219	9,8	1.527,8	1.547,1	98,8	22,0	11,3
Septiembre	117	1.196	6,0	1.615,8	1.625,6	99,4	21,6	17,1
Diciembre	119	1.248	8,3	1.706,1	1.594,8	107,0	28,9	-0,2
2010								
Marzo	72	738	12,9	1.766,6	1.695,0	104,2	13,1	12,4
Junio	103	1.109	13,2	1.760,4	1.750,3	100,6	15,2	13,1
Septiembre	95	1.101	13,9	2.062,1	1.836,2	112,3	27,6	13,0
Diciembre	146	1.117	14,3	2.116,1	1.779,6	118,9	24,0	11,6
2011								
Marzo	153	1.177	11,8	2.812,0	2.152,8	130,6	59,2	27,0
Junio	160	1.569	7,5	2.731,3	2.086,3	130,9	55,2	19,2
Septiembre	139	1.057	22,5	2.743,5	2.056,4	133,4	33,0	12,0
Diciembre	117	960	13,8	2.889,5	2.348,1	123,1	36,5	31,9
2012								
Marzo	238	1.338	12,4	3.043,3	2.532,3	120,2	8,2	17,6
Junio	132	1.009	11,4	2.559,1	2.299,6	111,3	-6,3	10,2
Septiembre	166	1.584	10,5	3.146,4	2.596,9	121,2	14,7	26,3
Diciembre	115	940	12,2	2.819,6	2.450,9	115,0	-2,4	4,4
2013								
Marzo	134	1020	13,1	3.061,4	2.471,9	123,8	0,5	-2,3
Junio	177	1112	15,9	3.008,3	2.582,2	116,5	17,5	12,2
Septiembre	218	1252	17,4	3.404,2	2.719,5	125,1	8,1	4,7
Diciembre	188	1271	14,7	3.168,6	2.601,0	122,5	13,0	6,1

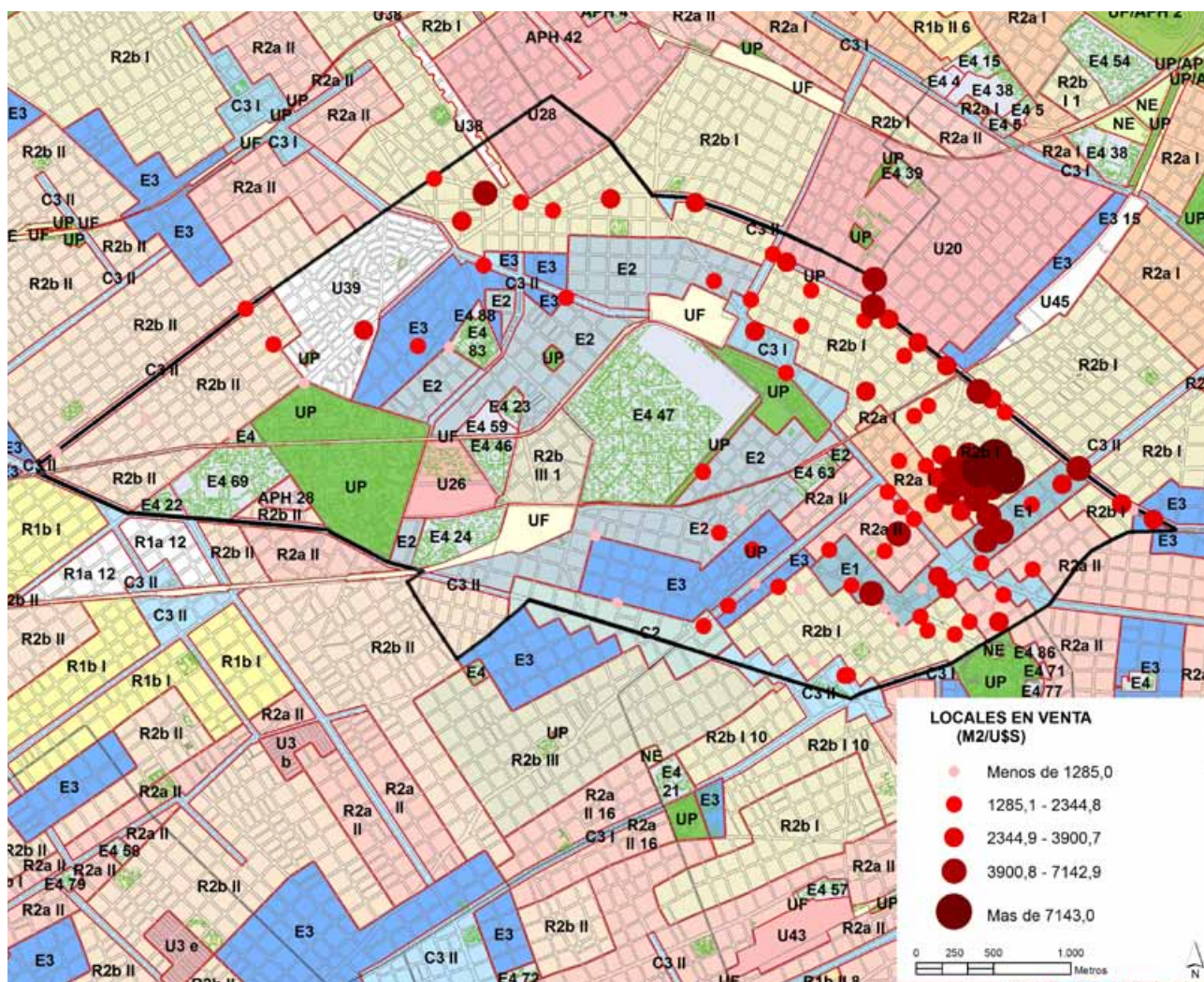
la Ciudad, y finaliza el año 2013 con U\$S 3.168,6 m², es decir, un 22,5% más elevado que el de la Ciudad.

La distribución territorial de los locales en venta es similar a la de los terrenos. Hay una gran concentración en la zona rodeada por la Av. Córdoba, Estado de Israel, Ángel Gallardo, Av. San Martín y las vías férreas del Ferrocarril San Martín. En la Comuna 15, del mismo modo que en el caso de los terrenos, el barrio de Villa Crespo es también el que contiene los locales de mayor valor, con un precio promedio de U\$S 3.671,5 el m². Asimismo, éste es el que tiene la mayor cantidad de ofertas relevadas, con 124 registros en diciembre de 2013.

Mapa 2.7

Distribución del precio de venta de locales por m² en la Comuna 15. Diciembre 2013

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



Locales en alquiler

En cuanto a los locales en alquiler, se registraron 288 locales en la comuna, lo que equivale al 13,1% del total de la Ciudad. La superficie promedio es de 225,5 m², con un máximo de 3.770,0 m². El valor promedio de las ofertas es de \$120,3, las cuales van de los \$19,3 a los \$1.404,7.

El valor promedio de la comuna supera al de la Ciudad al final del período relevado, es decir, un porcentaje del 1,8%. El resto del año 2013, los precios promedios registrados en los distintos trimestres eran inferiores al del total de la Ciudad. El valor promedio creció a tasas más estables respecto de los años anteriores, sin presentar grandes altibajos.

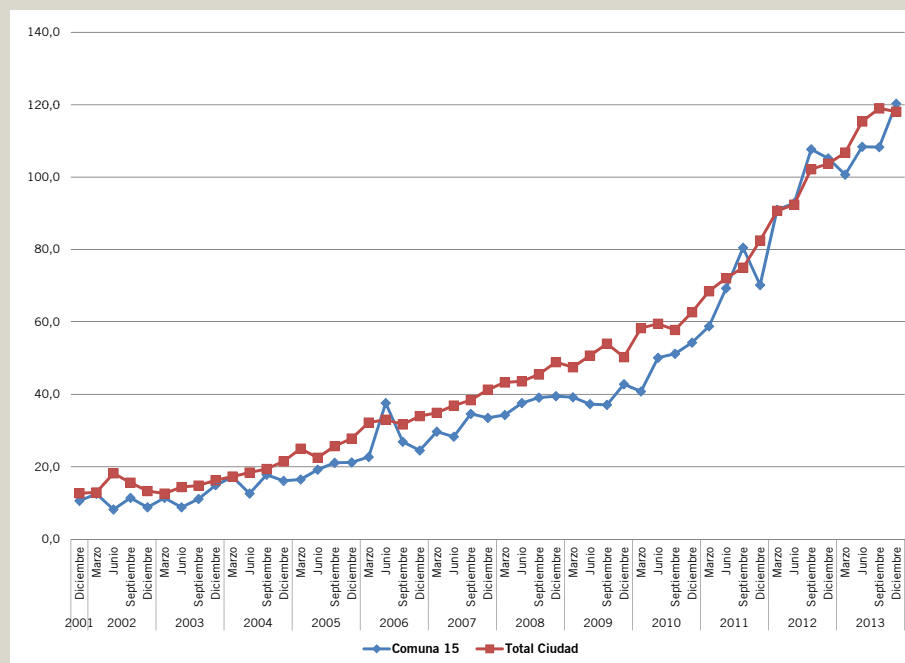
Sin embargo aunque en los locales en venta el precio viene siendo superado hace varios años, los valores en alquiler tardaron más en equipararse al promedio de la Ciudad, y en los dos últimos años presenta valores más elevados que ésta.

Gráfico 2.13

Evolución del precio promedio de alquiler de locales.

Comuna 15. 2001-2013

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



	Cantidad			Precio del m² en dólares			Variación anual	
	Comuna 15	Total Ciudad	%	Comuna 15	Total Ciudad	%	Comuna 15	Ciudad
2001								
Diciembre	267	1.612	16,6	10,6	12,7	83,5		
2002								
Marzo	12	207	-	12,5	12,9	-		
Junio	19	345	5,5	8,2	18,2	45,1		
Septiembre	20	286	7,0	11,4	15,6	73,1		
Diciembre	30	397	7,6	8,8	13,3	66,2	-17,0	4,7
2003								
Marzo	44	435	10,1	11,4	12,6	90,5	-	-2,3
Junio	41	363	11,3	8,8	14,4	61,1		-20,9
Septiembre	42	394	10,7	11,1	14,8	75,0	-2,6	-5,1
Diciembre	45	379	11,9	14,9	16,3	91,4	69,3	22,6
2004								
Marzo	55	376	14,6	17,2	17,3	99,4		37,3
Junio	114	856	13,3	12,6	18,4	68,5	43,2	27,8
Septiembre	131	957	13,7	17,8	19,4	91,8	60,4	31,1
Diciembre	143	1.032	13,9	16,1	21,5	74,9	8,1	31,9
2005								
Marzo	136	1.085	12,5	16,5	25	66,0	-4,1	44,5
Junio	126	1.097	11,5	19,2	22,5	85,3	52,4	22,3
Septiembre	131	1.014	12,9	21,1	25,7	82,1	18,5	32,5
Diciembre	133	1.125	11,8	21,2	27,8	76,3	31,7	29,3
2006								
Marzo	130	1.232	10,6	22,7	32,2	70,5	37,6	28,8
Junio	110	1.260	8,7	37,6	33	113,9	95,8	46,7
Septiembre	130	1.046	12,4	26,9	31,7	84,9	27,5	23,3
Diciembre	141	1.302	10,8	24,5	34	72,1	15,6	22,3
2007								
Marzo	143	1.228	11,6	29,7	34,9	85,1	30,8	8,4
Junio	117	1.126	10,4	28,3	36,9	76,7	-24,7	11,8
Septiembre	140	1.296	10,8	34,6	38,4	90,1	28,6	21,1
Diciembre	146	1.433	10,2	33,5	41,3	81,1	36,7	21,5
2008								
Marzo	159	1.176	13,5	34,3	43,3	79,2	15,5	24,1
Junio	110	1.153	9,5	37,6	43,6	86,2	32,9	18,2
Septiembre	128	1.232	10,4	39,1	45,5	85,9	13,0	18,5
Diciembre	93	1232	7,5	39,5	48,9	80,8	17,9	18,4
2009								
Marzo	143	1893	7,6	39,2	47,5	82,5	14,3	9,7
Junio	203	2181	9,3	37,3	50,7	73,6	-0,8	16,3
Septiembre	195	2018	9,7	37,1	54	68,7	-5,1	18,7
Diciembre	246	2206	11,2	42,8	50,3	85,1	8,4	2,9
2010								
Marzo	125	1645	7,6	40,8	58,3	70,0	4,1	22,7
Junio	196	1552	12,6	50,1	59,5	84,2	34,3	17,4
Septiembre	107	1122	9,5	51,2	57,8	88,6	38,0	7,0
Diciembre	209	1632	12,8	54,3	62,7	86,6	26,9	24,7
2011								
Marzo	186	1589	11,7	58,8	68,5	85,8	44,1	17,5
Junio	185	1685	11,0	69,3	72,1	96,1	38,3	21,2
Septiembre	227	1752	13,0	80,5	75,0	107,3	57,2	29,8
Diciembre	353	2564	13,8	70,2	82,5	85,1	29,3	31,6
2012								
Marzo	276	1898	14,5	91,0	90,7	100,3	54,8	32,4
Junio	237	2088	11,4	92,8	92,4	100,4	33,9	28,2
Septiembre	346	2651	13,1	107,7	102,2	105,4	33,8	36,3
Diciembre	188	1596	11,8	105,2	103,7	101,4	49,9	25,7
2013								
Marzo	341	2597	13,1	100,7	106,8	94,2	10,6	17,7
Junio	363	2793	12,9	108,4	115,4	93,9	16,8	24,8
Septiembre	330	2625	12,5	108,3	119,0	91,0	0,5	16,4
Diciembre	288	2191	13,1	120,3	118,1	101,8	14,3	13,8

Cuadro 2.8

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en la Comuna 15 y en el total Ciudad. Diciembre

2001-2013

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

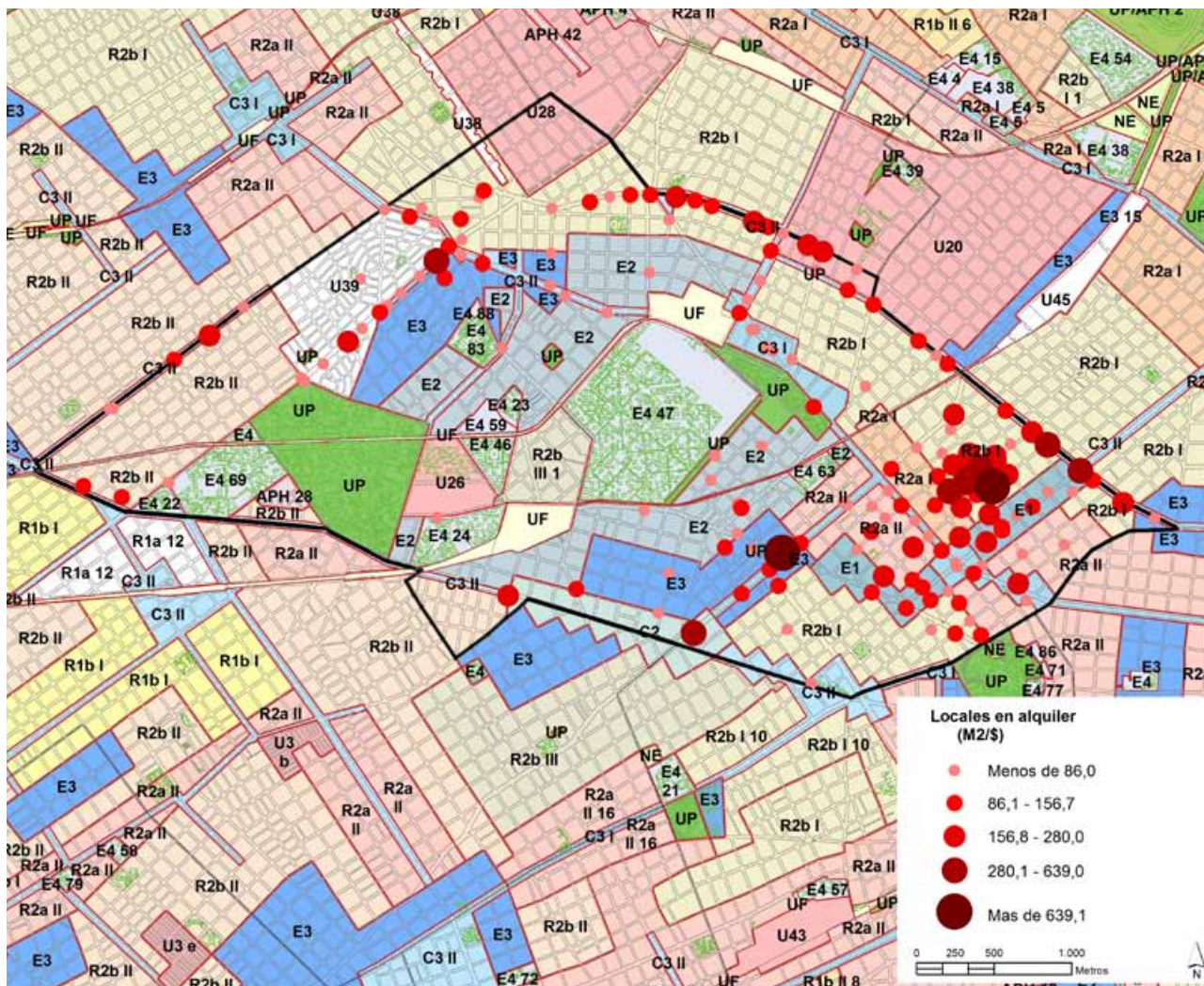
Mapa 2.8

Distribución del precio de alquiler de locales por m² en la comuna 15.

Diciembre 2013

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

Al igual que en los dos casos anteriores, la mayor parte de los locales en alquiler se encuentra en la misma zona descrita en el mapa 2.1. Esta tendencia da muestra de que, por lo visto hasta aquí, esta zona es muy importante comercialmente. Teniendo en cuenta que esta zona se encuentra en las cercanías de la estación Chacarita del F.C. San Martín y la estación Malabia de la línea B de subte, el paso del corredor del Metrobús, y las Avenidas Córdoba y Corrientes, sumado a la proximidad al barrio de Palermo, es lógico que este sector se valore tanto, y se siga valorizando en el tiempo.



