

# COMUNA 1

Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, Monserrat,  
San Telmo, Constitución







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

**Jefe de Gobierno**  
Ing. Mauricio Macri

**Vicejefa de Gobierno**  
Lic. María Eugenia Vidal

**Jefe de Gabinete de Ministros**  
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

**Ministro de Desarrollo Urbano**  
Arq. Daniel Chain

**Secretario de Planeamiento**  
Arq. Héctor Lostri

**Director General de Planeamiento**  
Mg. Fernando Álvarez de Celis



# ÍNDICE

7	<b>INTRODUCCIÓN</b>
9	<b>METODOLOGÍA</b>
13	<b>DESCRIPCIÓN TERRITORIAL</b> Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
35	<b>LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 1</b> Edificación Edificios Edificios de destino único
47	<b>SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 1</b> Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
59	<b>INDICADORES</b> Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial



## INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 1 localizada en el Centro de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por seis barrios, de Norte a Sur, los barrios de Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, Monserrat, San Telmo y Constitución. 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 1, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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



# 1

# METODOLOGÍA



La Comuna 1 está ubicada en el Centro de la Ciudad. Sus límites están determinados por la traza de las calles Borde Sur de la dársena D, avenida Tomás Edison, Acceso Wilson, avenida Presidente Ramón Castillo, bajada de la Autopista Dr. A. Illia (acceso portuario), hasta intersección con Autopista Illia, prolongación virtual de Juan Bibiloni, Brig. General Facundo Quiroga, Montevideo, Guido, Uruguay, Avenida Córdoba, avenida Callao, avenida Entre Ríos, avenida Caseros, Paracas, prolongación virtual Ituzaingó (puente), Guanahani, Dr. Enrique Finochietto, General Hornos, avenida Caseros, avenida Defensa, avenida Martín García, avenida Paseo Colón, avenida Brasil, prolongación avenida Elvira Rawson de Dellepiane, avenida Elvira Rawson de Dellepiane hasta intersección con el paredón de la Costanera Sur, límite catastral sur de la Reserva Ecológica, Río de la Plata, con un total de 13.761 parcelas distribuidas en 937 manzanas. La Comuna 1 tiene como límites barriales al barrio de Recoleta al Noroeste, hacia el Oeste los barrios de Balvanera, San Cristóbal y Parque Patricios, mientras que hacia el Sur limita con los barrios de Barracas y La Boca.

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

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

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

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

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

CONSTRUCCIONES			
LOCAL	Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios, y que se distingue por estar principalmente orientada a la atención al público.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.
LOCAL EN GALERIA	Local ubicado al interior de una galería.	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 uso mixto con vivienda-, y por el otro, la utilizada económicamente.
CASA	Construcción no subdividida en unidades.	USO COMBINADO	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.
USO NO RESIDENCIAL			
	EDIFICIO DE OFICINAS	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	EDIFICIO PRODUCTIVO
	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.	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-.
	VIVIENDA	GARAGE	Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.
SIN CONSTRUCCIONES			
LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.		



## **2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL**



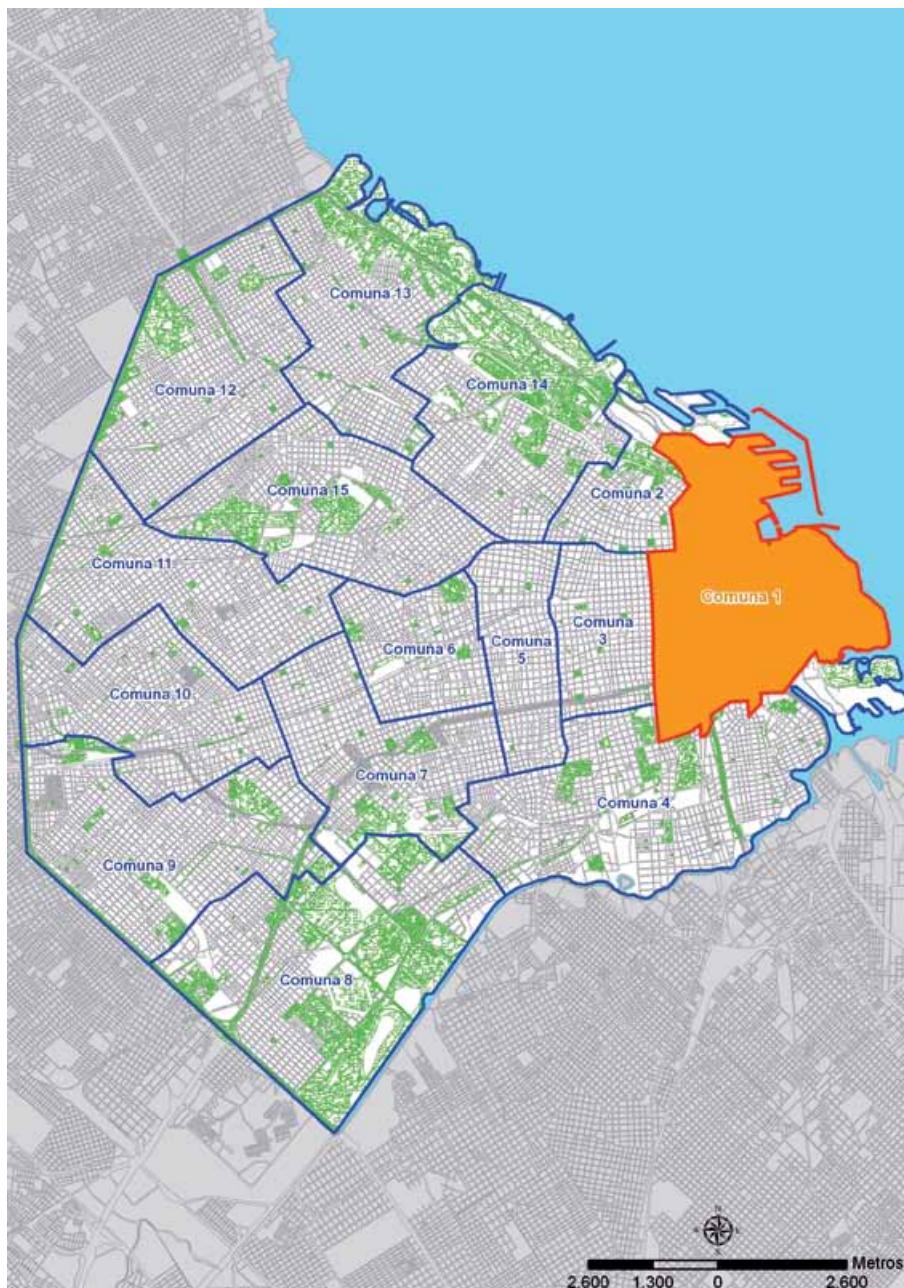
## **ESTRUCTURA TERRITORIAL**

La Comuna 1 se localiza en el Centro de la Ciudad de Buenos Aires, limita al Noroeste con la Comuna 2, al Oeste con la Comuna 3, al Suroeste con la Comuna 4 y al Este con el Río de la Plata.

El trazado urbano de esta Comuna se extiende en sentido Norte Sur con importantes ejes de circulación bien consolidados en todas direcciones cumpliendo la función de conectar el Norte, Sur y Oeste de la Ciudad con el área central. En este sentido se destacan como principales arterias en sentido Norte Sur las avenidas Callao, 9 de Julio, Avenida Libertador, Paseo Colón e Ingeniero Huergo, Eduardo Madero y en sentido Oeste este se observan las avenidas Caseros, San Juan, Belgrano, Rivadavia, Corrientes, Córdoba y Santa Fé.

Por otro lado, esta Comuna cuenta tanto hacia el eje Norte como hacia el eje Sur con dos centros neurálgicos de transporte, las estaciones de ferrocarril de Retiro y de Constitución, líneas ferroviarias encargadas de unir al conurbano con el centro administrativo y financiero. Estas se constituyen también como centros de transbordo con el subte Línea C, que las conecta de forma transversal. También entorno a la Plaza de Mayo se localizan las cabeceras de los subtes Línea A, Línea D y Línea E y sobre la avenida Corrientes la cabecera de la Línea B. También numerosas líneas de colectivo conectan esta área con el resto de la Ciudad y con el Gran Buenos Aires, así como a través de numerosas autopistas, la autopista Arturo Illia, autopista 25 de Mayo y autopista Buenos Aires La Plata

En esta Comuna se observan zonas diferenciadas por sus características particulares. El micro y macrocentro porteño concentra gran parte de la actividad laboral de la Ciudad, servicios avanzados, edificios de la Administración Pública Nacional y del Gobierno Municipal, la actividad gastronómica y hotelera, motivada por el intenso desarrollo turístico. Su edificación tradicional convive con modernas construcciones realizadas en los últimos años que la convierten en un área de mucho contraste, que se observan si oponemos los barrios de San Nicolás y San Telmo, cunas históricas de la Ciudad, con el barrio de Puerto Madero, el último de los barrios porteños, en pleno auge constructivo.



**Mapa 2.1**

Comuna 1

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

**Mapa 2.2**

Barrios que  
conforman la  
Comuna 1



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



**Mapa 2.3**

Foto aérea.