Departamentos y casas

El cuadro siguiente presenta una descripción cuantitativa de los precios de referencia de viviendas en venta en la comuna 15, abarca el período de diciembre de 2013. De acuerdo al relevamiento se encontraron 1.233 departamentos y 209 casas, donde la superficie promedio es de 65,0 m² y 246,4 m² respectivamente. El precio promedio es de U\$S 2098,3 en departamentos y U\$S 1.631,9 en casas.

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m²	US\$ / m²	US\$ / m² máximo	US\$ / m² mínimo
Departamentos	1.233	84,0	2.098,3	21.311,5	408,8
Casas	209	246,4	1.631,9	10.000,1	210,9

Cuadro 2.9

Precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 15. Diciembre 2013

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

En lo que respecta a los departamentos, el relevamiento de diciembre de 2013 para toda la comuna mostró la mayor cantidad de departamentos de dos ambientes, con 350 registros, seguido por 331 unidades los de tres ambientes. Cabe destacar que los de más de 5 ambientes presentan el menor número, con 16 unidades. Por otro lado el precio promedio (cuadro 1.5) permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor, teniendo los departamentos de 1 ambiente un valor de U\$S 2.152,2. Sin embargo, en el presente relevamiento el mayor valor promedio es el de los departamentos que no presentan datos respecto a la cantidad de ambientes. El valor promedio del metro cuadrado en la comuna es U\$S 2.098,3, un 5,4% menor al registrado por el total de la Ciudad.

Cuadro 2.10

Precios de referencia de departamentos en venta en la Comuna 15.

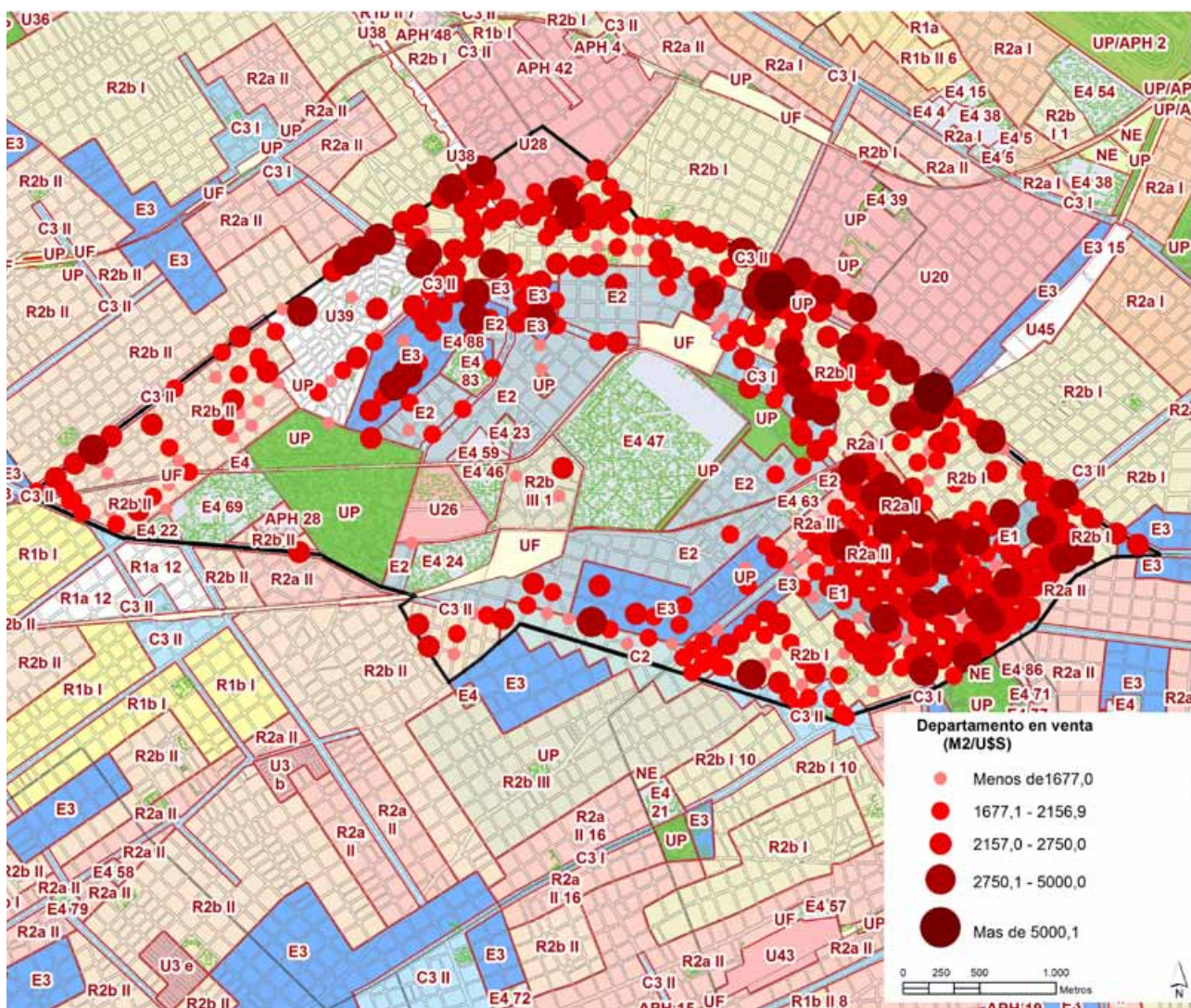
Diciembre 2013

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

	Cantidad	Superficie promedio m²	Superficie máxima m²	Superficie mínima m²	US\$ / m²	US\$ / m² máximo	US\$ / m² mínimo
1 ambiente	206	39,0	107,0	20,0	2.125,2	4.020,2	803,6
2 ambientes	350	52,0	220,0	31,0	2.065,2	4.137,9	567,4
3 ambientes	331	73,0	244,0	42,0	1.970,1	4.650,5	825,7
4 ambientes	150	104,0	244,0	42,0	1.970,1	4.650,5	825,7
5 a 7 ambientes	16	205,0	400,0	94,0	1.678,3	3.166,7	1.026,6
Sin datos	174	62,0	274,0	24,0	2.168,9	4.656,6	1.018,2
Total Comuna 15	1.233	65,0	400,0	20,0	2.098,3	18.297,8	567,4
Prom. Ciudad	17.576	84,0	1800,0	18,0	2.213,5	21.311,5	408,8

La distribución se concentra principalmente en el barrio de Villa Crespo con 590 ofertas registradas, con alta densidad, y un precio promedio de U\$S 2.057,5 el m². El precio promedio más elevado lo registra el barrio de Chacarita, con U\$S 2.248,7 por m². A lo largo de la Av. Córdoba y en la zona de influencia de la estación Los Incas, en los barrios de Parque Chas y Villa Ortúzar, también se encuentran valores muy elevados, ya que son zonas de alta demanda por la cercanía a la línea B de subte, y el carácter residencial de esta zona.

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de entre 201 – 300 m², contándose 56 unidades. Así como en el caso de los departamentos, las casas de menor superficie cubierta son las más caras por m², es decir, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Respecto a los valores promedio del metro cuadrado, el precio en la Comuna 15 es un 6,3% mayor que el valor promedio



Mapa 2.9

Distribución del precio de venta de departamentos por m² en la Comuna 15. Diciembre 2013

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

Cuadro 2.11

Precios de referencia de casas en venta en la Comuna 15.

Diciembre 2013

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

Superficie cubierta	Cantidad	US\$ / m²	US\$ / m² máximo	US\$ / m² mínimo
60-100	18	1.808,7	2.738,1	1.100,0
101-150	36	1.796,3	3.000,0	1.063,6
151-200	38	1.605,1	3.551,9	994,1
201-300	56	1.585,5	3.793,1	660,7
+ de 300	50	1.403,9	2.648,3	648,2
Total Comuna 15	209	1.631,9	3.793,1	648,2
Ciudad	2.563	1.534,5	10.000,0	210,9

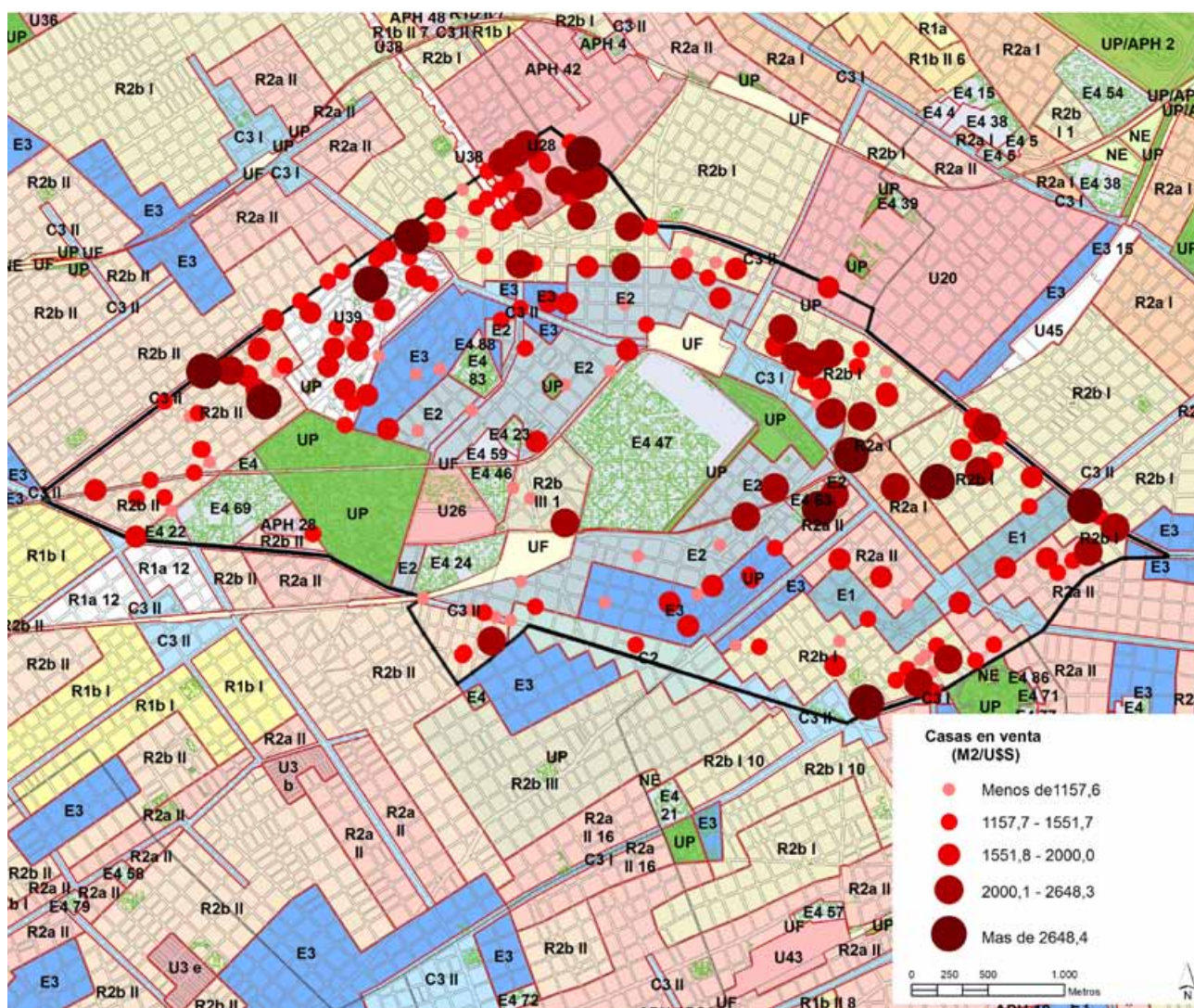
de la Ciudad, valor significativamente distinto que en el caso de los departamentos, donde el precio promedio de ésta es menor que el de la Ciudad.

La distribución territorial de las casas es distinta a la de los departamentos. La bien se encuentra la segunda mayor cantidad de ofertas en Villa Crespo (51 ofertas), en el barrio de Villa Ortúzar se encuentra la mayor cantidad de ofertas, con 54 registros relevados. Barrios como Parque Chas y Chacarita concentran un número importante de las ofertas registradas en el presente relevamiento, ya que se localizan principalmente en las zonas R2b I y R2b II, donde está restringida la construcción en altura. Al igual que en el caso de los departamentos relevados durante el año 2013, el barrio de Chacarita registra el precio promedio más elevado de la Comuna 15, a U\$S 1.795,3 por m², valor que supera en un 10,0% al valor promedio de la Comuna 15.

Mapa 2.10

Distribución de las casas en venta y precio del m² en la Comuna 15.
Diciembre 2013

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



3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 2



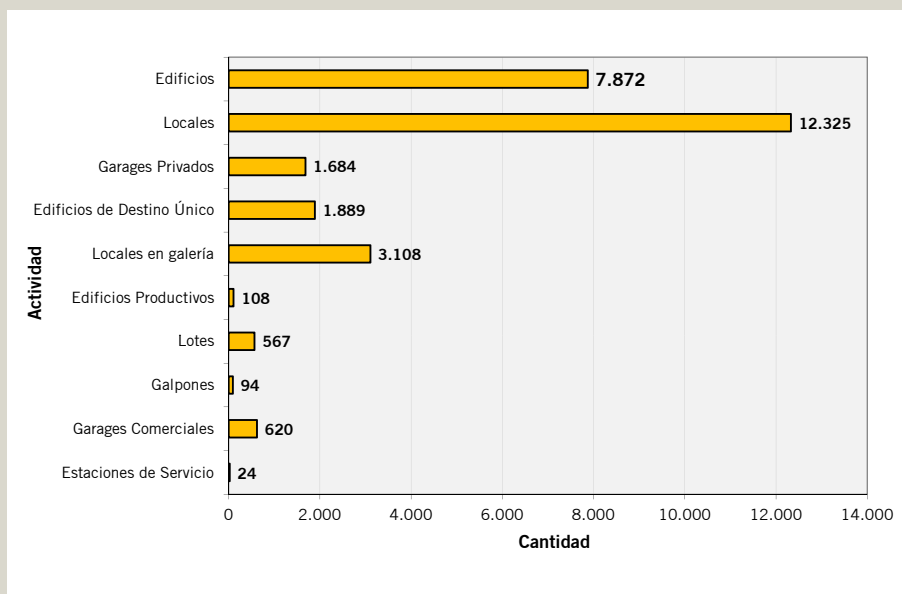
USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 15³

El Relevamiento de Usos del suelo permitió asignar una actividad a cada una de las parcelas de la Ciudad.⁴ La base de datos obtenida a partir de este operativo cuenta con 44.082 datos de los usos del suelo en la Comuna 15. La categoría que reúne la mayor parte de estos registros es la de edificios, un total de 21.538, un 48,9% del conjunto. Le siguen en importancia los locales comerciales, pudiendo distinguirse 9.725 (22,1%) que son a la calle y 194 (0,4%) que están emplazados en las escasas galerías que se encuentran en esta comuna. Por su parte, los garajes privados alcanzan un total de 8.582 repartidos en edificios, edificios de destino único y edificios productivos, representando un 19,5% del total de usos relevados. Se relevaron 1.340 edificios de destino único (3,0%), y los edificios productivos suman un total de 1.021 (2,3%), en tanto que los galpones, estructuras estrechamente relacionadas a las actividades productivas, suman 368 (0,8% del total). Entre los usos menos comunes se encuentran los lotes (342 registros que equivalen al 0,8%), garajes comerciales (147) y 32 estaciones de servicio.

Gráfico 3.1

EUros del Suelo (2011)

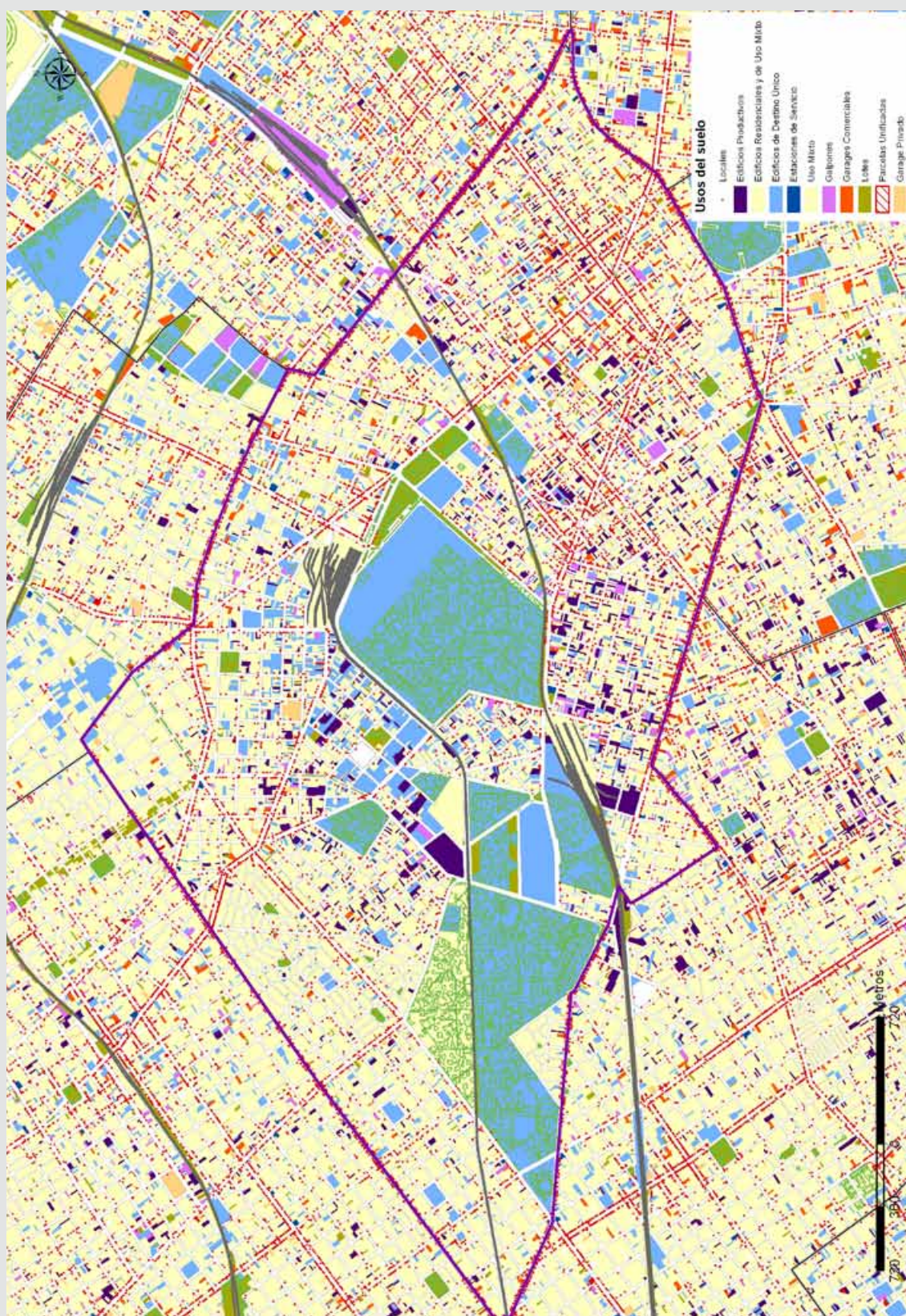
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



3/ Ver anexo metodológico.

4/ El Relevamiento de Usos del Suelo también relevó 2.913 puestos callejeros que se encuentran fuera de las parcelas y que no son analizados en éste informe.

Por otro lado, al tratarse de datos con una referencia espacial, puede realizarse una caracterización preliminar de la distribución de los principales usos del suelo y las zonas en donde estos adquieren mayor importancia, para luego hacer un análisis más pormenorizado de los resultados obtenidos. De tal forma, la metodología empleada permite establecer la concentración de cada actividad a diferentes escalas, con la información obtenida a nivel parcelario.



Distribución
de los Usos
del Suelo por
parcela en la
Comuna 15

Fuente:

Secretaría de
Planeamiento,
Ministerio de
Desarrollo
Urbano. GCBA.

EDIFICACIÓN

La Comuna 15 se caracteriza por un predominio de las bajas alturas de edificación, puesto que el 68,9% del total de los edificios relevados cuenta con entre 1 y 2 pisos, en tanto que los que alcanzan entre los 3 y 5 pisos representan el 12,5%. Si se toma en consideración el conjunto de los edificios de menos de 10 pisos, estos representan el 94% del total de los relevados.

Se contabilizaron un total de 27.462 edificios, representando el 10,2% del total de la Ciudad los cuales se reparten entre 21.539 edificios de vivienda, casas, oficinas, departamentos o aquellos edificios que fueron catalogados como edificios de uso mixto sin vivienda; 4.896 edificios de destino único y 1.027 edificios productivos.

Cuadro 3.1

Edificación por cantidad de pisos

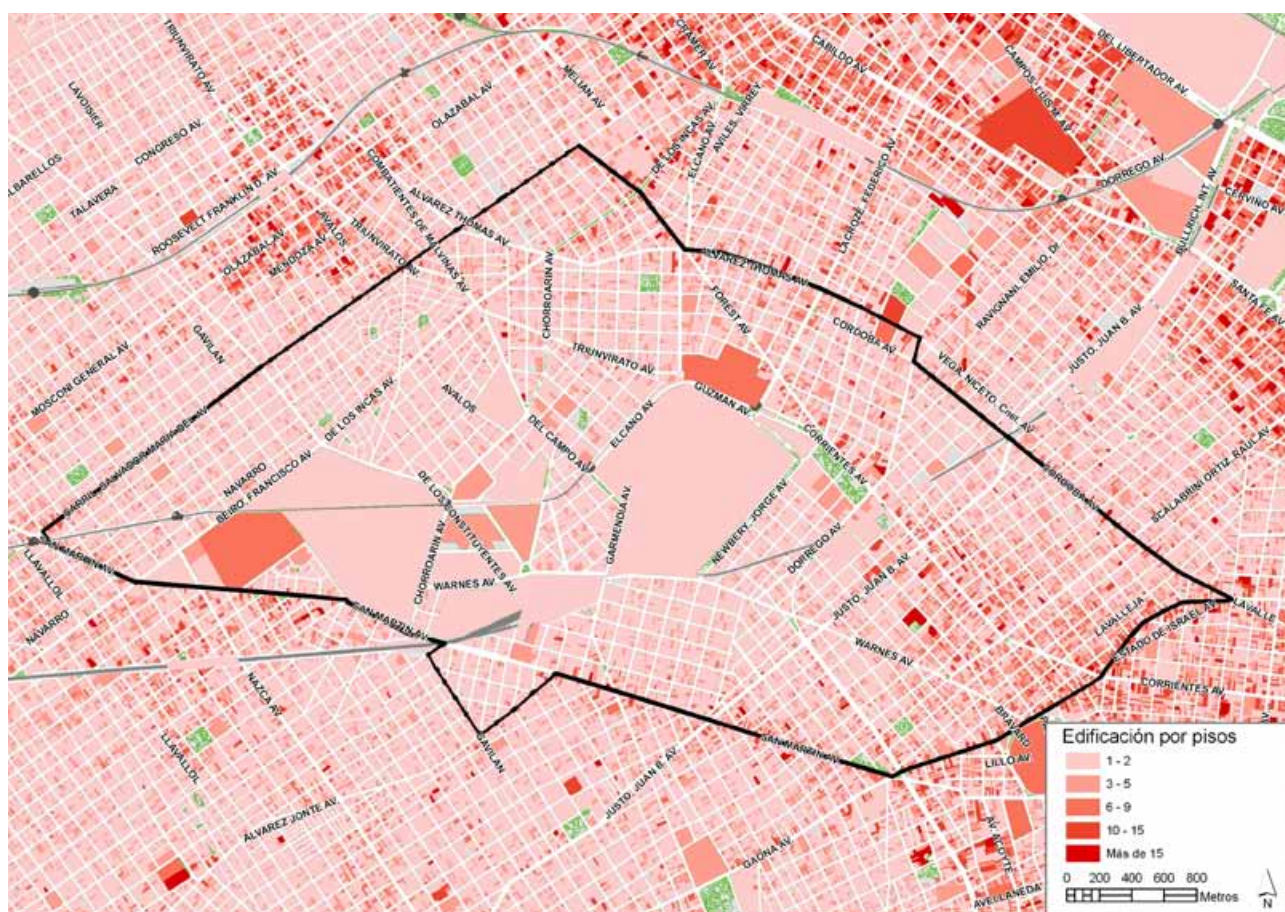
Fuente: Secretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
En obra (0 pisos)	13	0,0	13	0,1	0	0,00	0	0,00
1 - 2	18.928	68,9	17.087	79,3	1.021	20,9	820	79,84
3 - 5	3.425	12,5	2.914	13,5	308	6,3	203	19,77
6 - 9	1.155	4,2	1.133	5,3	18	0,4	4	0,39
10 - 15	364	1,3	364	1,7	0	0,0	0	0,00
Más de 15	1.299	4,7	1.299	6,0	0	0,0	0	0,00
Total	27.462	100,0	21.539	100,0	4.896	100,0	1.027	100,0

La distribución territorial de la altura de la edificación permite establecer que los edificios que cuentan con mayor cantidad de pisos se encuentra al Este de la Comuna, principalmente en el barrio de Villa Crespo. Por el contrario, en el sector centro/oeste de la Comuna se puede notar la predominancia de edificación de baja altura.





EDIFICIOS

La gran mayoría de los edificios hallados tienen uso residencial. Así es como los edificios de viviendas y las casas representan, en conjunto el 89,6% de los edificios, con 12.121 y 7.170 usos respectivamente. Si además se consideran los usos residenciales que se mixturán con otras actividades, los usos residenciales alcanzan un peso sobre el total de edificios del 90,4%. Los 148 edificios de oficinas y los 37 de departamentos representan una parte menor del total de las edificaciones, y se encuentran distribuidos por la comuna.

La transformación del suelo urbano y sus tendencias pueden advertirse a partir de conocer la ubicación de los edificios en obra y los edificios que se encuentran abandonados. Dentro de la comuna 15 los primeros suman 278 y los segundos son 279 al momento del relevamiento.

La distribución territorial de los edificios de uso residencial permite ver un predominio de las viviendas multifamiliares en el área Centro y Este de la Comuna, disminuyendo hacia el límite Oeste, donde aumenta la densidad de casas, así como también la cantidad de viviendas multifamiliares, marcando con claridad el carácter residencial del área noroeste de la Comuna.

Mapa 3.1

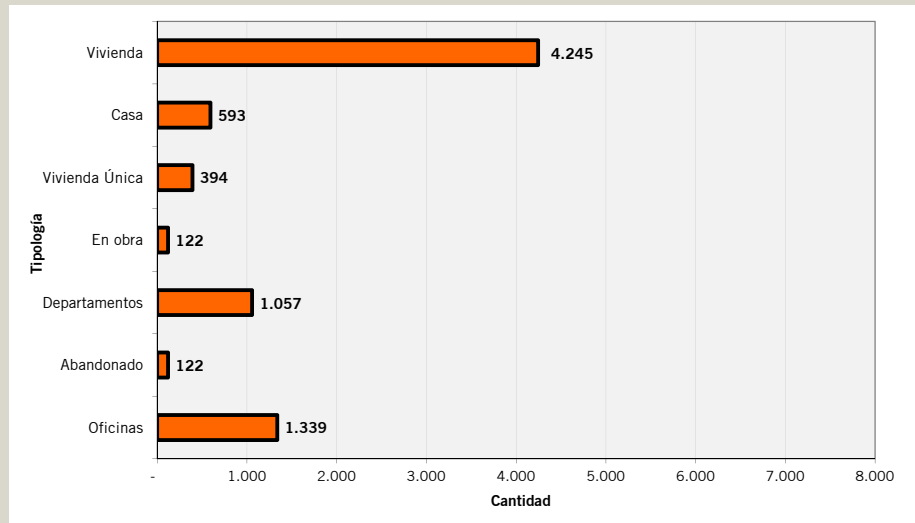
Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 15

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

Gráfico 3.2

Tipología de edificios

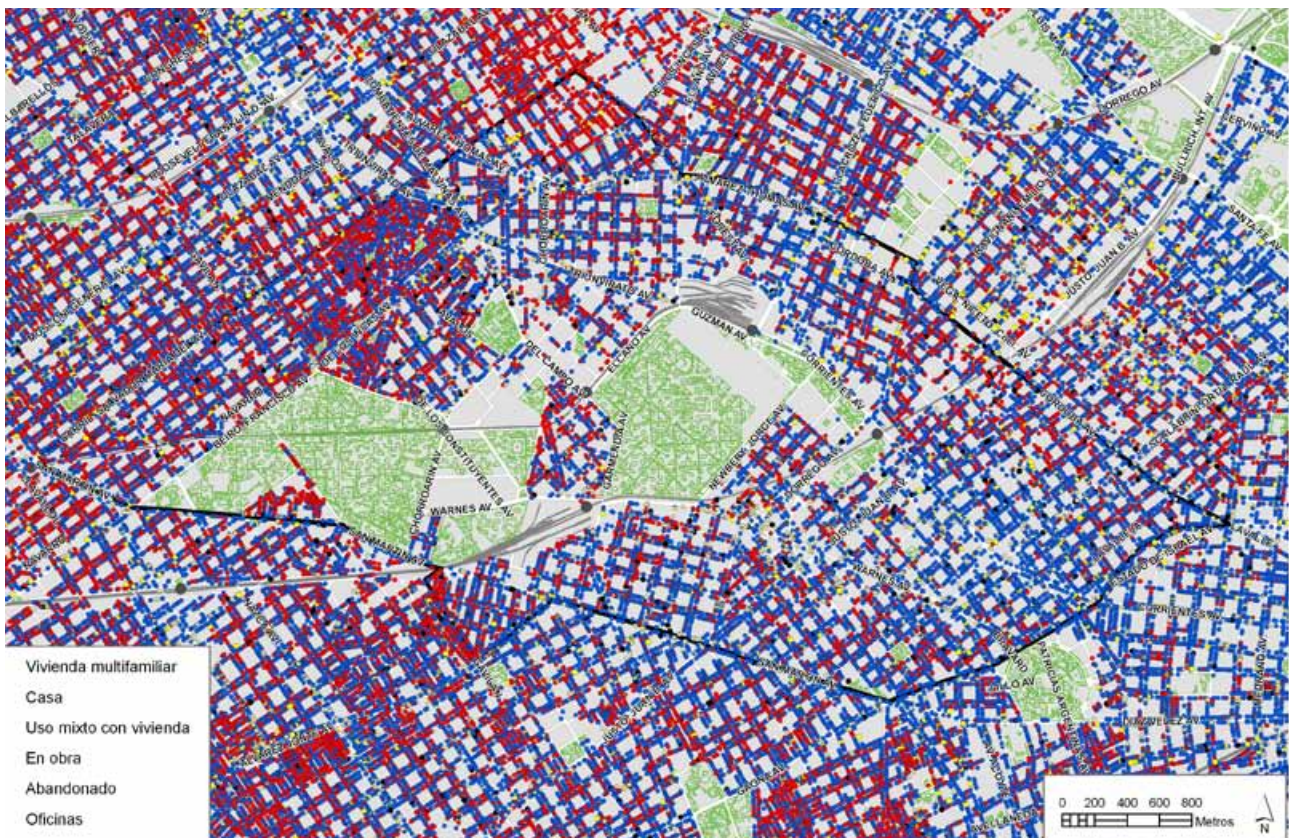
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 3.2

**Distribución de edificios de
vivienda y casas. Comuna 15**

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



EDIFICIOS EN OBRA

Se puede observar en el mapa que la distribución de los 278 edificios en obra es relativamente homogénea, algo concentrado en el barrio de Villa Crespo y al Norte de la Comuna.



EDIFICIOS ABANDONADOS

En la comuna 15 los edificios abandonados se concentran hacia el este y sur de la misma. Si bien se observa también una concentración al sureste del barrio conocido como Parque Chas, lo llamativo del caso de esta comuna es que como puede observarse los edificios abandonados decrecen en cantidad en las comunas linderas, como pueden ser los barrios de Palermo o Caballito.

Con 280 edificios abandonados, la Comuna 15 es la de mayor cantidad en toda la Ciudad en esta categoría. Del total de edificios abandonados, 111 se encuentran sólo en el barrio de Villa Crespo.

EDIFICIOS DE OFICINA

En cuanto a los edificios de oficina, se puede apreciar la gran concentración sobre el sector Este. Tan solo en Villa Crespo y Chacarita se encuentran 141 de los 150 en toda la Comuna. De esta manera, se puede entender que con la proximidad al Centro de la Ciudad aumenta la cantidad de oficinas, y esta comuna estos dos barrios mencionados son muy relevantes, ya que hacen de la Comuna la tercera en cantidad sobre toda la Ciudad.

Mapa 3.3

Distribución de edificios en obra.
Comuna 15

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

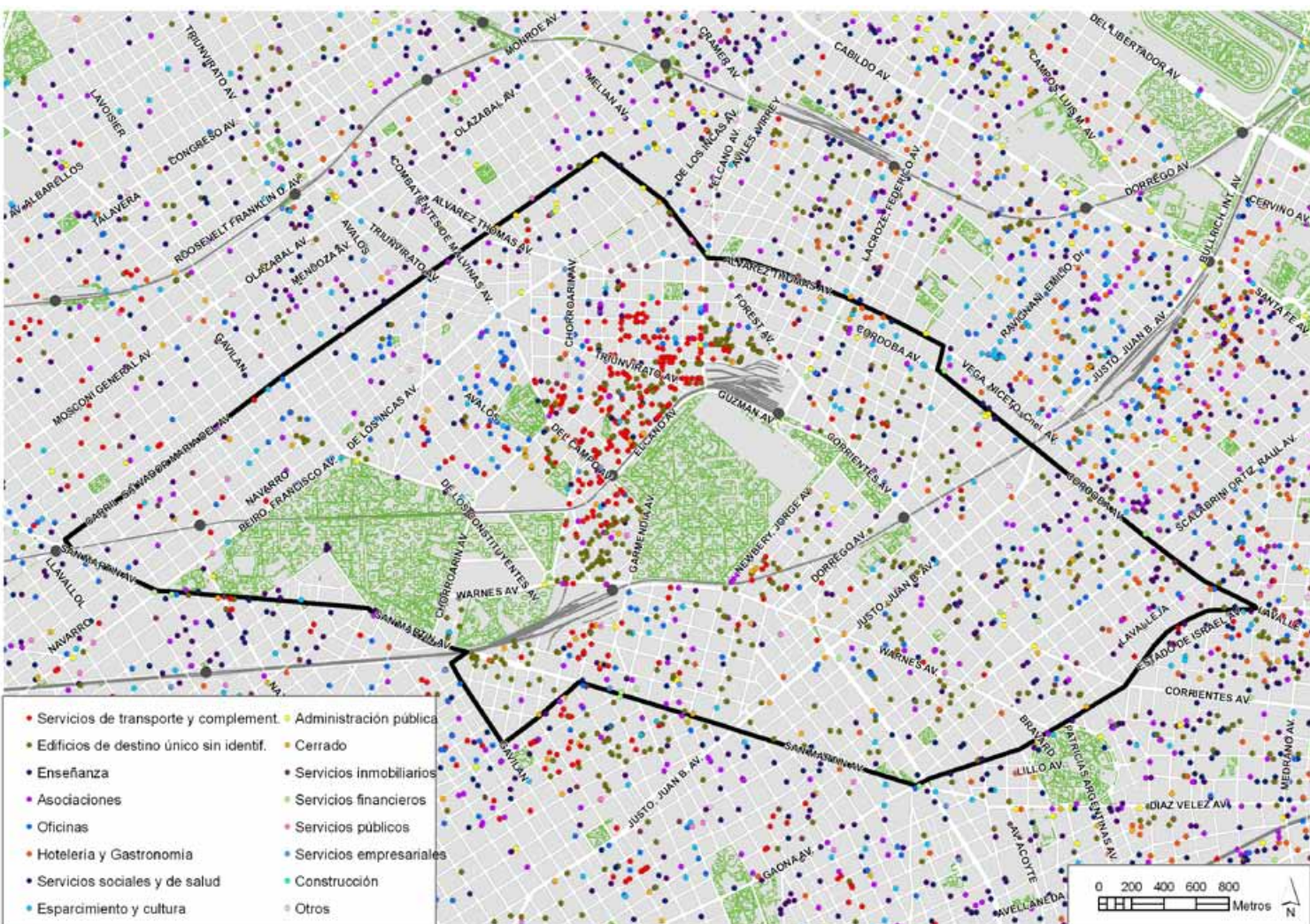
Map of the northern area of Mexico City showing abandoned buildings. The map displays a grid of streets and numerous black dots representing abandoned buildings. A legend in the bottom right corner indicates "Edificios abandonados" (Abandoned buildings) with a black dot symbol. A scale bar shows distances from 0 to 800 meters.