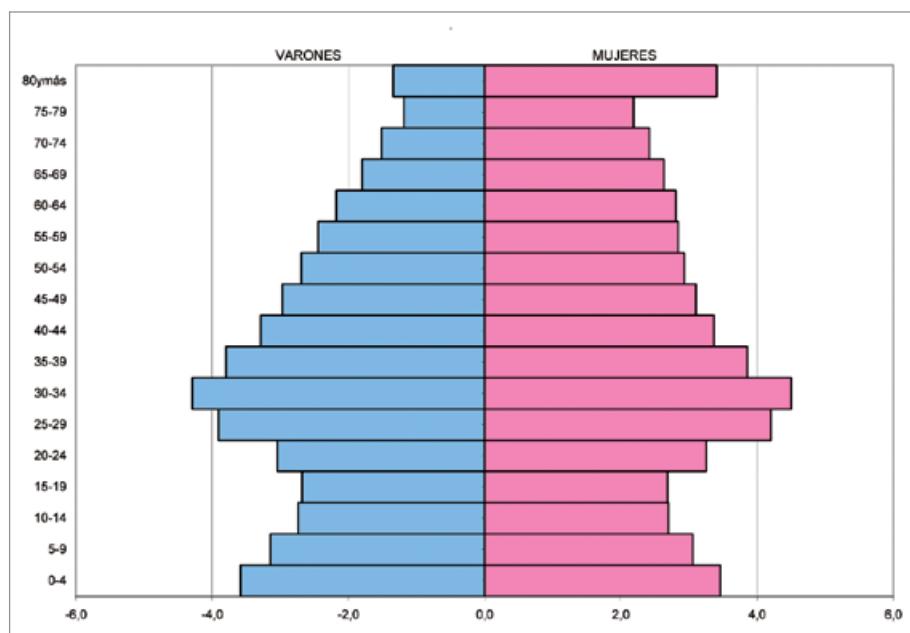
Comuna 1

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

## POBLACIÓN

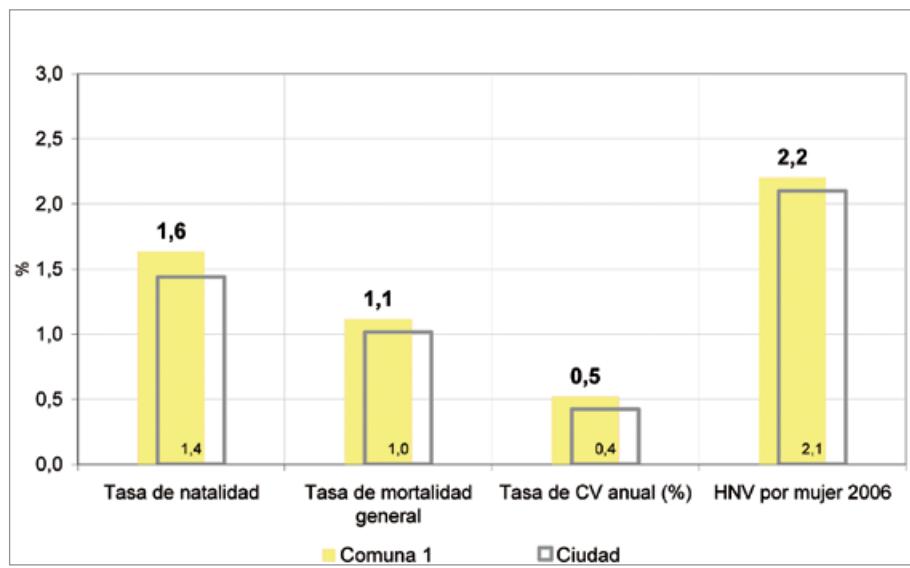
La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna 1 es de 197.226 personas esto representa una variación positiva del 11,28% con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 92,1. La densidad de población para esta Comuna es de 110,81 hab/ha.

**Gráfico**  
Pirámide poblacional. 2007

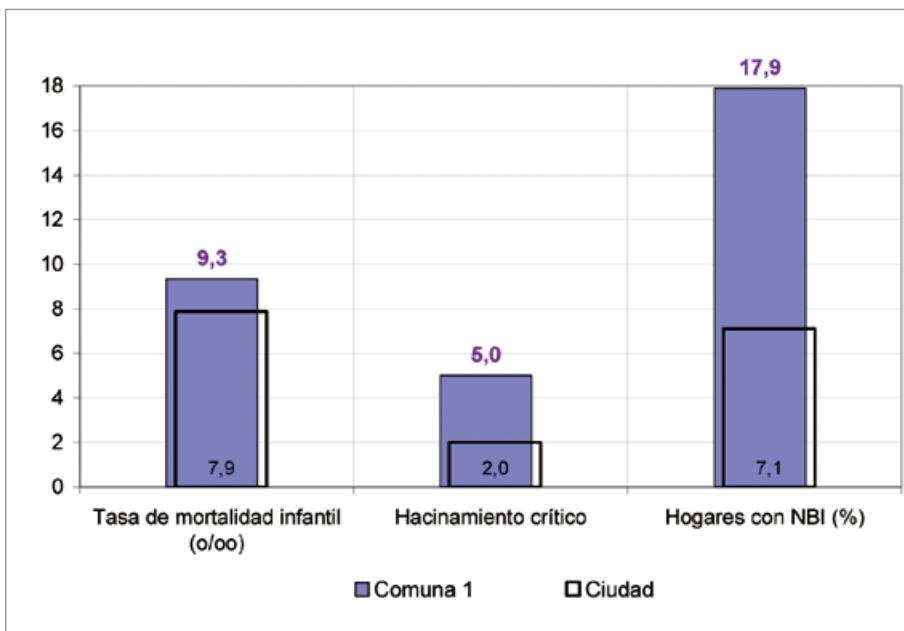


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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



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



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

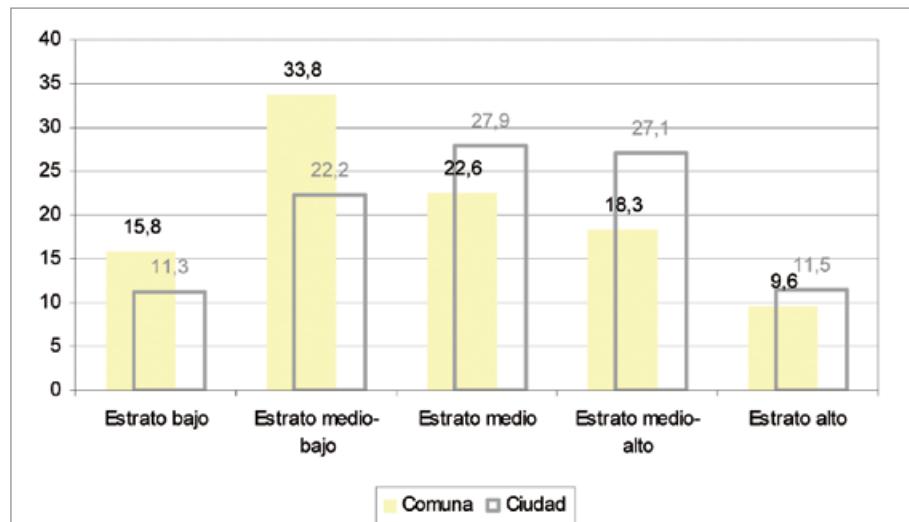
Indicador	Promedios		Indicadores de 2º grado
	Comuna	Ciudad	
Densidad de población (hab/ha.)	93,9	173	
Viviendas por grilla (200 mts.)	128		
Régimen de tenencia de viviendas - Propietarios (%)	50,4		
Hogares con hacinamiento crítico (%)	5	2	
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	6,9	0,5	
Precio de venta de departamentos (USD/m <sup>2</sup> )	2.470	1267	
Precio de venta de casa (USD/m <sup>2</sup> )	2.416	1087	
Ingresos (\$)	1.495	1356	
Tasa de desempleo	6,5	7	

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

Indicador	Promedio de la Comuna	Estratificación social
Estratificación social: estrato bajo (%)	15,8	
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	33,8	
Estratificación social: estrato medio (%)	22,6	
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	18,3	
Estratificación social: estrato alto (%)	9,6	
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años)	3,3	

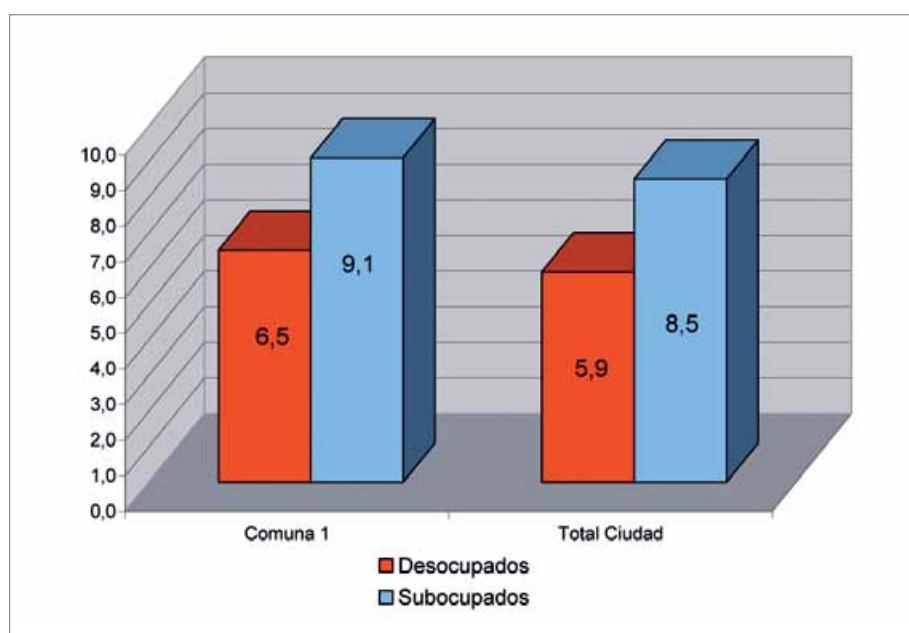
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

**Gráfico**  
Distribución poblacional  
por estrato socioeconómico

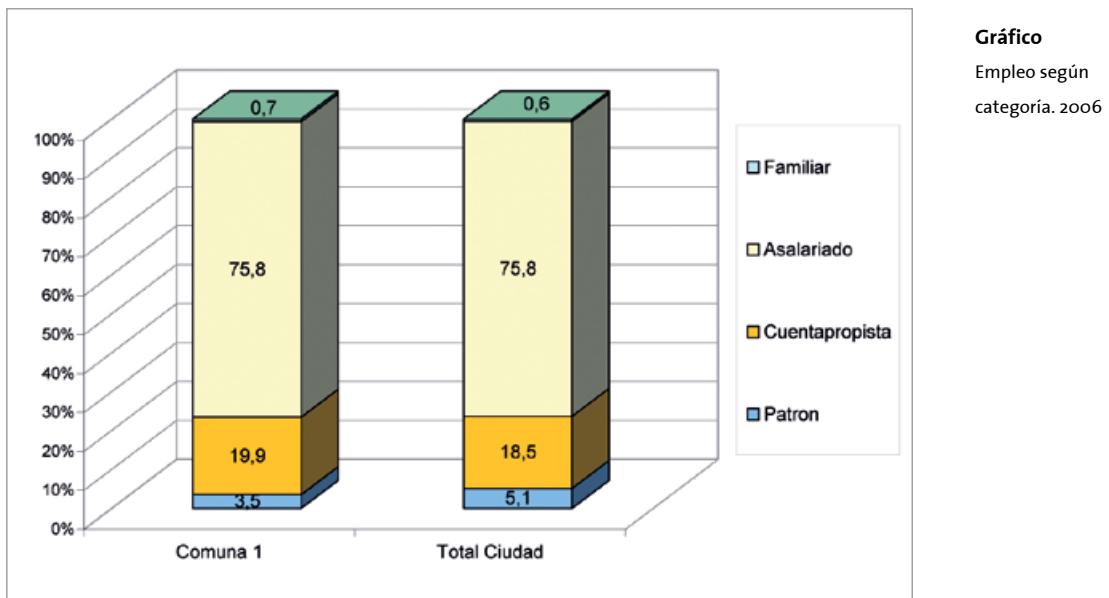


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

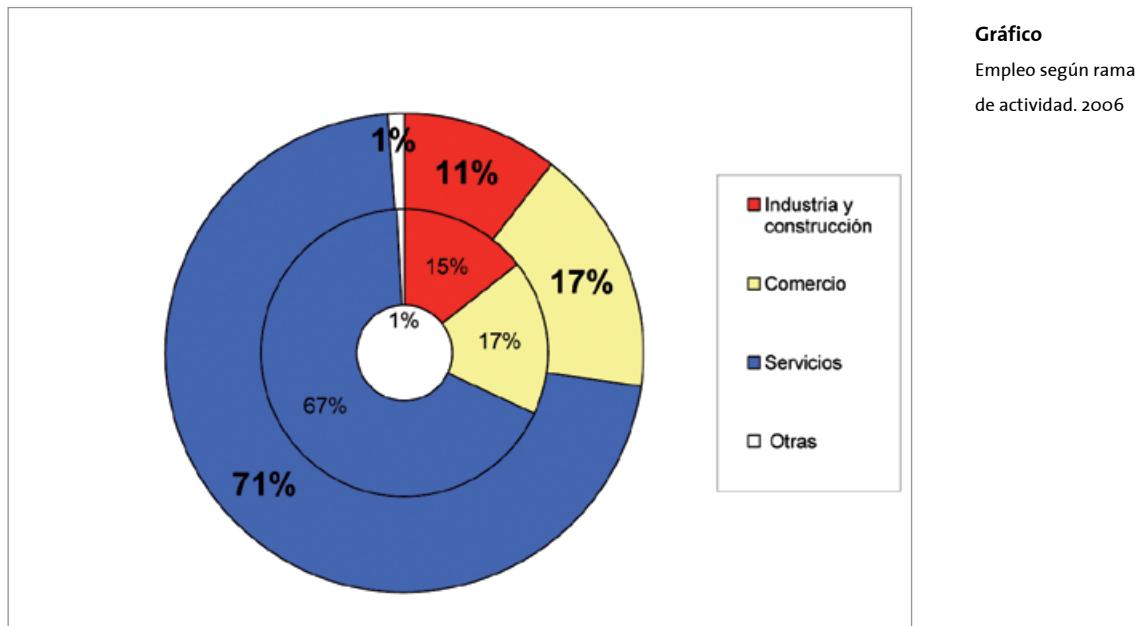
**Gráfico**  
Desocupados y  
subocupados. 2006



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

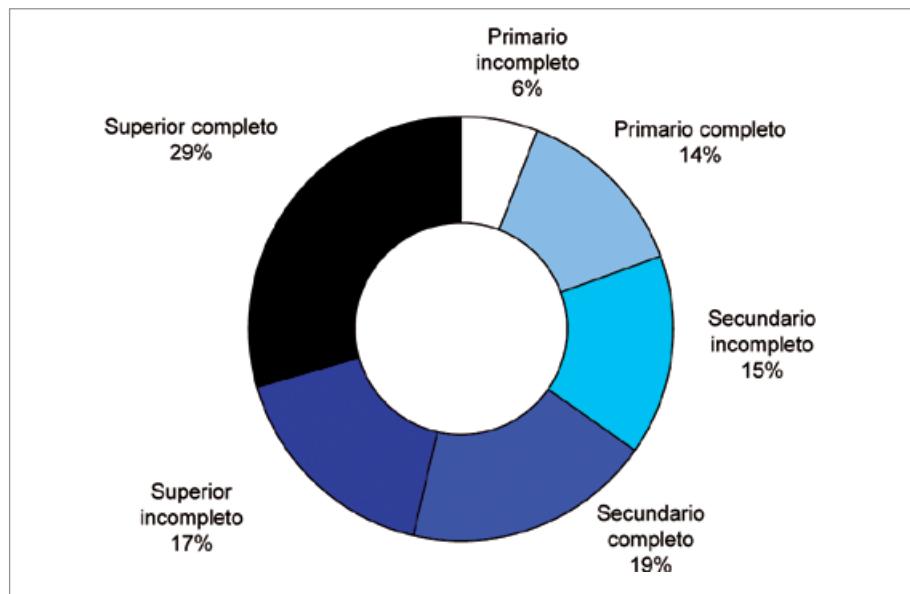


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



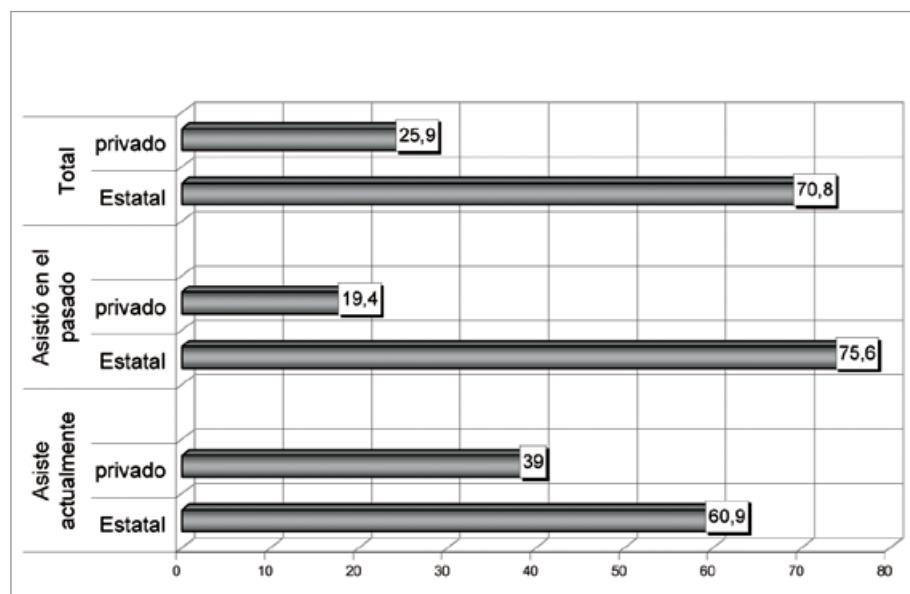
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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

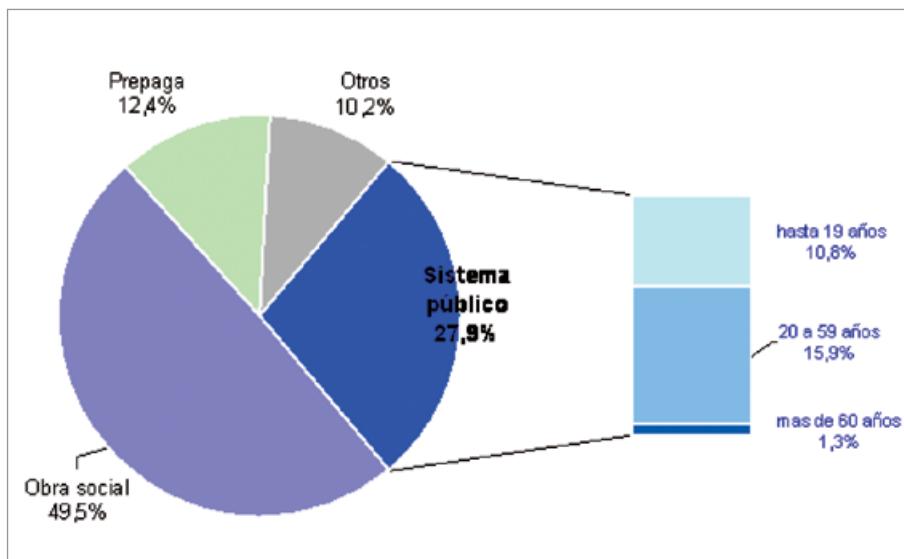


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

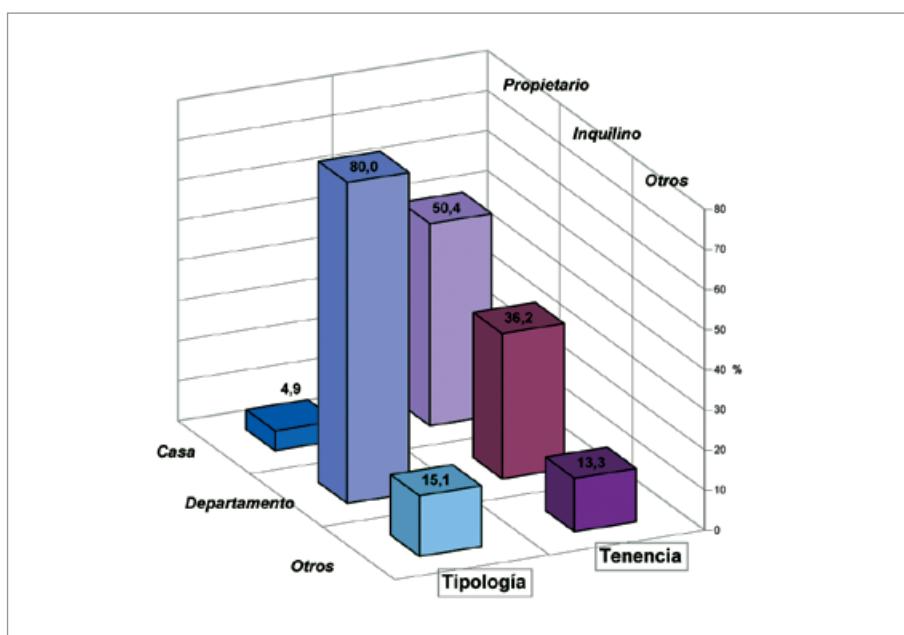
**Gráfico**  
Sector educativo  
según tipo de gestión