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

En la Comuna hay un total de 1.347 edificios de destino único, un 8,8% del total de la Ciudad. entre los cuales sólo se hallaron sin actividad 56, apenas el 4,2% del total. Aquellos en funcionamiento se agruparon en 14 rubros diferentes, destacándose como el de mayor cantidad el de Edificios de Destino Único sin identificar, conformando con 423 el 31,4%. Le siguen en importancia los edificios de Servicios Complementarios al Transporte, con un total de 278 unidades, representando un 20,5% del total. edificios que representan el 17,0% del total, constituido principalmente por edificaciones destinadas a depósitos. Le siguen los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 136, significando el 10,1% del total. Por su parte, los 130 edificios de oficinas, representan el 9,7%.

Los rubros que le siguen en importancia son los de Asociaciones, y los de Servicios sociales y de salud, que representan un 6,5% y un 5% respectivamente.

Mapa 3.6
Edificios de Destino Único.
Comuna 15
*Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*



Cuadro 3.2

Edificios de Destino Único

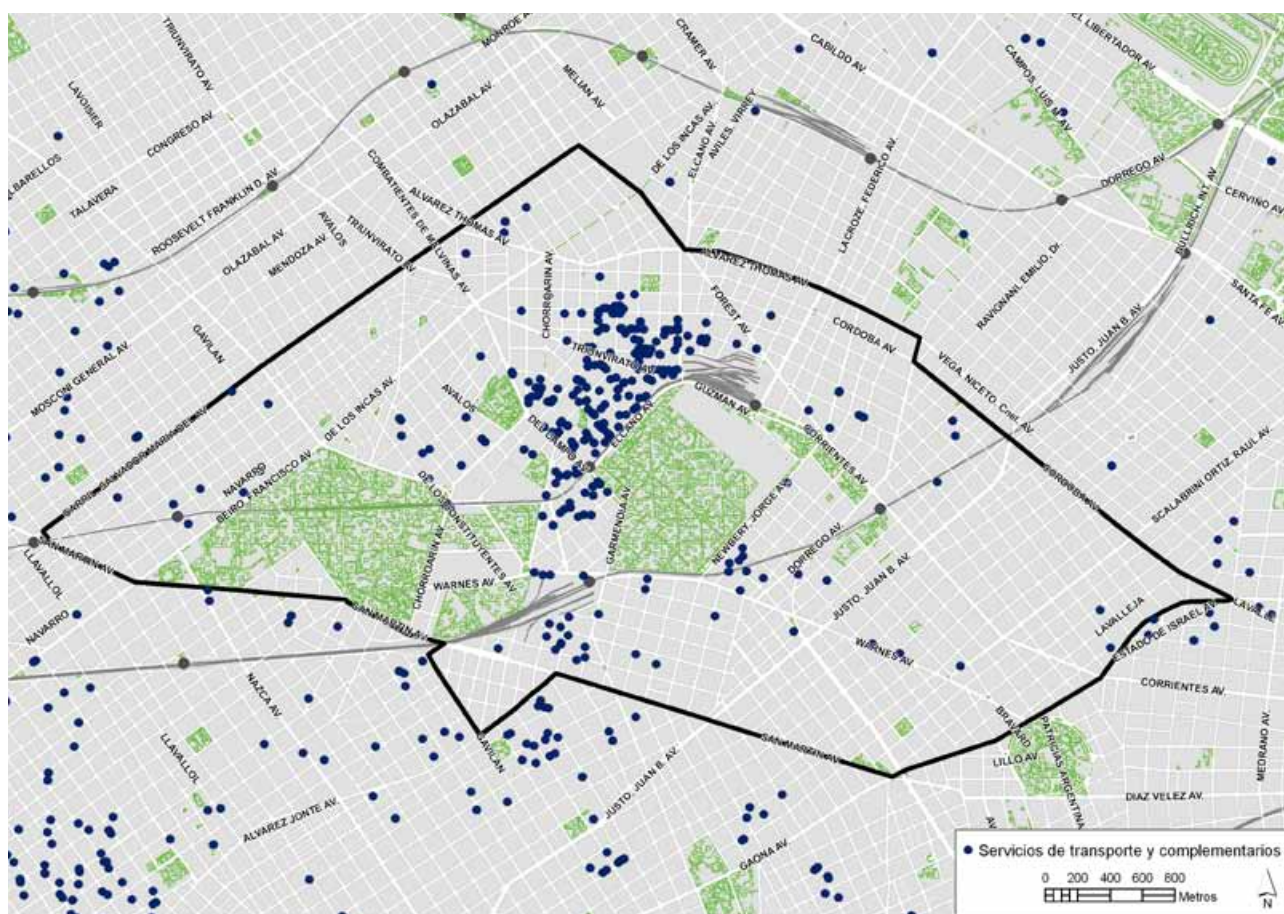
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Rubro	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	278	20,6
Edificios de destino único sin identificar	423	31,4
Enseñanza	136	10,1
Asociaciones	88	6,5
Oficinas	130	9,7
Hotelería y Gastronomía	28	2,1
Servicios sociales y de salud	68	5,0
Esparcimiento y cultura	53	3,9
Administración pública	25	1,9
Cerrado	56	4,2
Servicios inmobiliarios	22	1,6
Servicios públicos	14	1,0
Servicios financieros	9	0,7
Servicios empresariales	10	0,7
Construcción	0	0,0
Otros	7	0,5
Total	1.347	100,0

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE

Este rubro es uno de los más numerosos del total de los edificios de destino único de la Comuna con 278 establecimientos. Esta compuesta por depósitos y edificios vinculados al almacenamiento casi en su totalidad. Su distribución territorial presenta una concentración muy importante en el centro de la Comuna, principalmente en el barrio de Villa Ortuzar, próximo a Chacarita. Esto se relaciona a la proximidad a la Av. Triunvirato, y las estaciones de subte y FF.CC.





EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO DE ENSEÑANZA

Los edificios de enseñanza suman un total de 136 en la Comuna 15, constituyendo el rubro de mayor importancia en lo que refiere a los edificios de destino único en esta Comuna. La educación oficial representa la mayor parte de los edificios destinados a la enseñanza, puesto que si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes se obtiene el 61,1% del total de estos establecimientos. Por otra parte, el subrubro que les sigue en importancia es el de enseñanza en general con 24,3%, la cual no ha sido clasificada. La enseñanza Terciaria y Universitaria representa el 9,6% de los edificios. Por último, se puede hallar solo dos escuelas de artes plásticas, música y danzas, al igual que las escuelas de idiomas; y a la categoría de otros, en la cual se incluye a las escuelas de manejo, de artes marciales, de yoga, sumo solo 3 establecimientos.

Si se observa la distribución geográfica de los establecimientos destinados a la enseñanza en el mapa a continuación, puede destacarse que los colegios primarios y secundarios, así como los jardines de infantes, poseen una distribución relativamente homogénea en el territorio. Sin embargo, podría distinguirse entre los establecimientos educativos de gestión pública y los de educación privada, siendo los primeros los que más estrictamente se ajustan a la antedicha descripción, mientras que estos últimos dan cuenta de

Mapa 3.7

Edificios de destino único de servicios complementarios al transporte. Comuna 15

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

una lógica de localización guiada preferentemente por las presencia de la población de mejores condiciones socio-económicas.

En cuanto a la distribución territorial, se observa una mayor presencia de establecimientos vinculados a la enseñanza superior en el área más cercana al Centro de la Ciudad, o sea, en Villa Crespo.

Cuadro 3.3

Edificios de destino único
dedicados a la enseñanza

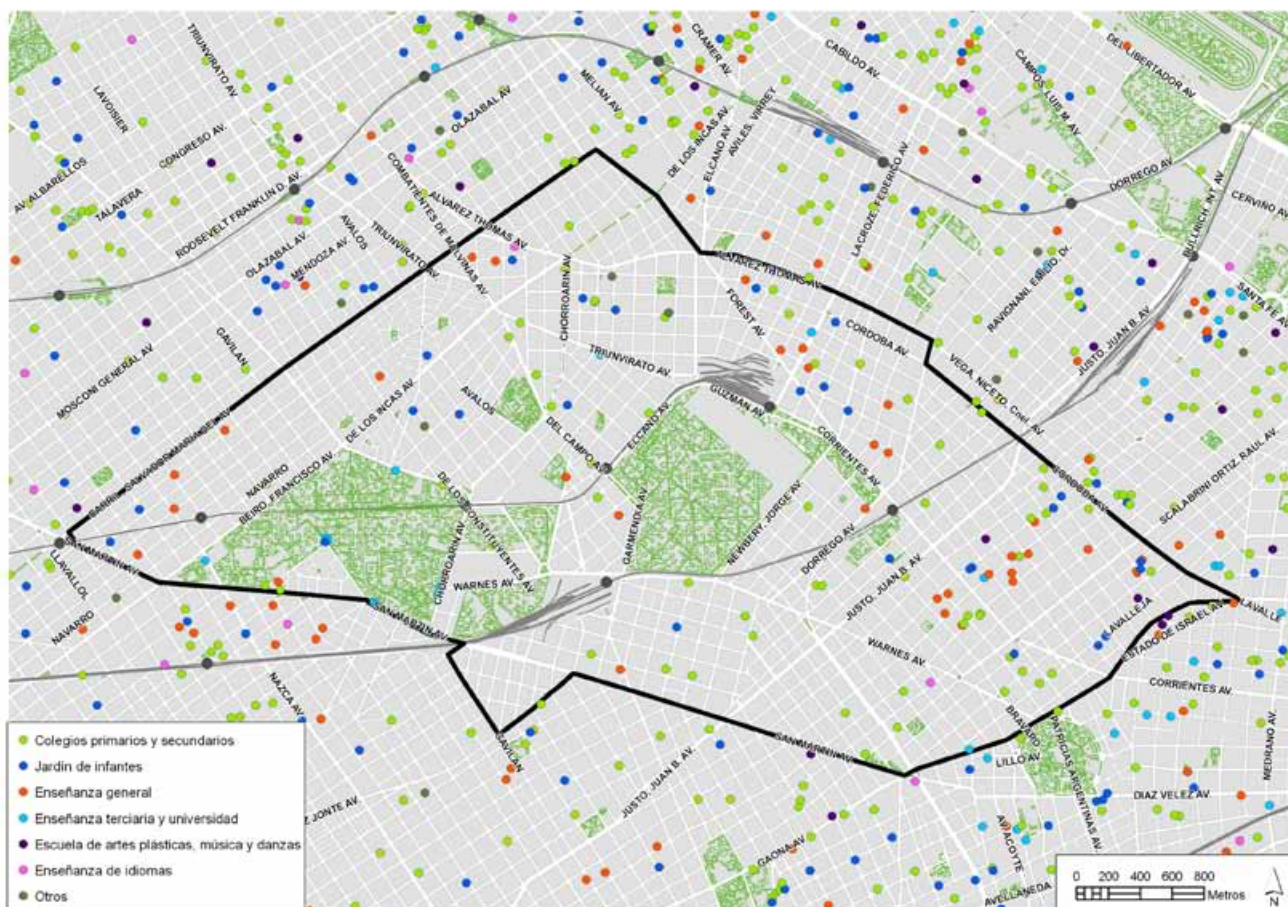
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Mapa 3.8

Edificios de destino único de
enseñanza. Comuna 15

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

Subrubro	Cantidad	%
Colegios primarios y secundarios	56	41,2%
Jardín de infantes	27	19,9%
Enseñanza general	33	24,3%
Enseñanza terciaria y universidad	13	9,6%
Escuela de artes plásticas, música y danzas	2	1,5%
Enseñanza de idiomas	2	1,5%
Otros	3	2,2%
Total	136	100,0



ASOCIACIONES

Los edificios de destino único de Asociaciones suman 88 y participan en un 5,4% del total de la Ciudad. Dentro de los mismos, las actividades religiosas ocupan el mayor número de edificios con un 58% 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 orden de importancia los edificios donde se desarrollan asociaciones culturales y sociales (17%), entre las que se incluyen, entre otros, centros culturales y centros de jubilados.

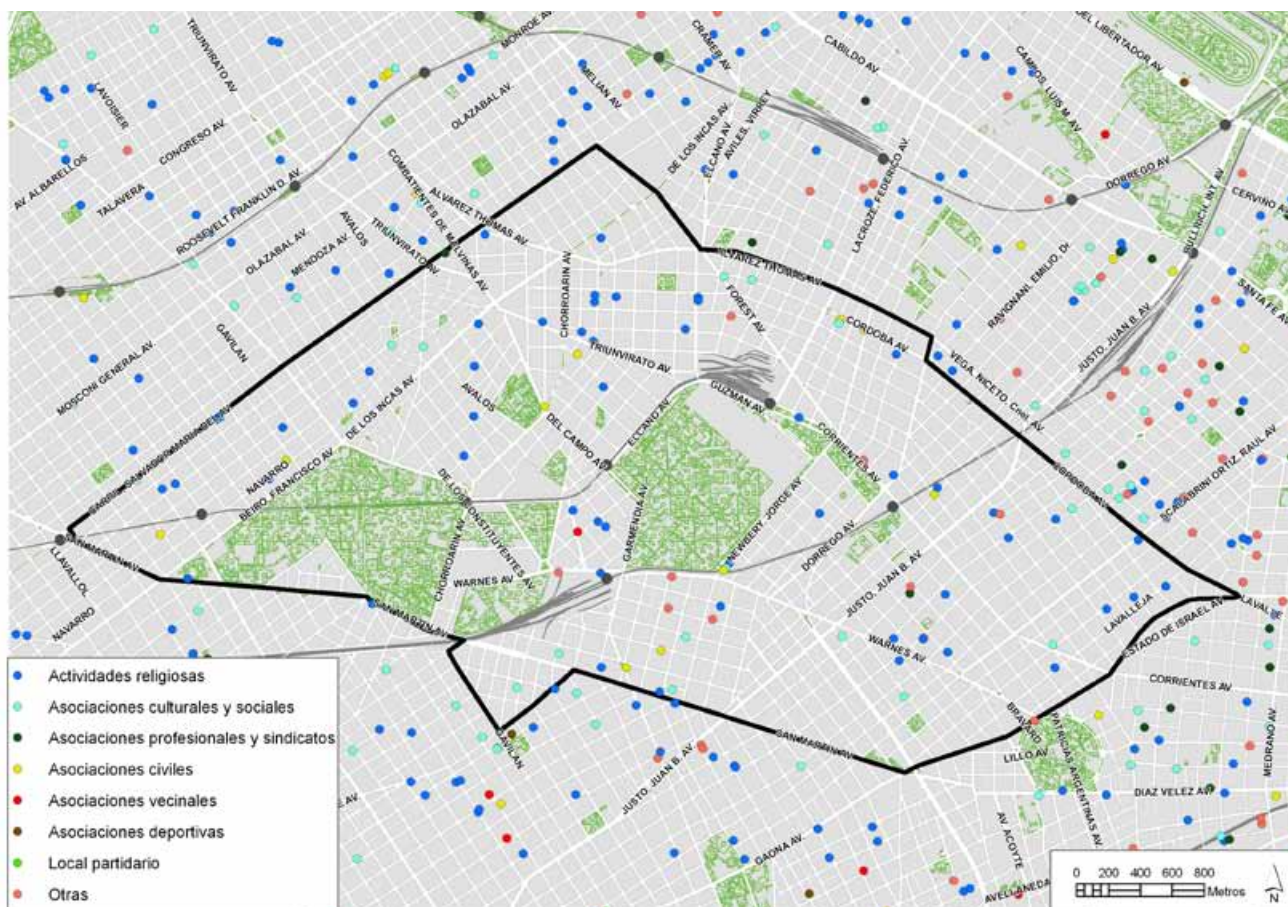
Cabe mencionar que estamos en presencia de una de las Comunas que mayor cantidad de personas presenta por cada edificio de asociaciones, siendo el dato de 2.275 personas por cada uno de estos edificios.

Respecto a su distribución en el territorio, los edificios de asociaciones se muestran dispersos en la Comuna, especialmente los establecimientos dedicados a las actividades religiosas.