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



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



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

#### Gráfico

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

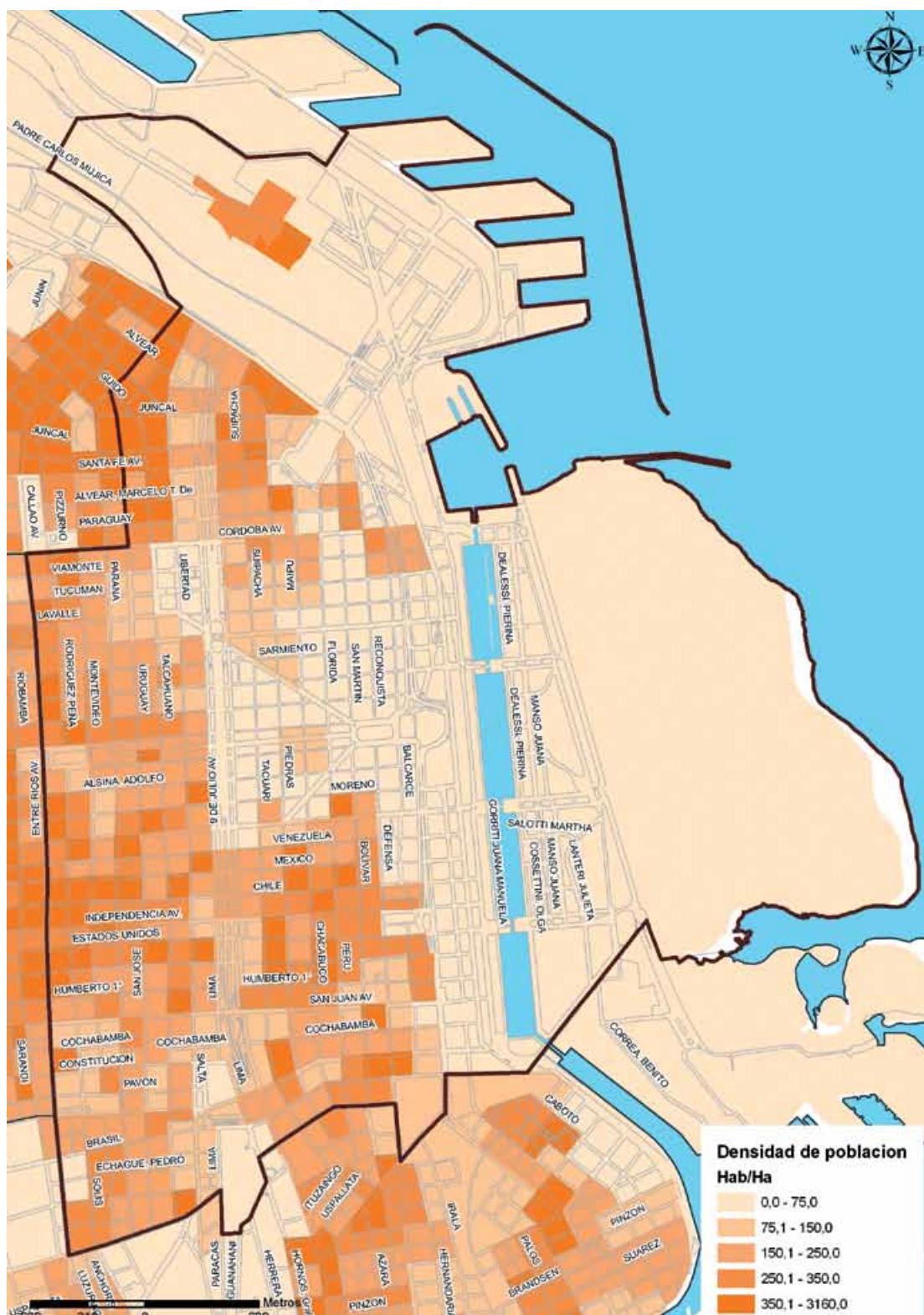
#### Gráfico

Tipología y propiedad de la vivienda. 2006

En cuanto al análisis de la distribución territorial de la población al interior de la Comuna, se observa un mayor nivel de densidad hacia el Oeste de la avenida 9 de Julio siendo escasa la población desde esta avenida hacia el este dado que en general es un espacio administrativo y de servicios. No obstante en este mismo sector hacia el Sur de la avenida Belgrano, es decir en el barrio de San Telmo la densidad aumenta notablemente. Cabe destacar que los máximos niveles se registran en el barrio de Retiro, en el sector comprendido entre las avenidas Santa Fe y Libertador y entre la avenida 9 de Julio y Uruguay donde predomina la construcción en altura.



**Mapa 2.4**  
Densidad de población de la Comuna 1



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

## NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización en diciembre de 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano establece los usos del suelo permitidos en el área de análisis, se observa que la superficie de la Comuna 1 se encuentra principalmente regida por el distrito ARE que constituye la Reserva Ecológica con el 18,7% del total. El distrito característico de esta Comuna es el C que tiene que ver con el predominio de actividades terciarias a escala regional, nacional y urbana. Para poder desarrollar estas actividades la zona se encuentra dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajeros. Si se tienen en cuenta todos los distritos de centralidad C1, C2, C3l, C3ll y C3l2 estos conforman el 23,1% del total del área de la Comuna.

El Área de Protección Histórica APH, conforma el 7,0% y se encuentra en el entorno de avenida De Mayo, desde la Plaza de Mayo hasta avenida San Juan, entre Perú y Paseo Colón. El área entorno al Parque Lezama también se encuentra protegido por ésta normativa. A su vez, además de la protección general, de distritos APH, existen normativas de protección patrimonial especial, edilicia y ambiental. En el primer grupo se encuentran las fachadas de Arquitectura Especial AE: Entorno Plaza San Martín AE 12, Diagonal Norte, Perú y diagonal Sur AE 3, Paseo Colón y L. N. Alem AE 14, Entorno Plaza de Mayo AE 8, y las manzanas comprendidas por Florida, Paraguay, Reconquista, Córdoba, San Martín y Viamonte (AE 16). La protección edilicia se realiza sobre parcelas específicas catalogadas con diferentes criterios y valorizaciones (estructural, cautelar, integral).

La Comuna también presenta distritos de zonas residenciales R2al en el 6,3% de su territorio, estas predominan en el barrio de Montserrat y en el barrio de Retiro entorno a la avenida Del Libertador. También se encuentra el distrito UF que comprende las tierras ferroviarias, en un 6,2%; la importancia del ferrocarril resulta central en esta Comuna ya que comunica a casi toda la Ciudad y al Gran Buenos Aires con el Área Central. Se encuentran distritos de Urbanizaciones Determinadas U, en el 5,4% del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, como en este caso la Villa 31 (U31), espacios verdes (UP), entre otros.

Por otra parte, se puede mencionar la baja presencia de los distritos relacionados al equipamiento, constituyendo el 9,9% de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad.

Distrito	Área	%
ARE	3.314.022,61	18,7
C1	1.967.074,72	11,1
C2	1.646.044,76	9,3
APH 1	1.245.945,42	7,0
R2a I	1.125.154,93	6,3
UF	1.096.088,97	6,2
U11	964.106,51	5,4
U32	906.409,04	5,1
P	903.442,22	5,1
UP	794.725,58	4,5
U10	779.515,99	4,4
E3	674.440,27	3,8
R2a II	607.875,46	3,4
C3 I	381.255,75	2,1
RUA	254.325,32	1,4
RU	253.047,73	1,4
E1	250.402,26	1,4
E4 49	148.435,54	0,8
U13	116.503,59	0,7
C3 II	102.970,89	0,6
APH 16	75.988,33	0,4
U31 h	58.041,23	0,3
APH 50	33.768,81	0,2
APH 30	28.992,31	0,2
APH 18	9.284,03	0,1
I1	5.208,53	0,0
E4 44	2.970,91	0,0
NE	1.792,95	0,0
APH 12	754,15	0,0
C3 I 2	80,59	0,0
<b>Total</b>	<b>17.748.669,39</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 2.1**

Código de Planeamiento  
Urbano. Comuna 1

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

**Mapa 2.5**

Código de  
Planeamiento  
Urbano de la  
Comuna 1



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

## CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m<sup>2</sup> permisados nuevos en la Comuna 1 entre los años 1998 y 2010. En cuanto a lo primero, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 3,4% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso desde el inicio de la serie que se profundiza y llega a su mínimo en el año 2002 y 2003 con sólo 20 permisos otorgados en cada uno respectivamente. En los cinco años siguientes los niveles serán bajos, si bien los permisos aumentan en número los porcentajes con respecto a la Ciudad serán similares al 2003. A partir del año 2007 hasta el 2010 se inicia un período fluctuante hasta llegar al año 2010 donde se otorgan sólo 25 permisos, los cuales representan el 2,1% siendo el menor valor presentado a lo largo de la serie.

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

Año	Permisos			m <sup>2</sup>			Permisos/m <sup>2</sup>	
	Total Ciudad	Comuna 1	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 1	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 1
1998	1.534	44	2,9	1.992.179	320.999	16,1	1.298,7	7.295,4
1999	1.270	37	2,9	1.525.659	351.500	23,0	1.201,3	9.500,0
2000	1.128	39	3,5	1.381.962	273.817	19,8	1.225,1	7.020,9
2001	666	35	5,3	776.276	174.925	22,5	1.165,6	4.997,9
2002	354	20	5,6	237.364	39.771	16,8	670,5	1.988,6
2003	982	20	2,0	1.119.432	113.119	10,1	1.140,0	5.656,0
2004	1.175	25	2,1	1.185.240	82.961	7,0	1.008,7	3.318,4
2005	1.452	34	2,3	1.954.598	313.065	16,0	1.346,1	9.207,8
2006	2.014	41	2,0	2.782.329	210.022	7,5	1.381,5	5.122,5
2007	1.800	79	4,4	2.809.535	322.209	11,5	1.560,9	4.078,6
2008	1.386	49	3,5	2.191.146	345.895	15,8	1.580,9	7.059,1
2009	1.171	106	9,1	1.492.296	258.065	17,3	1.274,4	2.434,6
2010 <sup>2</sup>	1.219	25	2,1	1.296.353	137.048	10,6	1.063,5	5.481,9
1998-2010	16.151	554	3,4	20.744.369	2.943.396	14,2	1.284,4	5.313,0

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

El cuadro expuesto a continuación describe la relación entre los destinos residenciales y no residenciales en la actividad de la construcción en la Comuna 1 y en toda la Ciudad. De tal forma, es posible observar el predominio general de las construcciones no residenciales en la Comuna 1, representando el 61,3% del total del período. Por el contrario, lo registrado para el total de la Ciudad muestra un predominio de construcciones residenciales y una participación de los destinos no residenciales del 22,1%.

<sup>2/</sup> 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.

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

Año	Total Ciudad		Comuna 1	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	5,0	95,0
1999	69,9	30,1	37,6	62,4
2000	77,1	22,9	53,7	46,3
2001	68,4	31,6	40,1	59,9
2002	72,2	27,8	7,6	92,4
2003	91,1	8,9	32,1	67,9
2004	84,9	15,1	70,6	29,4
2005	83,6	16,4	78,1	21,9
2006	87,0	13,0	61,1	38,9
2007	80,1	19,9	39,4	60,6
2008	76,2	23,8	44,3	55,7
2009	77,0	23,0	11,3	88,7
2010	76,8	23,2	22,8	77,2
1998-2010	77,9	22,1	38,7	61,3

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

## VALOR DEL SUELO

Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 1 inicia el período con un valor promedio del m<sup>2</sup> de U\$S 939,5 el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante la segunda mitad del año 2004 cuando los valores de la Comuna y la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y con escasos resultados negativos en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 1 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron casi siempre bastante por encima del precio promedio del conjunto de la Ciudad.

**Cuadro 2.4**

Evolución del precio de terrenos en la Comuna 1 y en la Ciudad de Buenos Aires

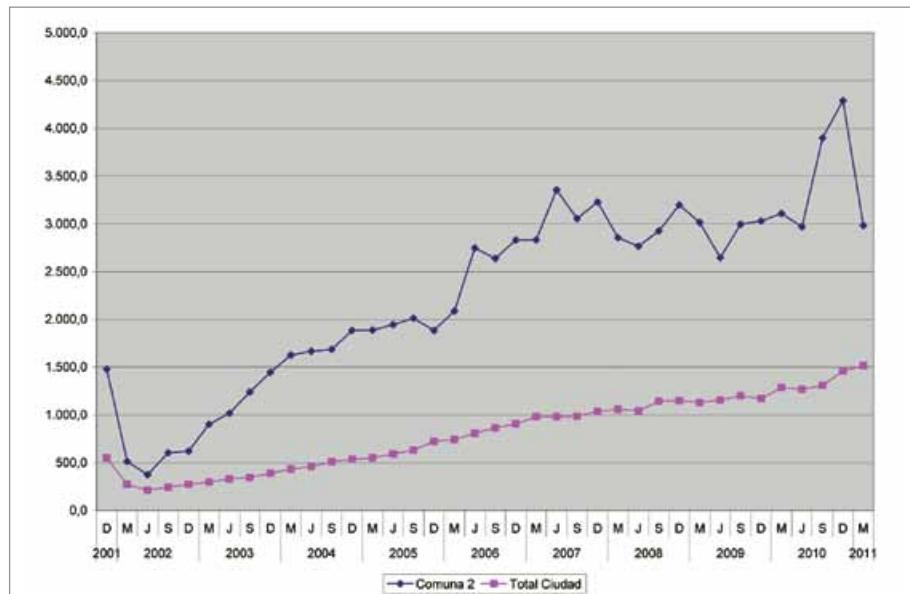
	Comuna 1			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	939,5			550,0		
2002						
Marzo	201,1	-78,6		272,0	-50,5	
Junio	358,5	78,3		213,0	-21,7	
Septiembre	317,5	-11,4		242,0	13,6	
Diciembre	537,8	69,4	-42,8	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	402,5	-25,2	100,1	296,0	8,0	8,8
Junio	387,6	-3,7	8,1	330,0	11,5	54,9
Septiembre	591,4	52,6	86,3	343,0	3,9	41,7
Diciembre	380,3	-35,7	-29,3	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	543,8	43,0	35,1	434,0	11,9	46,6
Junio	632,1	16,2	63,1	459,0	5,8	39,1
Septiembre	951,1	50,4	60,8	511,0	11,3	49,0
Diciembre	1.407,8	48,0	270,2	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	1.100,9	-21,8	102,4	551,0	3,2	27,0
Junio	1.153,7	4,8	82,5	591,0	7,3	28,8
Septiembre	1.232,0	6,8	29,5	631,0	6,8	23,5
Diciembre	1.407,8	14,3	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	1.412,1	0,3	28,3	741,8	2,7	34,6
Junio	1.547,8	9,6	34,2	809,0	9,1	36,9
Septiembre	1.544,8	-0,2	25,4	863,7	6,8	36,9
Diciembre	1.588,0	2,8	12,8	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	1.904,9	20,0	34,9	982,0	8,5	32,4
Junio	1.567,4	-17,7	1,3	982,0	0,0	21,4
Septiembre	1.275,5	-18,6	-17,4	985,0	0,3	14,0
Diciembre	1.718,9	34,8	8,2	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	1.770,0	3,0	-7,1	1.058,0	1,9	7,7
Junio	1.652,7	-6,6	5,4	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.375,9	-16,7	7,9	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	2.407,0	74,9	40,0	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.537,0	-36,1	-13,2	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.815,8	18,1	9,9	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.742,4	-4,0	26,6	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.616,3	-7,2	-32,9	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	2.042,4	26,4	32,9	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.708,1	-16,4	-5,9	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.928,9	12,9	10,7	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	2.322,3	20,4	43,7	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	2.279,2	-1,9	11,6	1.515,0	3,8	17,8

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

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución desde diciembre de 2001 hasta marzo de 2011 del precio de los terrenos tanto en la Comuna 1, como del total de la Ciudad. Se observa particularmente que el valor de la Comuna a partir del año 2004 comienza a describir una curva en tendencia similar a la de la Ciudad pero con valores mayores a ella.

**Gráfico 2.1**

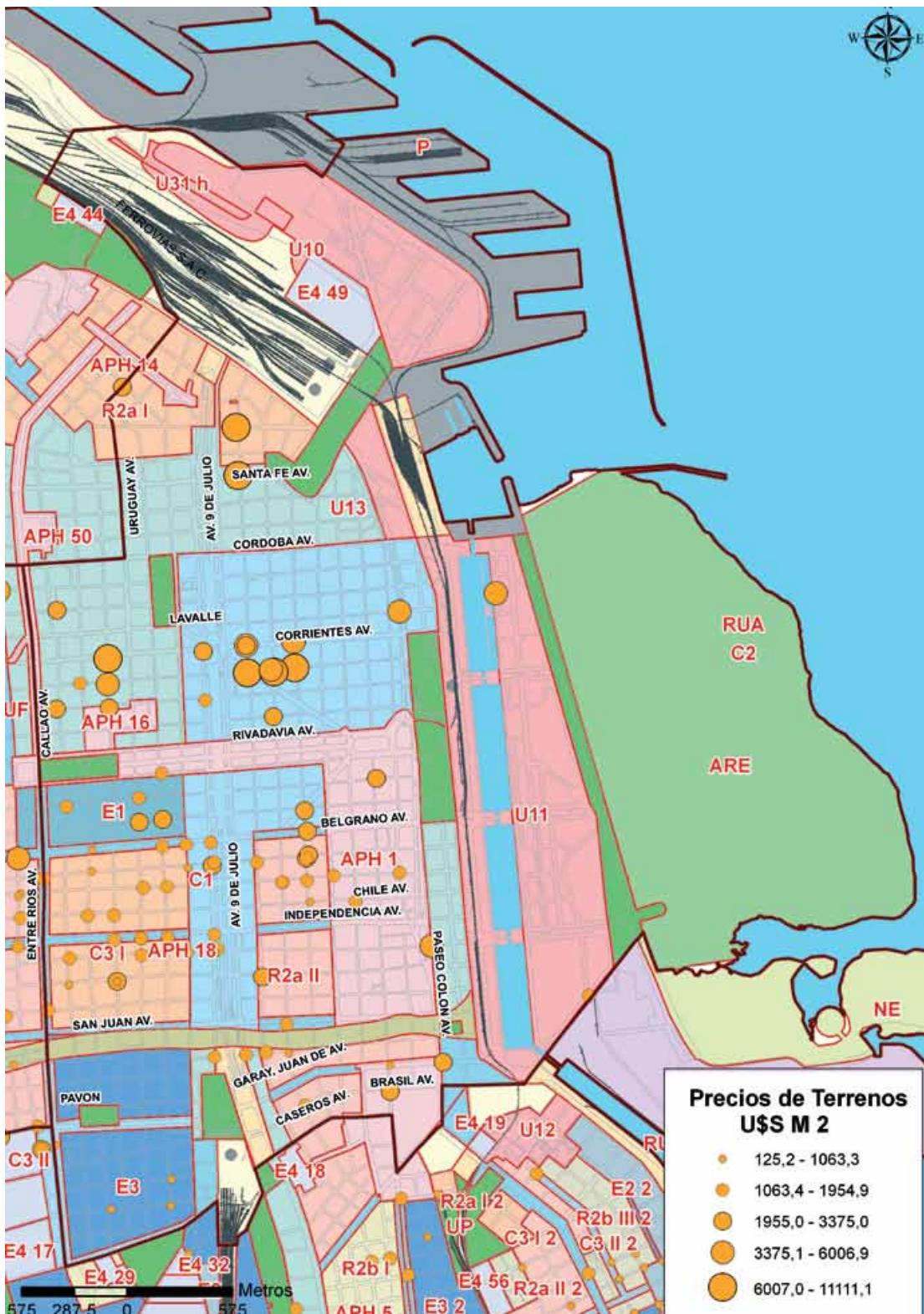
Valor promedio del suelo en la Comuna 1 y en el total de la Ciudad. 2001 –2011



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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 91 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayor valor se sitúan hacia el Norte de la Comuna, más específicamente están ubicados entre las avenidas Rivadavia y Corrientes. Por otro lado las ofertas de menor precio se concentran desde avenida Rivadavia hacia el Sur de la Comuna.

Además se pueden vincular las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística, a partir de la cual es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales R, de equipamiento E o centrales C, lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El distrito que posee el terreno de mayor valor (U\$S 11.111, m<sup>2</sup>) y la mayor cantidad de ofertas es el C1 con 23, seguido por distrito R2a II y R2a I ambos con 14 terrenos a la venta el primero con un promedio de U\$S 1.494,4 y el segundo con el U\$S 1.861,1 el m<sup>2</sup>. Luego siguen los distritos C3 I con 12 registros, los C2 con la oferta de 10 terrenos y por último las 18 ofertas restantes se ubican entre APH 1 EI y E3, U 11, C3 II y APH 16.



**Mapa 2.6**  
Distribución  
del precio  
de venta  
de terrenos  
por m<sup>2</sup> en la  
Comuna 1

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



### 3

## LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 1



**Mapa 3.1**

Parcelas  
seleccionadas  
para el  
relevamiento  
de la  
Comuna 1



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

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna 1. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 13.761 parcelas existentes, todas ellas incluidas en 937 manzanas. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 1.

## EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 1. Se contabilizaron un total de 12.414 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 41,8% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de los de 15 o más pisos es de un 1,7% del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 22,0% y aquellos que tienen entre 6 y 9 pisos el 19,6%. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 7,3% del total, mientras que se relevaron 622 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (5,0%). Por último, se hallaron 317 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 2,6% del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	317	2,6
1 – 2	5194	41,8
3 – 5	2733	22,0
6 – 9	2433	19,6
10 – 11	910	7,3
12 – 15	622	5,0
más de 15	205	1,7
Total	12.414	100,0

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 1

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

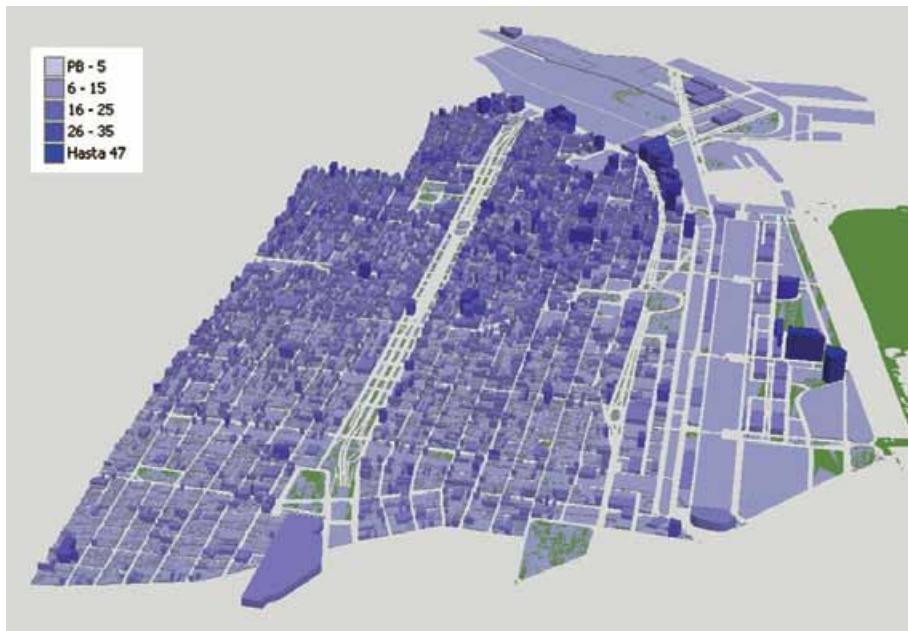
El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la diferencia de pisos en la Comuna. La presencia de los edificios de pocos pisos, representados por las categorías de 1 y 2 pisos y la de 3 y 5 pisos se distribuyen hacia el Sur de la Comuna, intensificándose en torno a las avenidas San Juan, Pavón, Juan de Garay, Caseros y Brasil. Por otra parte, las edificaciones de mayores alturas se concentran hacia el Norte de la Comuna, incrementándose a partir de la avenida Rivadavia. Asimismo las edificaciones de más de 15 pisos se encuentran aledañas a las avenidas Uruguay, Santa Fe, Córdoba, Corrientes y 9 de Julio.

**Mapa 3.2**

Cantidad de pisos edificados por parcela.  
Comuna 1

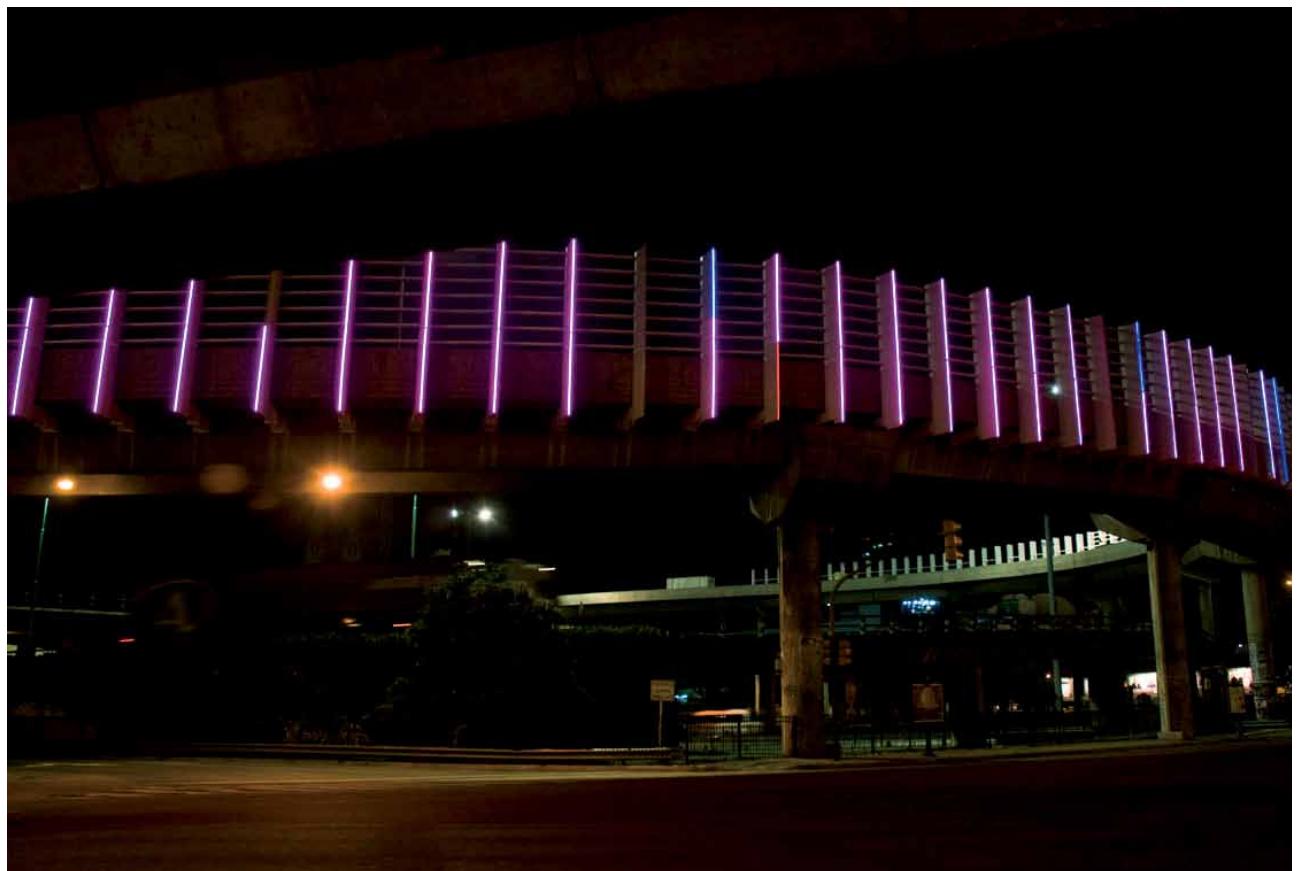


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



**Mapa 3.3**  
Edificación de la  
Comuna 1

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



**Mapa 3.4**  
Usos del  
Suelo.  
Comuna 3



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

## EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 96,3% se halló destinado al uso residencial, y se encuentra conformado en un 53,6% por viviendas, un 13,3% a departamentos, un 17,0% a oficinas, un 7,5% a casas y el 5,0% corresponde a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado se encontraron 33 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 130 edificios en obra, los cuales representan el 1,6% del total, se hallaron 128 edificios abandonados (1,6%) y con una participación del 0,05% del total se ubicaron los edificios emplazados en villas.

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

Tipo	Cantidad	%
Propiedad horizontal	6.764	83,9
<i>Viviendas</i>	4.325	53,6
<i>Departamentos</i>	1.071	13,3
<i>Oficinas</i>	1.368	17,0
Casas	602	7,5
Uso Mixto con vivienda	405	5,0
En obra	130	1,6
Abandonados	128	1,6
Unificaciones	33	0,4
Villas	4	0,05
Total	8.066	100,0

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

**Cuadro 3.2**

Tipología de edificios.  
Comuna 1

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. Además se destaca una fuerte presencia de viviendas en el norte, en el barrio de Retiro, sobre todo a partir de la avenida Córdoba entre 9 de Julio y Uruguay. Las casas están más presentes al Sur de la Comuna, mas específicamente en el barrio de Constitución.

Por otro lado, al norte de la Comuna se encuentra la villa 31 y 31 Bis limitando con las vías del Ferrocarril Mitre, el Ferrocarril San Martín y con la autopista Leopoldo Lugones.

**Mapa 3.5**

Distribución  
de edificios  
de uso mixto,  
viviendas  
y casas.  
Comuna 1



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

## EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 1.687 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros. Se destacan con una mayor importancia los edificios de hotelería y gastronomía con un total de 372 que representan el 22,1% del total. Sigue en importancia los edificios dedicados a la administración pública, contándose un total de 247, 14,6%. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, significan el 13,3% del total, con 224 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 198 edificios de asociaciones (11,7%), 166 edificios dedicados a la enseñanza (9,8%), 109 de servicios financieros (6,5%), para esparcimiento y cultura se encontraron 90 representando un 5,3%. Se relevaron 75 oficinas con 4,4% y por último, al momento del relevamiento se encontraron 72 edificios cerrados siendo un 4,3% del total.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 55 edificios dedicados a servicios sociales y de salud (3,3%), 20 destinados a servicios de transporte y 20 edificios de otros rubros con un 1,2% cada uno. También se hallaron 18 edificios destinados a la actividad comercial (1,1%), 11 edificios de servicios empresariales (0,7%). Y por último, se encontraron 5 edificios de servicios inmobiliarios y 5 de servicios públicos, con una participación del 0,3% con respecto al total.