Mapa 3.9

Edificios de destino único de asociaciones. Comuna 15

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



Cuadro 3.4

Edificios de destino único de
asociaciones

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

Subrubro	Cantidad	%
Actividades religiosas	51	58,0
Asociaciones culturales y sociales	15	17,0
Asociaciones profesionales y sindicatos	2	2,3
Asociaciones civiles	10	11,4
Asociaciones vecinales	1	1,1
Asociaciones deportivas	0	0,0
Local partidario	0	0,0
Otras	9	10,2
Total	88	100,0

HOTELERÍA

Los edificios de destino único ocupados por actividades vinculadas a la hotelería son un total de 28, una cantidad muy baja teniendo en cuenta que la Ciudad posee 1.247 (2,2%), aunque esta Comuna no se caracteriza por atraer un público turístico. Precisamente, 11 de los mismos son hoteles turísticos (39,3%), y 9 son hoteles familiares (32,1%). El 21,4% son albergues transitorios y por último, se encuentran dos residencias.

En cuanto a la distribución territorial, esta es relativamente homogénea, con valores más altos en Villa Crespo, Chacarita y Villa Ortuzar. Se puede destacar que en la calle Donado, se encuentran 15 lotes en éste último barrio, seguido por Av. de los Constituyentes con 14, y Av. de los Incas con 11, la mayoría localizada también en el barrio de Villa Ortuzar.

Mapa 3.10

Edificios de destino único de
hotelería. Comuna 15

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



Subrubro	Cantidad	%
Hotel	11	39,3
Hotel familiar	9	32,1
Albergue transitorio	6	21,4
Residencia	2	7,1
Total	28	100,0

Esta Comuna no se caracteriza por su atractivo para el turismo, por lo tanto la cantidad de hoteles es muy baja. La mayoría de los hoteles en todos los subrubros se encuentran al Este de la Comuna, con una leve concentración en dos focos cercanos a la Av. Córdoba, tal como se observa en el mapa, en la proximidad al barrio de Palermo, que tiene una alta densidad de hoteles.

SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD

Los edificios de destino único dedicados a los servicios sociales y de salud alcanzan un total de 68 en la Comuna 15, representando el 5,5% del total de la Ciudad. Los geriátricos tienen el mayor número y participan en un 45,6% del total de edificios de este tipo en la Comuna. Le siguen en importancia los centros médicos, con 12 establecimientos. En el siguiente orden de importancia se encuentran 7 clínicas médicas.

Subrubro	Cantidad	%
Geriátrico	31	45,6
Centro médico	12	17,6
Consultorio	4	5,9
Centro de salud	3	4,4
Clínica médica	7	10,3
Hospital	2	2,9
Laboratorio análisis clínicos y bioquímicos	2	2,9
Asistencia social	4	5,9
Centro de rehabilitación	2	2,9
Sanatorio	0	0,0
Odontología	0	0,0
Clínica psiquiátrica	1	1,5
Traumatología	0	0,0
Total	68	100,0

En cuanto a su distribución en el territorio, puede apreciarse una mayor cantidad de establecimientos en las áreas de mayor densidad poblacional de la Comuna, tanto en Villa Crespo como en Chacarita y Villa Ortúzar. Si observamos en contexto, se encuentra más cantidad de establecimientos en las Comunas que la rodean, por lo que la población tiene más opciones de elección por fuera de la Comuna que en la misma de residencia.

Cuadro 3.5

Edificios de destino único de hotelería y gastronomía

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

Cuadro 3.6

Edificios de destino único de servicios sociales y de salud

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



Mapa 3.11

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud. Comuna 15

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

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

El Relevamiento de usos del Suelo pudo constatar que la Comuna 15 es la tercera en la Ciudad con mayor cantidad de edificios productivos, detrás de las Comunas 4 y 9. De los 1.021 establecimientos registrados, solo 36 se hallaron sin actividad, lo que conforma un 6,1% de ese total. La mayor parte de los edificios, más precisamente 898, no pudieron ser identificados. Los edificios activos que pudieron ser identificados, 17 están destinados a la fabricación de productos metálicos, seguido por los dedicados a la elaboración de productos textiles y fabricación de muebles, con 13 unidades cada uno.

Si se observa la distribución territorial, es posible apreciar que la mayor parte de los edificios productivos se localiza en los barrios de Villa Crespo, Paternal y Villa Ortúzar, con 363, 260 y 146 edificios respectivamente.

En cuanto a su distribución territorial, es clara la concentración en un área que abarca los barrios de Chacarita, La Paternal, y Villa Crespo, con participación importante de edificios productivos sobre la Av. Warnes y cercanías, además de la Av. Juan B. Justo y la calle Loyola, los cuales forman ejes que agrupan estos galpones.

Cuadro 3.7

Clasificación de Galpones

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

Subrubro	Cantidad	%
Depósitos	124	33,7
Actividades sin especificar	117	31,8
Servicios para automotores	104	28,3
Servicios complementarios al transporte	5	1,4
Cerrados/abandonados	8	2,2
Materiales para la construcción	2	0,5
Actividades deportivas, artísticas y culturales	0	0,0
Venta al público de artículos usados, plantas y flores	0	0,0
En obra	4	1,1
Otros	4	1,1
Total	368	100,0

Mapa 3.13

Galpones. Comuna 15

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



LOTES

En la Comuna se encontraron 253 lotes,⁵ es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Los lotes vacantes, definidos como terrenos sin construcción ni uso, que pueden o no estar tapiados, son el 96,4% de los usos de este tipo con 244 unidades, de los cuales 218 no tenían una actividad específica. Por otro lado, los lotes que funcionan como depósitos, tanto de materiales como de automotores suman sólo 7, 2,8% del total de los lotes de la Comuna.

Subrubro	Cantidad	%
Lotes vacantes	244	96,4
<i>Lotes sin actividad específica</i>	218	86,2
<i>Bajo autopista, puente o tren</i>	1	0,4
<i>Terrenos ferroviarios</i>	25	9,9
Depósitos sin edificación	7	2,8
Actividades comerciales	0	0,0
Otros	2	0,8
Total	253	100,0

5/ El Relevamiento de Usos del Suelo constató en la Ciudad 6.037 lotes, incluidos 2.240 parques, plazas, plazoletas, vías de premetro y tren que no se incluyeron para el análisis en cuestión. En la Comuna 15 conforman 89 plazas y plazoletas.

Cuadro 3.8

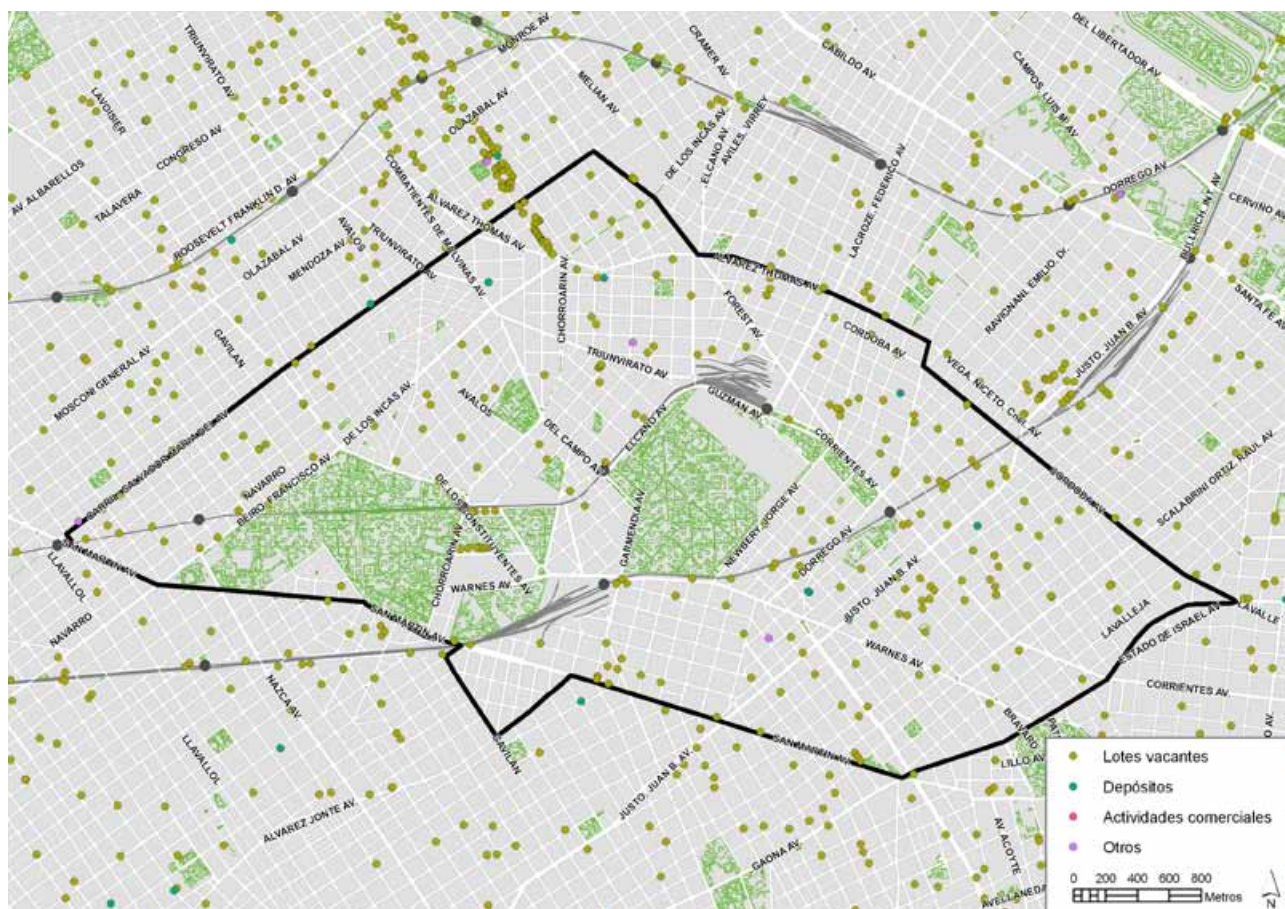
Lotes

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

Mapa 3.14

Lotes. Comuna 15

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



En cuanto a la distribución territorial, esta es relativamente homogénea, con valores más altos en Villa Crespo, Chacarita y Villa Ortuzar. Se puede destacar que en la calle Donado, se encuentran 15 lotes en éste último barrio, seguido por Av. de los Constituyentes con 14, y Av. de los Incas con 11, la mayoría localizada también en el barrio de Villa Ortuzar.

GARAJES PRIVADOS Y GARAJES COMERCIALES

Se han relevado un total de 8.582 garajes privados y 147 garajes comerciales en la Comuna 15. La brecha de los privados sobre los comerciales muestra la característica principalmente residencial de esta comuna. Desde luego, la cantidad de garages comerciales aumenta hacia el este de la comuna, como aumenta progresivamente en toda la ciudad a medida que uno se aproxime al Centro. Asimismo, la mayor cantidad de garajes privados en cuanto a barrios corresponde a Villa Crespo, con 2067 unidades.

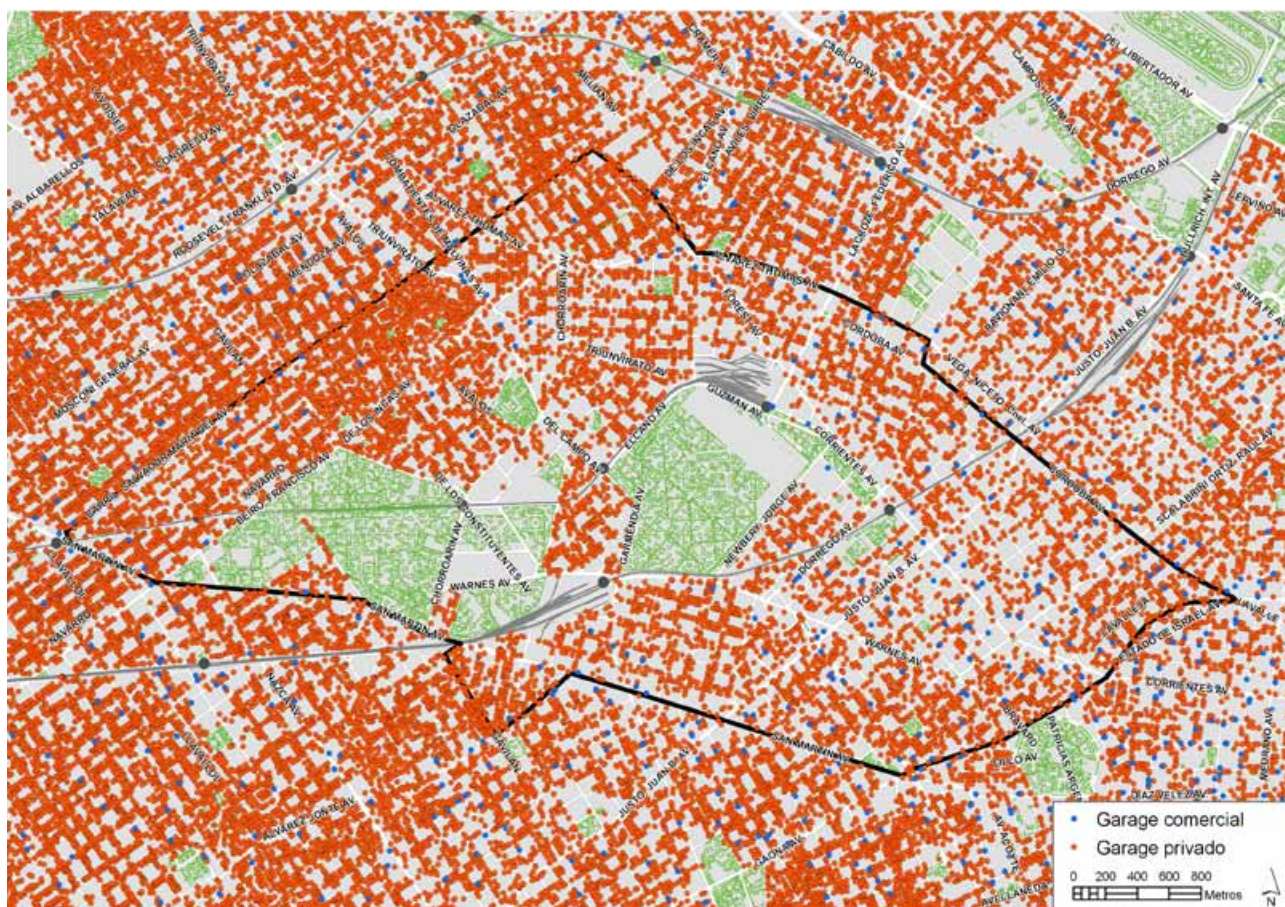
Mapa 3.15

Garajes comerciales y privados.

Comuna 15

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

En el siguiente mapa se puede observar la gran predominancia de garajes privados por sobre los comerciales, aumentando la densidad hacia el Oeste de la Comuna, particularmente en el barrio de Parque Chas.



ESTACIONES DE SERVICIO

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron hallados 32, de los cuales 4 se encuentran cerrados. La distribución territorial de las estaciones de servicios relevadas, resulta distribuida homogéneamente, aunque la tendencia es que se ubiquen sobre los ejes principales, en ubicaciones estratégicas como la intersección de las avenidas Corrientes y Juan B. Justo o Forest y Federico Lacroze. También se observa perfectamente cómo están situadas sobre las avenidas De los Incas o San Martín, generando espacios vacíos entre las mismas.

Mapa 3.16

Estaciones de servicio. Comuna 15

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



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES



El relevamiento realizado en la Comuna permitió detectar un total de 9.960 locales, de los cuales 9.766 están ubicados a la calle y 194 en galerías. Del total relevado en la calle, 6.894 se hallaron abiertos, 2.872 cerrados y 19 se hallaron en obra, lo que equivale a una tasa de vacancia del 28,8%. Para el caso de los locales en galerías, 129 se registraron activos, y 65 estaban cerrados. La tasa de vacancia para los locales en galería es de 17,2%.

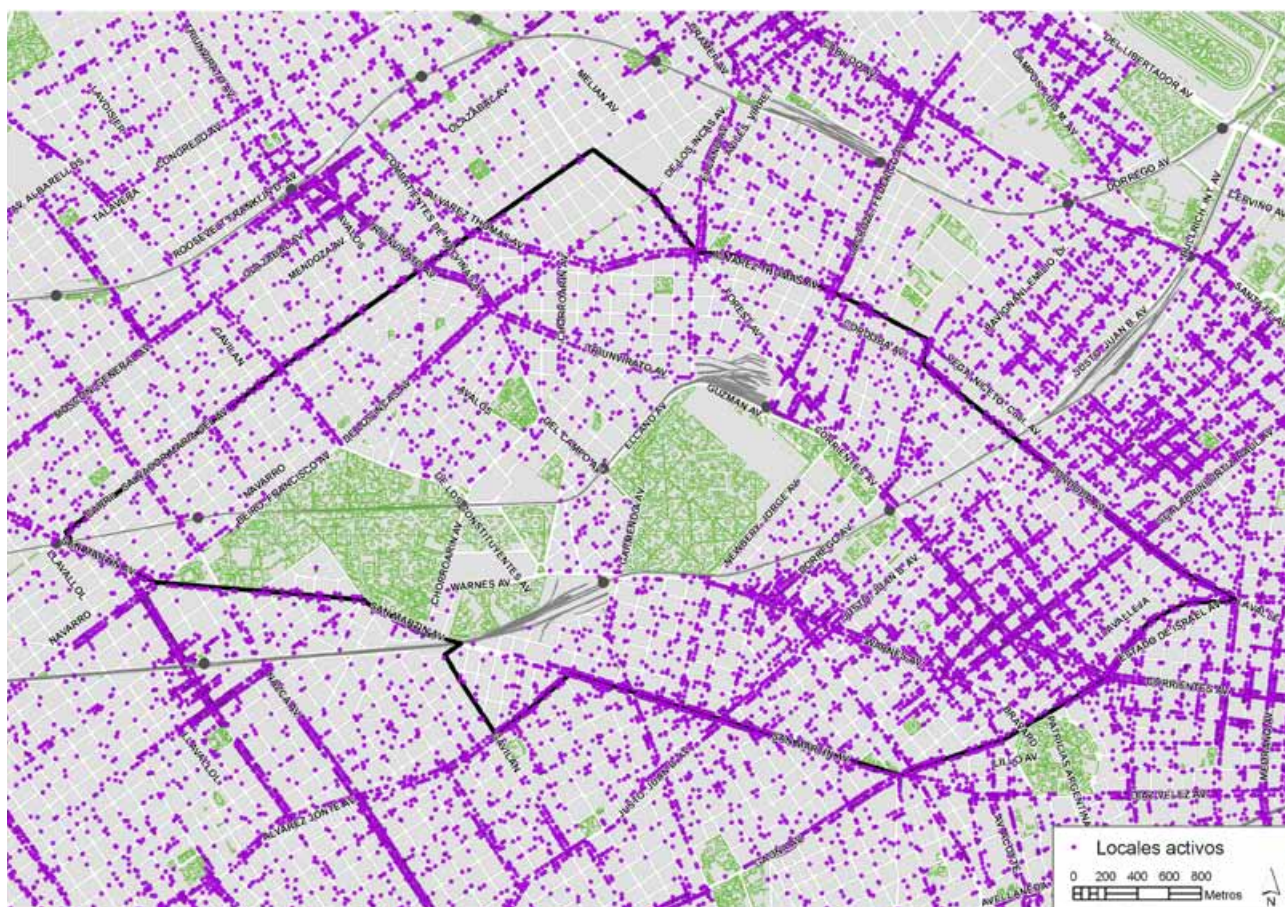
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración en el este de la comuna, con una importante aglomeración en el barrio de Villa Crespo. Se observa a su vez una gran concentración al interior de este barrio, más específicamente en las intersecciones de las avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz así como a lo largo de la avenida Warnes. El otro foco de concentración dentro de la comuna se ubica en el límite de los barrios Villa Crespo, Chacarita y Paternal, donde se cruzan las avenidas Warnes y las calles Dorrego y Paysandú. Además de estas dos grandes concentraciones se observa muy claramente como los locales se sitúan principalmente

Mapa 4.1

Distribución territorial de locales activos. Comuna 15

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



sobre las avenidas que cruzan la comuna, ya sea Av. San Martín, Álvarez Thomas, De los Incas o Triunvirato.