Rubro	Cant.	%
Hotelería y Gastronomía	372	22,1
Administración pública	247	14,6
Edificios de destino único sin identificar	224	13,3
Asociaciones	198	11,7
Enseñanza	166	9,8
Servicios financieros	109	6,5
Esparcimiento y cultura	90	5,3
Oficinas	75	4,4
Cerrado	72	4,3
Servicios sociales y de salud	55	3,3
Servicios de transporte y complementarios	20	1,2
Otros	20	1,2
Actividad comercial	18	1,1
Servicios empresariales	11	0,7
Servicios inmobiliarios	5	0,3
Servicios públicos	5	0,3
<b>Total</b>	<b>1.687</b>	<b>100</b>

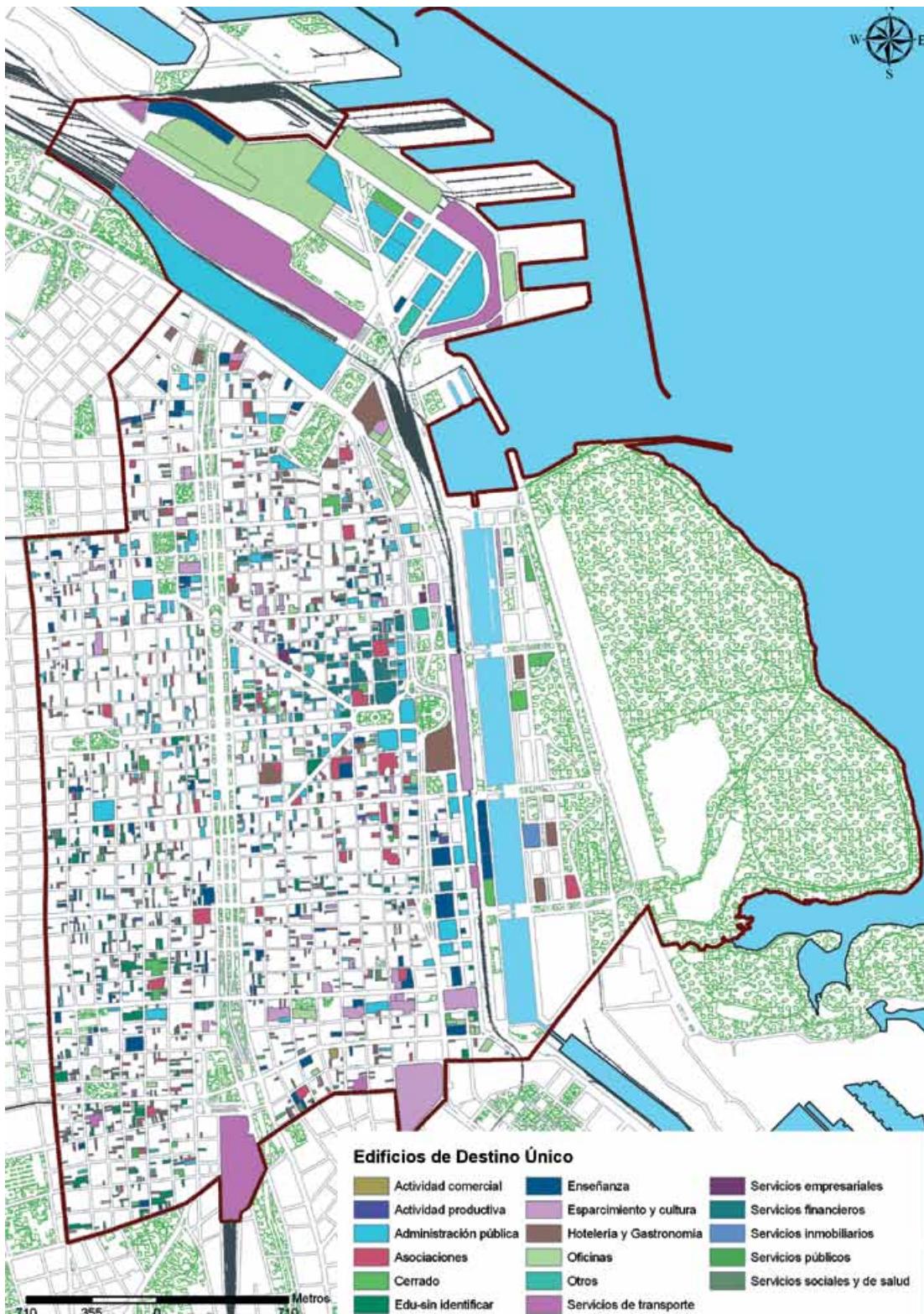
**Cuadro 3.3**  
Edificios de destino  
único. Comuna 1

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

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, se pueden destacar algunas concentraciones específicas como es el caso de los edificios de administración pública, hotelería y gastronomía, que predominan en los barrios de Montserrat y San Nicolás.

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios los rubros que concentran mayor superficie, son aquellos destinados a la administración pública, seguidos por los servicios de transporte y las oficinas. Se destacan la terminal de trenes de Constitución y la terminal de trenes y micros de Retiro con 97.585,5 m<sup>2</sup> y 348.092,8 m<sup>2</sup> respectivamente.





**Mapa 3.6**  
Distribución  
de Edificios de  
Destino Único.  
Comuna 1.

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



## 4

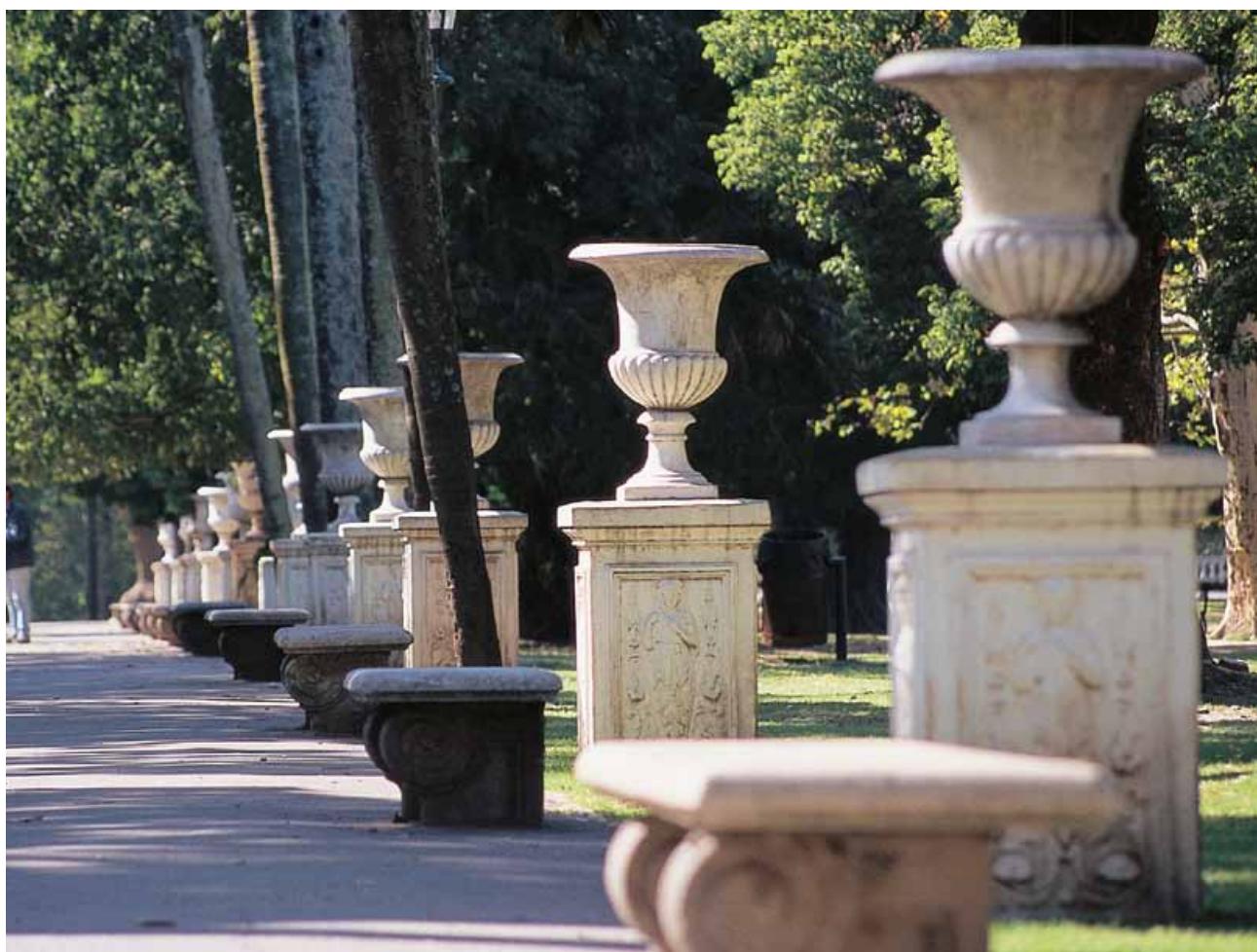
# SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES EN LA COMUNA 1



El relevamiento realizado en la Comuna 1 durante el año 2010 permitió detectar un total de 14.685 locales. Del total relevado 2.204 se encontraron cerrados. Por último, 12.481 locales resultaron factibles de agrupar en los diferentes sectores de actividad. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la Comuna del 15,0%, siendo este valor relativamente moderado dando cuenta de una intensa actividad comercial.

### DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra un claro alineamiento sobre las calles Florida y Defensa (entre Independencia y el Parque Lezama). Sin embargo, toda la zona desde Bartolomé Mitre hacia el norte tiene una importante densidad de locales en casi todas sus arterias. En contraste, las zonas con menor densidad son aquellas donde se localizan usos que ocupan la totalidad de los edificios, o donde la intensidad de las actividades económicas en general, como en la zona sur, se reduce considerablemente.