En el siguiente mapa se puede apreciar como la distribución de los locales cerrados de la comuna es bastante uniforme, sin embargo se observan al este sudeste una concentración un tanto menor. Esto es lógico por lo observado en el mapa anterior, donde en dicha zona se relevaron la mayor cantidad de locales, por ende es entendible que suceda también una concentración de locales cerrados. Para el barrio de Villa Crespo se contabilizaron 1.287 locales cerrados mientras que a Chacarita o Paternal le corresponden 444 y 401. El barrio que menos locales cerrados presenta es Agronomía con 183.

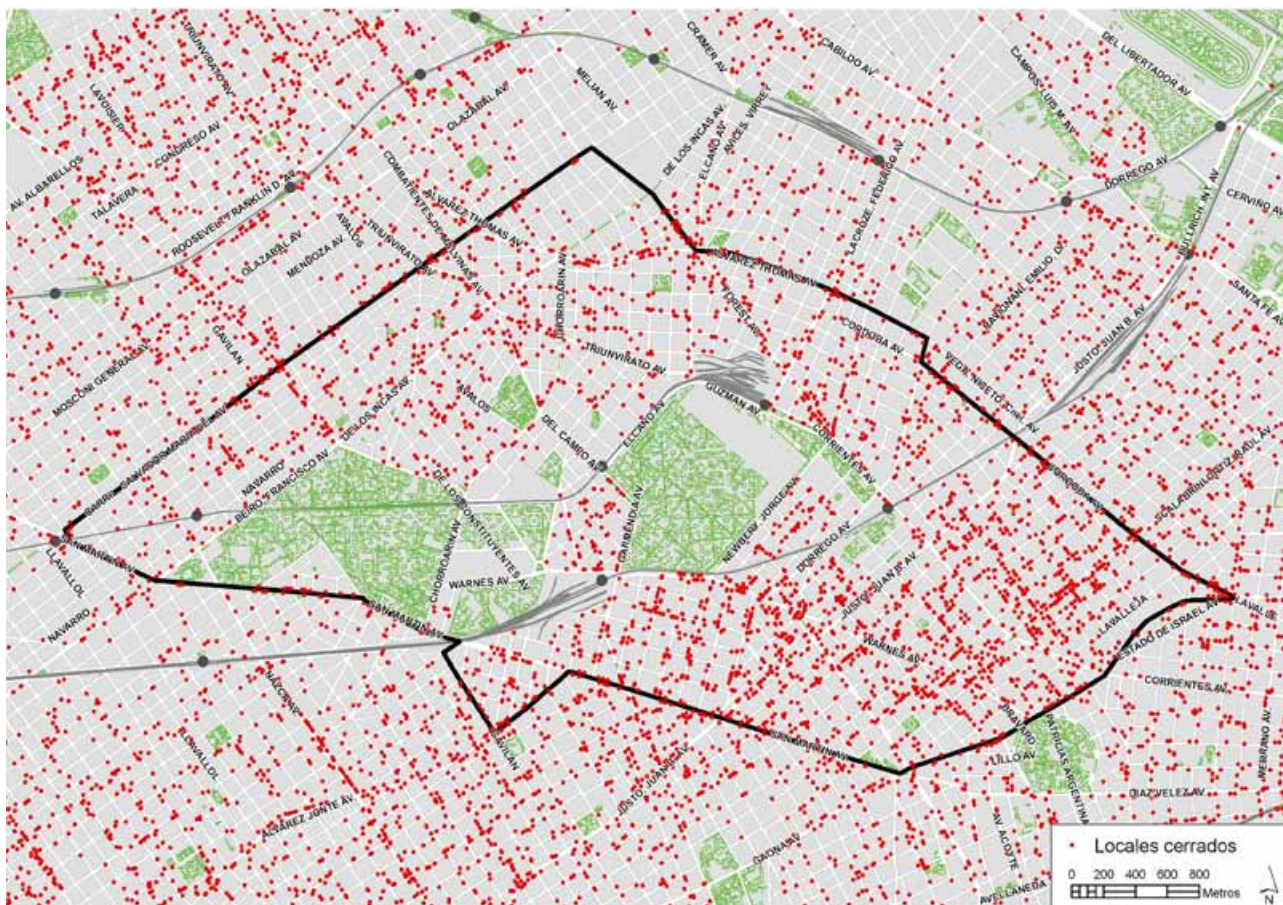
COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionó anteriormente, hay en la comuna un total de 6.894 locales a la calle en actividad. El 44,7% corresponde al sector comercial, el 20,1% al sector servicios, 19,8% son locales relacionados a la venta de automotores y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias); los locales vinculados a la gastronomía representan un 7,5%, y finalmente 3,7% corresponde a locales industriales.

Mapa 4.2

Distribución territorial de locales cerrados. Comuna 15

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



Teniendo en cuenta el emplazamiento territorial de los locales del rubro automotor, es para destacar, la importante concentración observada en la Avenida Warnes situada en el barrio de Villa Crespo, especialmente de venta de repuestos y accesorios. Este barrio, es el que presenta la mayor cantidad de locales con 701, posicionando a la Comuna 15 lejos de las demás con un total de 1.362 locales de esta rama; seguida por la Comuna 4, con casi la mitad de esa cantidad (667 locales).

Cuadro 4.1

Locales por sectores de actividad

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

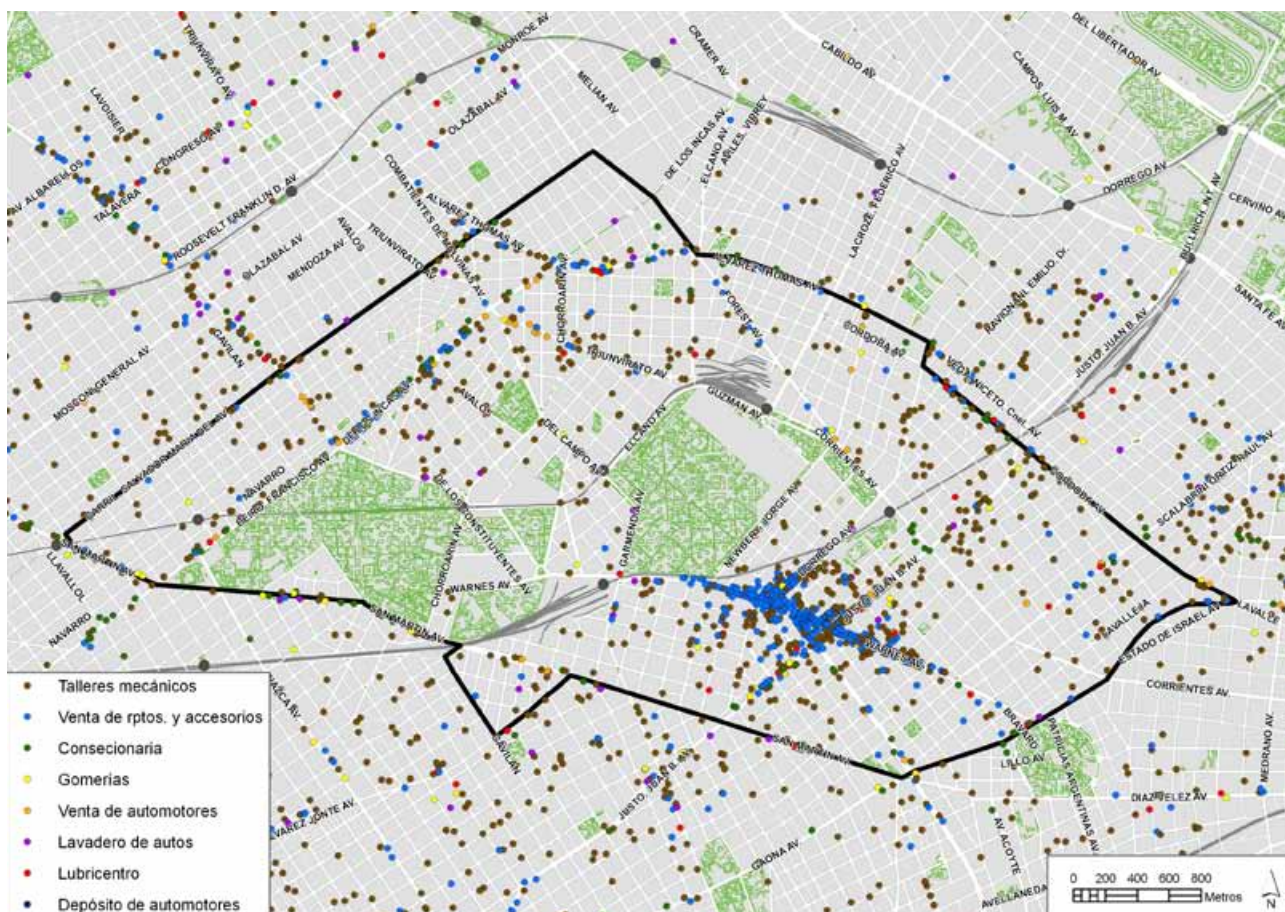
Rama de actividad	Cantidad	%
Comercio	3.079	44,7
Servicios	1.383	20,1
Automotor	1.362	19,8
Gastronomía	520	7,5
Oficinas	294	4,3
Industrial	256	3,7
Total	6.894	100,0

Mapa 4.3

Locales del rubro automotor.

Comuna 15

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



LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, alcanzando un total de 3.079 establecimientos, clasificados en 13 categorías. Entre ellos, se destaca la venta especializada de productos alimenticios, que con 929 locales representa el 30,2% (que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios). En segundo lugar, se ubican los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios alcanzando el 18,6% del total de este sector, con 574 locales. En tercer lugar, se posicionan los 316 locales de venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías (10,3%), seguido por los 257 locales de venta de artículos para el hogar que representan el 8,3%. En quinto lugar, aquellos relacionados a la venta al por menor especializada con 254 locales (8,2%). La suma de estos cinco rubros representa el 75,7% del sector comercial. Dada la importancia de los usos comerciales, los rubros más representativos serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 210 locales de reparaciones en general (6,8%). Aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 112 locales de venta de calzado y marroquinería (3,6%); Los locales que venden libros y revistas así como las farmacias, perfumerías e instrumental médico presentaron 107 y 103 locales respectivamente; mientras que 89 locales correspondan a la venta de productos textiles no asociados a la indumentaria (por ejemplo, mantelería) y 52 a locales de venta de artículos de óptica, fotografía, relojería y joyería (1,7%). Los rubros restantes representan apenas el 1,4% y 1,1% del total, ubicándose entre ellos a los 42 locales destinados al comercio al por mayor y a los 34 locales destinados a la venta de artículos usados.

Rubro	Cantidad	%
Productos alimenticios	929	30,2
Prendas y accesorios	574	18,6
Materiales para la construcción	316	10,3
Artículos para el hogar	257	8,3
Venta al por menor especializada	254	8,2
Reparaciones en general	210	6,8
Calzado y marroquinería	112	3,6
Libros y revistas	107	3,5
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	103	3,3
Productos textiles no indumentaria	89	2,9
Óptica, fotografía, relojería y joyería	52	1,7
Comercio al por mayor	42	1,4
Artículos usados	34	1,1
Total	3.079	100,0

Cuadro 4.2

Locales del sector comercial

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



Mapa 4.4

Distribución de locales del sector comercial. Comuna 15

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

Locales de venta especializada de productos alimenticios

El subrubro alimenticio cuenta con 929 locales que representan el 30,2% del sector comercial. En cuanto a la composición de los mismos, se posicionan en el primer lugar los kioscos y maxikioscos con 342 locales, representando el 36,8% del grupo. Asimismo, se destaca la presencia de supermercados y autoservicios, los cuales poseen 174 locales, con una participación del 18,7%. En tercer lugar, se relevaron 125 verdulerías y fruterías (13,5%), 101 almacenes y despensas (10,9%), 46 carnicerías (5,0%), 35 locales de venta de productos de granja (3,8%), 27 panaderías –sólo venta- (2,9%) y también 27 fiambrierías y queserías (2,9%). El conjunto de las categorías mencionadas abarca el 94,4% del total del subrubro alimenticio. Entre las categorías que restan, se puede encontrar 19 dietéticas (2,0%) y 12 pescaderías (1,3%); seguidas de 7 categorías que poseen una participación inferior al uno por ciento (Vinos, Café, entre otros).

En cuanto a la dimensión territorial, los locales del subrubro alimenticio se encuentran distribuidos de manera bastante homogénea a lo largo y ancho de la comuna 15. Es posible identificar una concentración ligeramente mayor en el este, que responde claramente a la mayor concentración de locales como se destacó anteriormente. A nivel de barrio, se pueden destacar a los barrios de Villa Crespo con 432 locales (46,5%) y Chacarita con 143 locales (15,4%). En el otro extremo se puede ubicar a Agronomía que cuenta con sólo con 71 locales al momento del relevamiento.

Subrubro	Cantidad	%
Kioscos y maxikioscos	342	36,8
Supermercado y autoservicio de comestibles	174	18,7
Verdulerías y fruterías	125	13,5
Almacenes y despensas	101	10,9
Carnicerías	46	5,0
Granja	35	3,8
Panadería (venta no elab.)	27	2,9
Fiambrería y Quesería	27	2,9
Dietética	19	2,0
Pescadería	12	1,3
Vinos (venta)	6	0,6
Mnimercado	5	0,5
Galletitería y golosinas	5	0,5
Venta de café	2	0,2
Aves y huevos (venta)	1	0,1
Bebidas sin alcohol (venta)	1	0,1
Tabaquería	1	0,1
Total	929	100,0

Cuadro 4.3

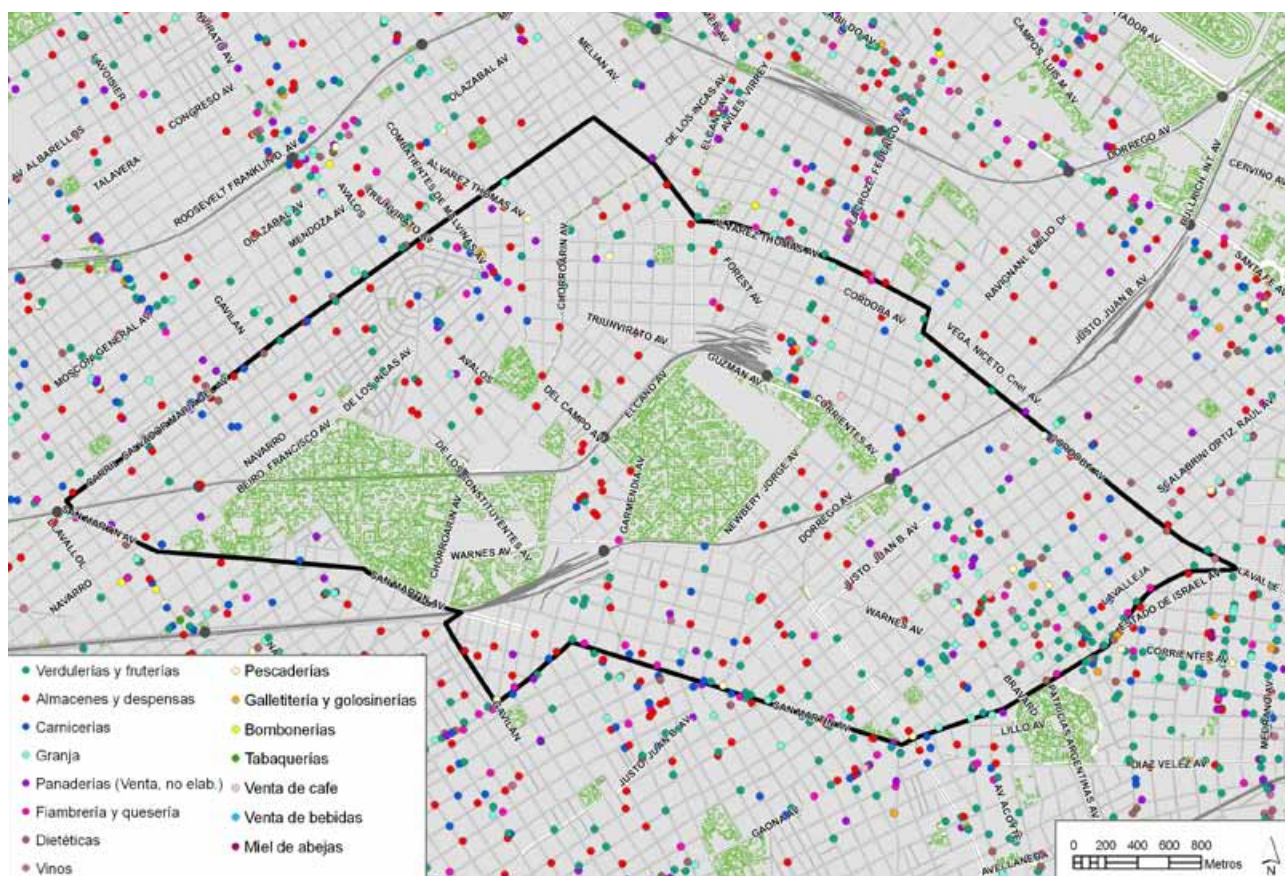
Locales del rubro alimenticio

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

Mapa 4.5

Distribución de locales del rubro alimenticio. Comuna 15

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



La cantidad de kioscos y maxikioscos en la Comuna 15 es destacable no solo por la gran cantidad que se encuentra en gran parte de ésta, sino también porque se observa una disminución de estos hacia el oeste de la misma, sobretodo en comparación con los barrios vecinos. Se puede observar también una concentración en la zona este de la comuna, distribuidos sobre todo el barrio de Villa Crespo, siendo este el lugar donde se concentra la mayor cantidad de locales. También se puede encontrar una concentración un tanto más leve en torno a la avenida San Martín y el límite con los barrios Villa General Mitre y Caballito.

Mapa 4.5

Distribución de kioscos y maxikioscos. Comuna 15

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



Supermercados

Los supermercados se localizan de forma general extendidos en toda la comuna 15, con cierta concentración hacia el este. Si bien en el resto de la comuna la distribución es homogénea, se observan espacios vacíos donde no hay supermercados cercanos, y esto es probablemente en consecuencia de los grandes espacios verdes que la comuna contiene.

Locales del rubro textil, indumentaria y accesorios

Como fue mencionado, este rubro cuenta con 574 locales, que representan el 18,6% de los correspondientes a la rama comercial en la Comuna 15. La mayoría de los locales se encuentra asociado a la venta de indumentaria que suman 515 (89,7%). En el cuadro que



se presenta a continuación puede apreciarse su composición, dentro de los que prevalecen los locales de indumentaria femenina con la mayor proporción 34,8%, 200 locales; seguido de aquellos dedicados a la venta de indumentaria femenina con el 29,3%. Luego se destacan los 67 locales que orientan su venta a la indumentaria para bebés y niños y los que lo hacen a la indumentaria masculina, representando el 8,9% del total cada uno. La indumentaria deportiva cuenta con 25 locales (4,4%) y a la venta de indumentaria femenina y de niños, hay dedicados 4 locales (0,7%). El rubro textil se completa con las casas de venta de lencería que representan un 6,4%, los comercios de venta de accesorios para vestir (2,6%) y el rubro “otros” que cuenta con 7 locales (1,2%), compuesto por locales de uniformes escolares entre otros.

En cuanto a la localización de los locales del rubro textil, el mapa siguiente permite apreciar la particularidad del mismo, que se encuentra en arterias específicas o parte de ellas, dentro la Comuna 15. Es el caso de las Avenida San Martín y Córdoba, que al igual que otras arterias, se visualizan en el mapa por la importante concentración de locales que presentan.

Se puede apreciar como la mayor concentración de locales del subrubro textil se concentran hacia el interior del barrio de Villa Crespo (cosa que se observa también para casos anteriores). Se aprecian también concentraciones de locales cercanos a la estación

Lacroze del ferrocarril Urquiza, así como a lo largo de av. De los Incas o Triunvirato. De todos los barrios el que mayor mixtura interna en cuanto al tipo de locales es Villa Crespo, el cual contiene un total de 421 locales. Chacarita lo sigue con 61 locales y luego Villa Ortuzar con 33. El barrio que menos locales de este subrubro presenta es Agronomía con 10 locales.

Cuadro 4.4

Locales del rubro textil,
indumentaria y accesorios

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

Mapa 4.7

Distribución de locales del rubro
textil, indumentaria y accesorios.

Comuna 15

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

Subrubro	Cantidad	%
Indumentaria en general	200	34,8
Indumentaria femenina	168	29,3
Indumentaria bebés y niños	67	11,7
Indumentaria masculina	51	8,9
Indumentaria deportiva	25	4,4
Indumentaria femenina y niños	4	0,7
Lencería	37	6,4
Accesorios para vestir	15	2,6
Otros	7	1,2
Total	574	100,0



Materiales para la construcción

Se encontraron un total de 316 locales que se encuentran dentro del rubro que corresponde a los locales que venden materiales para la construcción. Las ferreterías fueron las que mas casos presentó, representando el 28,8% del total del rubro. Los siguen las pinturerías con 37 locales (11,7%) y luego las herrerías con 27 locales (8,5%). Ya con solo estos tres casos sumados quedan representados casi el 50% de la comuna, lo cual da a entender que su presencia es fuerte en los barrios que la componen. Dentro de los locales que menor presencia presentaron se encuentran los locales de cortinas para enrollar con 3 casos (0,9%). Por ultimo dentro de la categoría 'Otros' se encuentran locales con un solo ejemplo, como ser los locales de venta de escaleras.

Subrubro	Cantidad	%
Ferretería	91	28,8
Pinturería	37	11,7
Herrería	27	8,5
Sanitarios	26	8,2
Materiales para la construcción	25	7,9
Mármoles	23	7,3
Vidrios y espejos	17	5,4
Aberturas	15	4,7
Materiales eléctricos	14	4,4
Herrajes	12	3,8
Pisos de madera (Venta y colocación)	11	3,5
Cerramientos	7	2,2
Cortinas para enrollar	3	0,9
Otros	8	2,5
Total	316	100,0

Cuadro 4.5

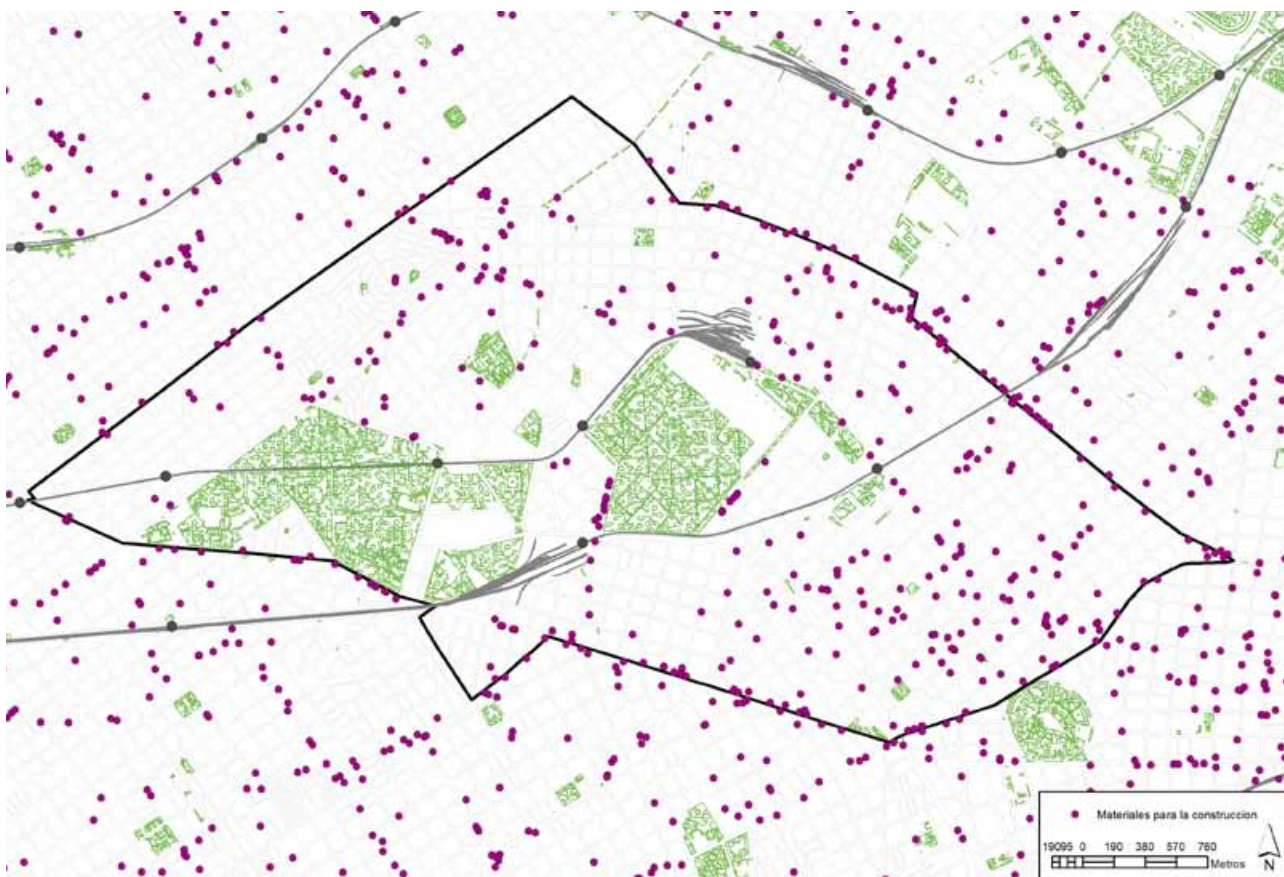
Locales de venta de materiales para la construcción

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

En cuanto a la distribución dentro de la comuna este rubro es el que mejor distribución presenta, ya que no se observan focos de concentración específicos, sino mas bien se observan locales extendidos a lo largo de todos los barrios. A pesar de esto se observan varios locales sobre las principales arterias de la comuna, como Córdoba y San Martín o bien la Av. Triunvirato.

Locales de venta de artículos para el hogar

Se encontraron 257 locales dedicados a la venta de artículos para el hogar, que con una participación del 8,3% ocupan el cuarto lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los locales asociados a la venta de muebles con el 42,0%, luego los bazares, con el 10,5%, seguidos por lo de iluminación con el 9,7%. También se relevaron locales de electrodomésticos (9,3%), venta de colchones (8,2%) y máquinas de coser (7,4%). La suma de los rubros mencionados representa el 87,2% del total. Completan este rubro los locales de



Mapa 4.8

Locales de venta de materiales para la construcción. Comuna 15

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

Cuadro 4.6

Locales de venta de artículos para el hogar

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

aires acondicionados (5,4%), y las casas de artículos para el hogar en general (2,7%). Existen además otros tipos de locales de los cuales no se encontraron más de un solo caso (dentro de esta categoría entran casos como Instrumentos musicales o ventiladores de techo).

Subrubro	Cantidad	%
Venta de Muebles	108	42,0
Bazar	27	10,5
Iluminación	25	9,7
Electrodomésticos	24	9,3
Venta de Colchones	21	8,2
Máquinas de coser	19	7,4
Aires Acondicionados	14	5,4
Artículos para el Hogar	7	2,7
Otros	12	4,7
Total	257	100,0

En cuanto a la distribución territorial que presentan los locales de artículos para el hogar, se pueden observar varias concentraciones sobre los principales ejes comerciales. La mayor concentración se ubica sobre las Av. Corrientes y Scalabrini Ortiz, principalmente sobre la intersección de las mismas, cubriendo así gran parte del barrio de Villa Crespo, lo cual ya se observó en casos anteriores. Hay también una leve concentración en la intersección de las avenidas De los Incas y Triunvirato, así como a lo largo de esta última.

Mapa 4.9

Locales de venta de artículos para el hogar. Comuna 15

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



Farmacias

Las farmacias presentan una distribución mas homogénea que algunos otros tipos de locales, sin embargo sucede también una pequeña concentración en el barrio de Villa Crespo. Por otro lado se observan farmacias en todos los barrios, cubriéndose la totalidad de la comuna.

Venta de Calzado

En cuanto a los locales de venta de calzado se observa una distribución bastante heterogénea, dado que se observa una única concentración hacia el interior del barrio de Villa Crespo. Luego a lo largo de la comuna solo se encuentran casos aislados de locales. Lo que llama la atención aquí es que no suceden concentraciones sobre las arterias principales que bordean la comuna, cosa que si sucede con otros locales.

Mapa 4.10
Distribución
de locales
del rubro
farmacias.
Comuna 15
Fuente:
Secretaría de
Planeamiento,
Ministerio de
Desarrollo
Urbano. GCBA.



Mapa 4.11
10 Venta
de calzado.
Comuna 15
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 20,1% (con un total de 1.383 registros). Este total tiene una importante dispersión por rubros, que se clasifican aquí en 20 categorías principales.

Como se observa en el cuadro que sigue a continuación, los locales destinados a peluquería y salón de belleza son el rubro más importante con 233 locales (16,8%), en segundo lugar se ubican las inmobiliarias con 164 locales (11,9%), seguidas por los locales de tintorería y lavadero de ropa (10,9%) y servicios empresariales (10,1%), que incluyen entre otros las casas de fotografía y las de fotocopias. En quinto lugar se ubican los 130 locales de servicios complementarios al transporte (9,4%). En sexto lugar se encuentran los locales con servicios sociales y de salud (7,0%); seguidos en séptimo lugar con un 6,9% en los servicios de esparcimiento y cultura; y en octavo lugar, los servicios de correos y telecomunicaciones (4,6%), y servicios del transporte (4,0%). Los locales que se dedican a otros rubros tienen menos de 50 locales cada uno, y dentro de este rango se destaca el de asociaciones, con 45 locales relevados

Rubro	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	233	16,8
Servicios inmobiliarios	164	11,9
Lavado y limpieza de artículos de tela	151	10,9
Servicios empresariales	139	10,1
Servicios complementarios al transporte	130	9,4
Servicios sociales y de salud	97	7,0
Esparcimiento y cultura	95	6,9
Servicios de correos y telecomunicaciones	63	4,6
Servicios de transporte	56	4,0
Edición e impresión	48	3,5
Asociaciones	45	3,3
Intermediación financiera	39	2,8
Enseñanza	28	2,0
Seguros y fondo de jubilaciones y pensión	24	1,7
Pompas fúnebres	19	1,4
Servicios informáticos	17	1,2
Servicios de alquiler	16	1,2
Construcción	11	0,8
Mantenimiento físico corporal y Otros	5	0,4
Administración pública	3	0,2
Total	1.383	100,0

Cuadro 4.7

Composición de locales del sector servicios

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

La distribución territorial de los locales del sector servicios es heterogénea en la Comuna 15, caracterizada fundamentalmente por su fragmentación urbana. Se puede apreciar una mayor concentración de los mismos en el Sureste de la Ciudad. La distribución terri-

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



Mapa 4.12

Distribución de locales del sector servicios. Comuna 15

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



5 ELABORACIÓN DE INDICADORES



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

TOTAL DE LOCALES POR MANZANA

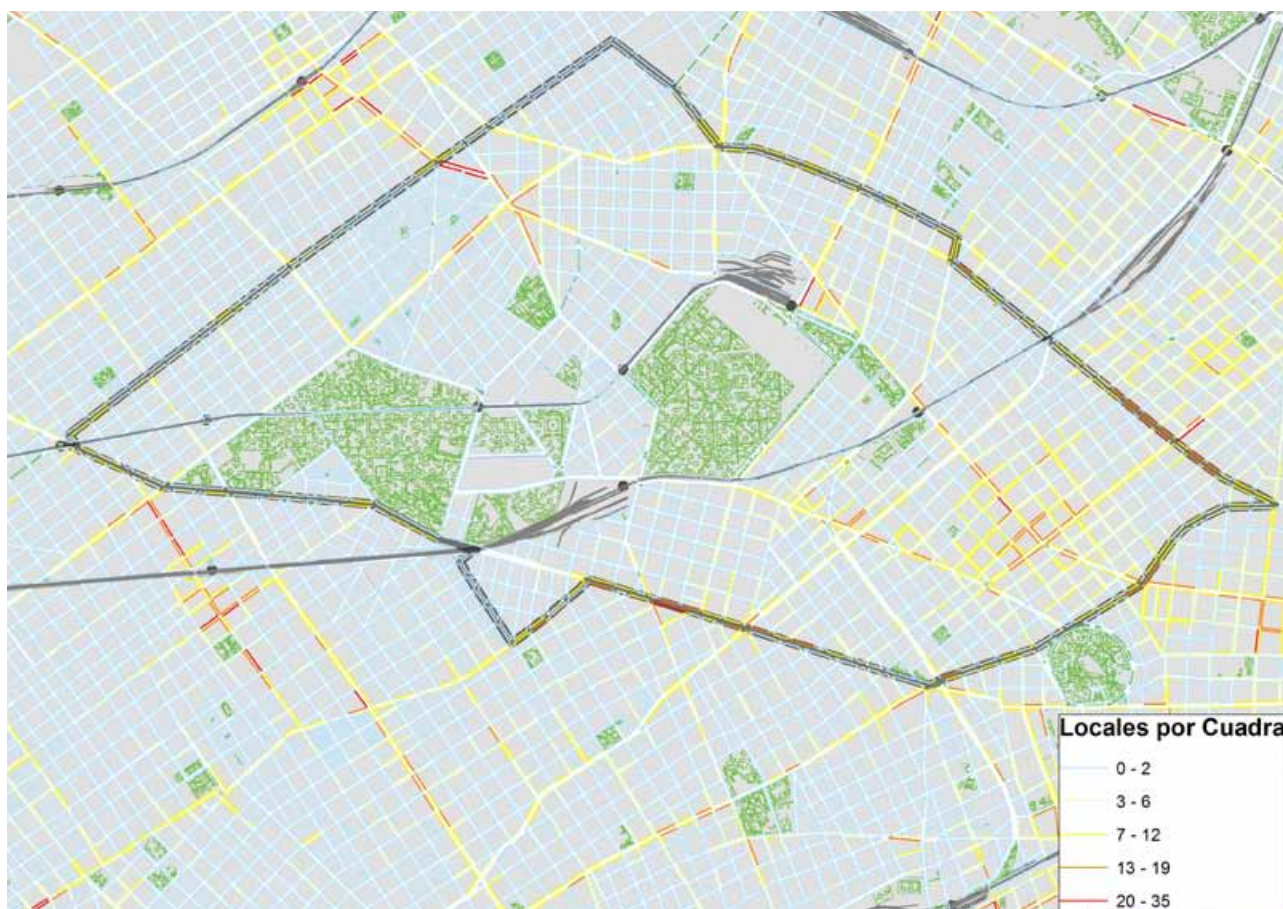
Este indicador permite visualizar la mayor concentración de locales por lado de manzana, y así constatar las áreas que concentran una mayor actividad económica.

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

Mapa 5.1

Total de locales por lado de manzana. Comuna 15

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



INDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

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

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

Mapa 5.2

2 Indicador de Compacidad corregida. Comuna 15

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



A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 15 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son bastante altos por no contar con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, además de poseer una importante densidad edilicia. Si bien hay áreas con grandes extensiones de espacios verdes atenuantes al este de la Comuna, la densidad edilicia provoca una alta compacidad. Una situación opuesta se presenta hacia el Suroeste de la Comuna donde la densidad de la edificación es más baja. El índice de compacidad corregida de este barrio es de 0,3

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.

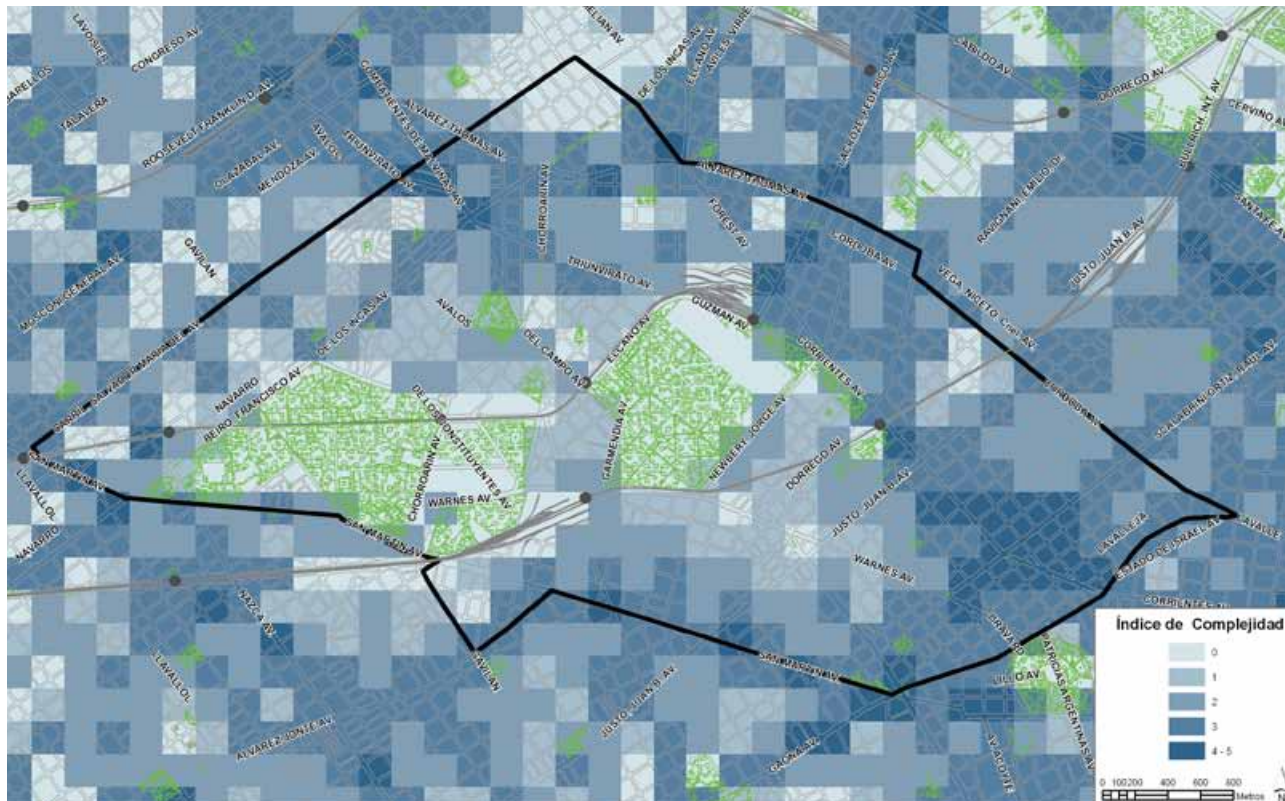
Mapa 5.3

Indicador de complejidad urbana.

Comuna 15

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

Puede apreciarse que la Comuna presenta en general valores medios, pudiendo apreciar diferencias entre los barrios. Hacia el Este de la Comuna, en el barrio de Villa Crespo, la



complejidad presenta valores acordes a la dinámica comercial que contienen las avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz. Encontrándose en ellas una gran diversidad de actividades. Hacia el norte de la Comuna, en el barrio de Villa Ortuzar, también se registran núcleos de alta complejidad. Por otro lado hacia el Oeste de la Comuna la presencia de la Facultad de Agronomía es el mayor determinante de la baja complejidad del barrio de Agronomía como lo es el Cementerio de la Chacarita en el barrio de Chacarita hacia el centro de la Comuna; predominando entorno a estos grandes espacios el uso residencial, donde el indicador de complejidad demuestra valores más bajos. El índice de complejidad urbana de este barrio es de 2,2

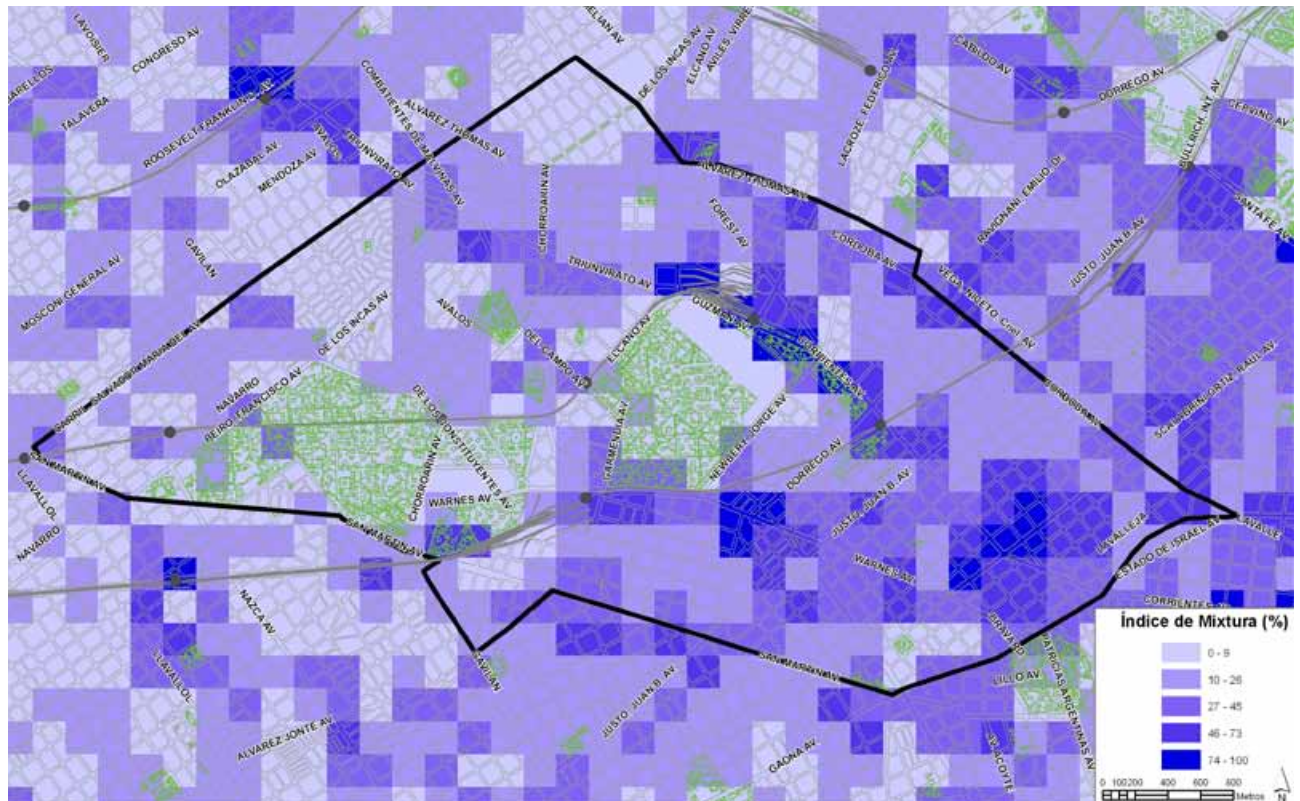
ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

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

Mapa 5.4

Indicador de mixtura residencial.
Comuna 15

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





SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este informe es el resultado del Relevamiento de Usos del Suelo llevado a cabo en 2011 en el que se registraron los 44.082 usos del suelo que corresponden a las 26.289 parcelas que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo pretendió dar cuenta de los tipos de edificación y de los usos que se llevan a cabo en los mismos, sobre todo el territorio de la Ciudad. Esto hace posible observar las diferencias que encontramos en su distribución para entender su dinámica. Además presenta los datos actualizados respecto al mercado inmobiliario en esta Comuna, y las características socio-demográficas particulares de esta zona de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En lo que respecta a los características demográficas de esta Comuna, esta presenta mayor densidad de población en el este de la Comuna, es decir, en el barrio de Villa Crespo, que se caracteriza por tener la mayor mixtura residencial y complejidad urbana de la Comuna. Al analizar diversas variables sociales como el ingreso, y los estratos sociales, es posible inferir que las características socio económicas de la Comuna son similares a las de la Ciudad, con una importante predominancia de los sectores medios.

La categoría que reúne apenas casi la mitad de los registros con un 48,9% es la de edificios, con un total de 21.538. Le siguen en importancia los locales comerciales, pudiendo distinguirse 9.725 (22,1%) que son a la calle y 194 (0,4%) que están emplazados en las escasas galerías que se encuentran en esta comuna. Por su parte, los garajes privados alcanzan un total de 8.582 repartidos en edificios, edificios de destino único y edificios productivos, representando un 19,5% del total de usos relevados. Se relevaron 1.340 edificios de destino único (3,0%), y los edificios productivos suman un total de 1.021 (2,3%), en tanto que los galpones, estructuras estrechamente relacionadas a las actividades productivas, suman 368 (0,8% del total). Entre los usos menos comunes se encuentran los lotes (342 registros que equivalen al 0,8%), garajes comerciales (147) y 32 estaciones de servicio.

En la Comuna hay un total de 1.347 edificios de destino único, un 8,8% del total de la Ciudad. entre los cuales sólo se hallaron sin actividad 56, apenas el 4,2% del total. Aquellos en funcionamiento se agruparon en 14 rubros diferentes, destacándose como el de mayor cantidad el de Edificios de Destino Único sin identificar, conformando con 423 el 31,4%. Le siguen en importancia los edificios de Servicios Complementarios al Transporte, con un total de 278 unidades, representando un 20,5% del total. edificios que representan el 17,0% del total, constituido principalmente por edificaciones destinadas a depósitos. Le siguen los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 136, significando el 10,1% del total. Por su parte, los 130 edificios de oficinas, representan el 9,7%.

A grandes rasgos, los usos comerciales tienen su mayor peso en la zona este, más precisamente en el barrio de Villa Crespo, los usos residenciales en los barrios del límite Oeste de la Comuna como Parque Chas y Villa Ortúzar, y los usos productivos predominan en Paternal, de tal modo que esta zona es la que mayor edificios productivos registra, después de las Comunas 4 y 9.



La Comuna 15 se caracteriza por un predominio de las bajas alturas de edificación, puesto que el 68,9% del total de los edificios relevados cuenta con entre 1 y 2 pisos, en tanto que los que alcanzan entre los 3 y 5 pisos representan el 12,5%. Si se toma en consideración el conjunto de los edificios de menos de 10 pisos, estos representan el 94% del total de los relevados.

En lo que respecta a lo ocupación de locales, teniendo en cuenta el emplazamiento territorial de los locales del rubro automotor, es para destacar, la importante concentración observada en la Avenida Warnes situada en el barrio de Villa Crespo, especialmente de venta de repuestos y accesorios. Este barrio, es el que presenta la mayor cantidad de locales con 701, posicionando a la Comuna 15 lejos de las demás con un total de 1.362 locales de esta rama; seguida por la Comuna 4, con casi la mitad de esa cantidad (667 locales) Asimismo, la gran cantidad de edificios de destino único relacionados a los servicios complementarios al transporte, uno de los más numerosos del total de los edificios de destino único de la Comuna con 278 establecimientos. Esta compuesta por depósitos y edificios vinculados al almacenamiento casi en su totalidad. Su distribución territorial presenta una concentración muy importante en el centro de la Comuna, principalmente en el barrio de Villa Ortuzar, próximo a Chacarita. Esto se relaciona a la proximidad a la Av. Triunvirato, y las estaciones de subte y FF.CC. Estas características muestran la importancia de las actividades relacionadas con la industria automotriz que tiene esta Comuna.

El Relevamiento de Usos del Suelo es entonces el resultado de un trabajo exhaustivo que pretendió dar cuenta de la conformación territorial que presenta la Ciudad, los tipos de edificación y los usos que se llevan a cabo en la misma. Con el objeto de poder observar las diferencias en su distribución y entender su dinámica, para poder planificar e intervenir en el ordenamiento de la Ciudad.

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 vuelque 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.

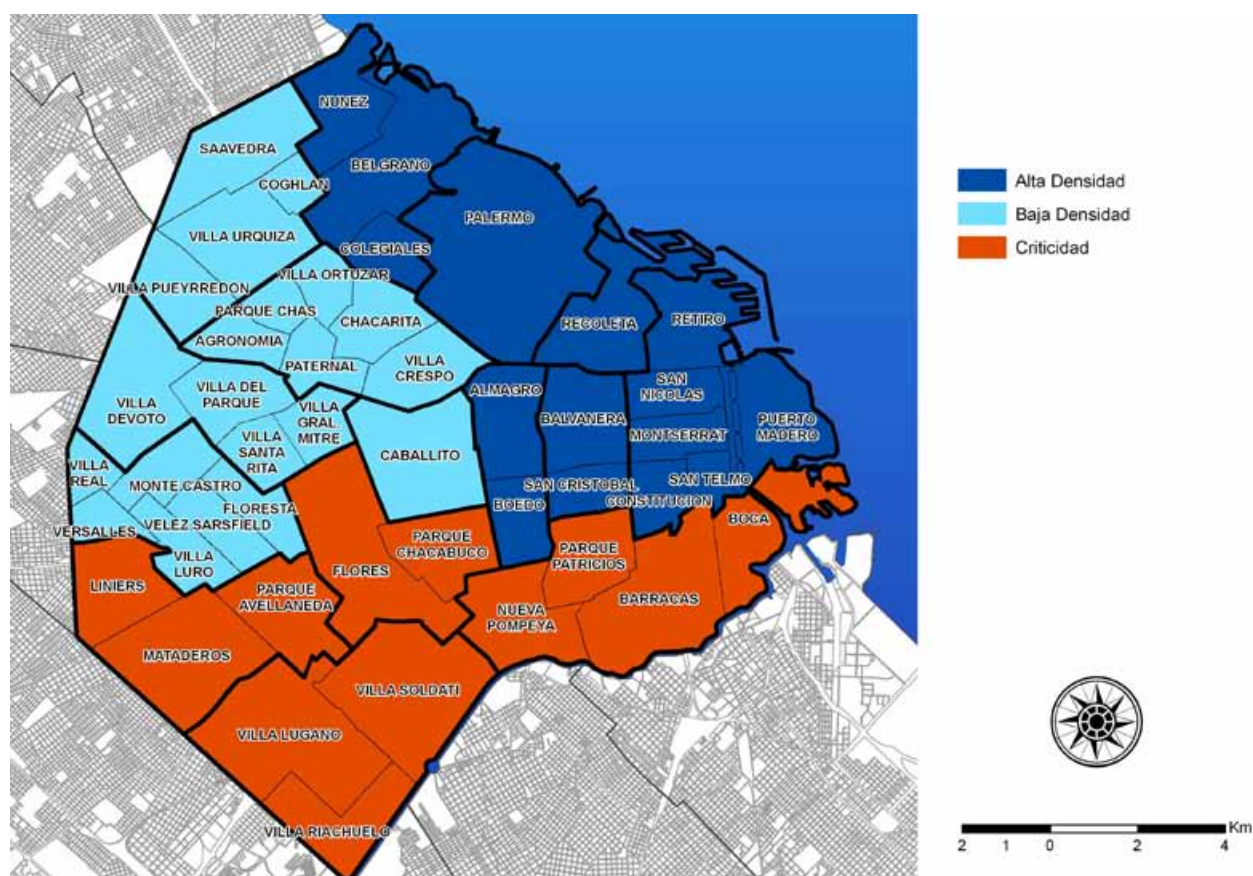


Garaje, locales y lote.

Los usos del suelo relevados que corresponden a actividades económicas fueron clasificados de acuerdo con la rama correspondiente a la Clasificación Nacional de Actividades (CNAE). 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 la comprenden 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 la zona 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.

USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		SIN CONSTRUCCIONES	
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial		CASA	Construcción no subdividida en unidades.	LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	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.	LOTE
		VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular -generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.		USO MIXTO	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.				