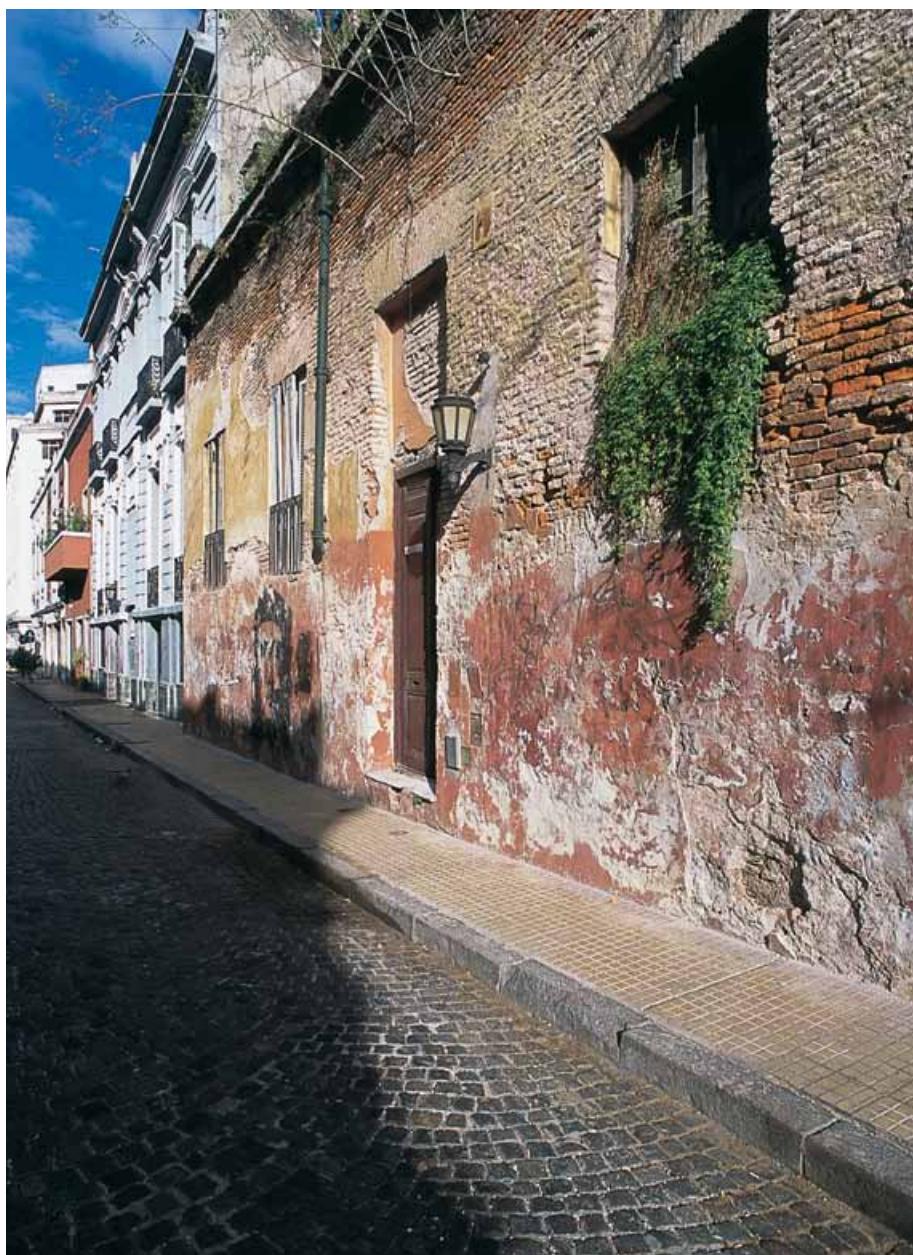


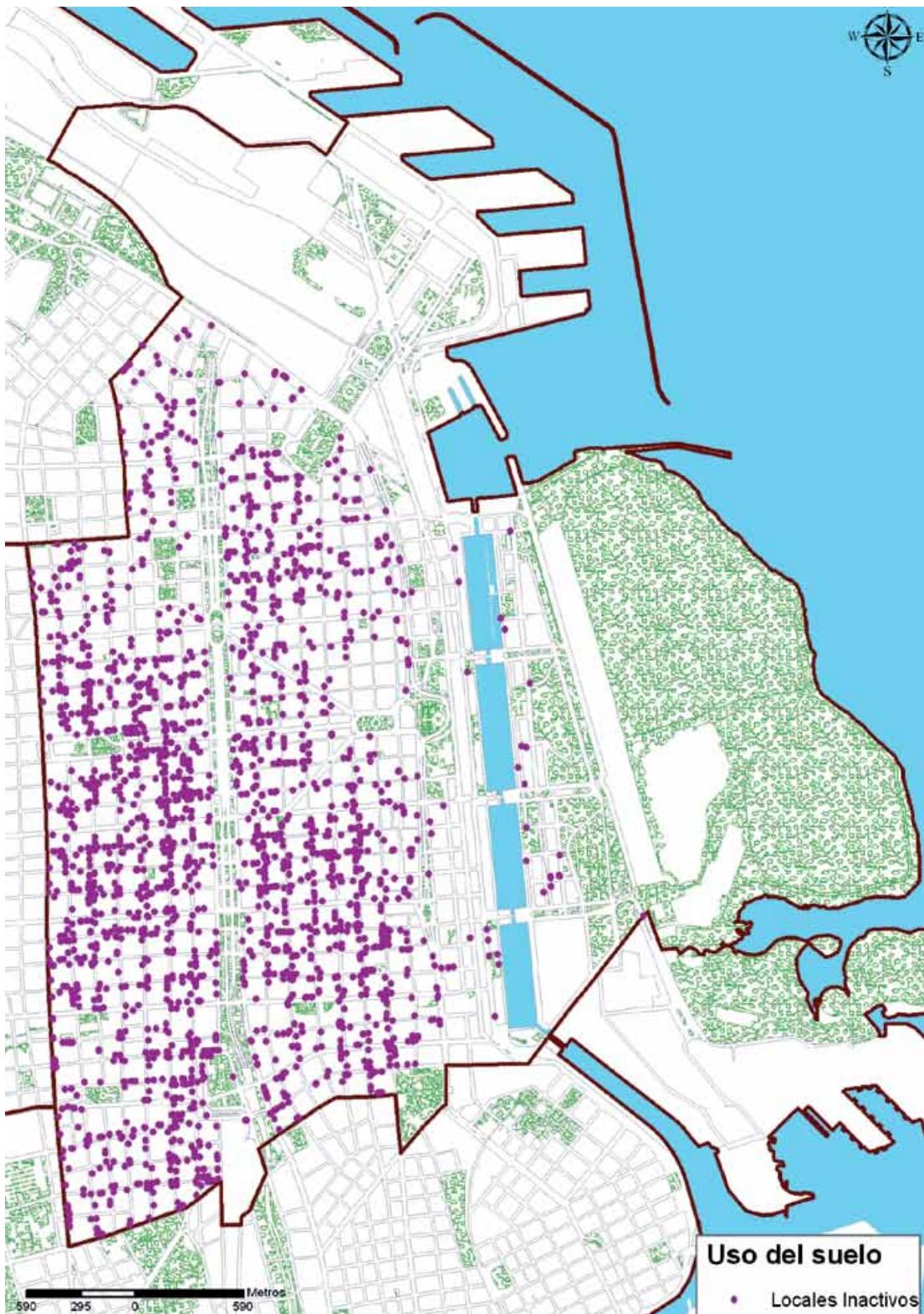


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados presenta una distribución dispersa en cierta medida, aunque se identifican núcleos de concentración relativamente destacables, como en las calles Santiago del Estero, Salta y Bolívar que son las que presentan la mayor cantidad de locales cerrados con más de sesenta cada una. También de destacan las calles Venezuela, Tacuarí y México con una importante presencia de locales cerrados, alrededor de cincuenta en cada una.





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

## COMPOSICIÓN DE LOCALES POR RAMAS DE ACTIVIDAD

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 59,8% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 21,3% al sector de servicios; los locales vinculados a la gastronomía constituyen un 15,1%, los locales industriales un 2,2%, y por último el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registra un 1,6%.

**Cuadro 4.1**  
Locales por ramas  
de actividad. Comuna 1

Rama	Cantidad	%
Comercio	7.462	59,8
Servicios	2.660	21,3
Gastronomía	1.885	15,1
Industrial	279	2,2
Automotor	195	1,6
<b>Total</b>	<b>12.481</b>	<b>100,0</b>

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





**Mapa 4.3**  
Distribución  
de locales por  
rama de  
actividad.  
Comuna 1

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

## LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, el cual constituye un total de 7.462 establecimientos. Este sector se compone por 13 rubros, predominando el de venta de productos alimenticios, que con 1.474 locales representa el 19,8% (lo que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios). En segundo lugar se encuentran los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios alcanzando el 19,2% del total de este sector, 1.433 locales. En tercer lugar, se posicionan los de venta al por menor especializada con 1.001 locales, constituyendo un 13,4% del total. La venta de artículos para el hogar contiene el 8,0% - encontrándose 595 locales-. En quinto lugar, se ubican los locales relacionados a la fotografía, las ópticas, joyerías y relojerías con 570 locales (7,6%). Aquellos relacionados a la venta de calzado y marroquinería cuentan con 457 locales (6,1%). La venta de libros y revistas constituye también un 6,1% contando con 455 locales. La suma de estos siete rubros representa el 80,2% del sector comercial.

Completan el rubro comercial, 338 locales de reparaciones en general (4,5%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 272 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (3,6%); otros 272 de venta de materiales para la construcción (3,6%). Los dos rubros restantes conforman el 3,6% del total, siendo 176 locales de venta de productos textiles no asociados a la indumentaria y 90 de comercio al por mayor.

**Cuadro 4.2**  
Locales del  
sector comercial.  
Comuna 1

	Cantidad	%
Productos alimenticios	1.474	19,8
Prendas y accesorios	1.433	19,2
Venta al por menor especializada	1.001	13,4
Artículos para el hogar	595	8,0
Óptica, fotografía, relojería y joyería	570	7,6
Calzado y marroquinería	457	6,1
Libros y revistas	455	6,1
Reparaciones en general	338	4,5
Artículos usados	329	4,4
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	272	3,6
Materiales para la construcción	272	3,6
Productos textiles no indumentaria	176	2,4
Comercio al por mayor	90	1,2
<b>Total</b>	<b>7.462</b>	<b>100,0</b>

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad dos ejes comerciales, uno en la calle Florida y el otro en Libertad. A su vez las arterias Lavalle, Defensa y Corrientes también presentan una gran cantidad de locales del sector comercial. Más allá de destacar ciertas arterias que cuentan con una mayor cantidad de locales, se puede apreciar a nivel más general, una gran diferenciación entre el Norte y el Sur de la Comuna, dando cuenta de una mayor cantidad de locales en la parte Norte.



**Mapa 4.4**  
Distribución  
de locales  
del sector  
comercial.  
Comuna 1

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

## LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 2.660 establecimientos de este sector se agrupan en veinte rubros. El rubro de servicios empresariales es el que cuenta con la mayor cantidad de locales siendo 378 y constituyendo un 14,2%. Aquellos destinados a peluquerías y tratamientos de belleza suman 367 (13,8%); en tercer lugar se ubican los locales de servicios de correos y telecomunicaciones llegando a 299 registros (11,2%); en cuarto lugar, se posicionan los servicios de intermediación financiera con 273 registros (10,3%). En quinto lugar se encuentran los locales relacionados al esparcimiento y actividades culturales, con 261 registros (9,8%); luego los servicios complementarios al transporte con 202 locales (7,6%). Además se identificaron 172 locales destinados a servicios inmobiliarios; 168 de diseño gráfico, edición e impresiones (6,3%); 133 de lavaderos de ropa y tintorerías (5,0%) y 99 locales vinculados con distintas asociaciones. Estos diez rubros agrupan el 88,4% del total de los usos del suelo relacionados a la prestación de servicios.

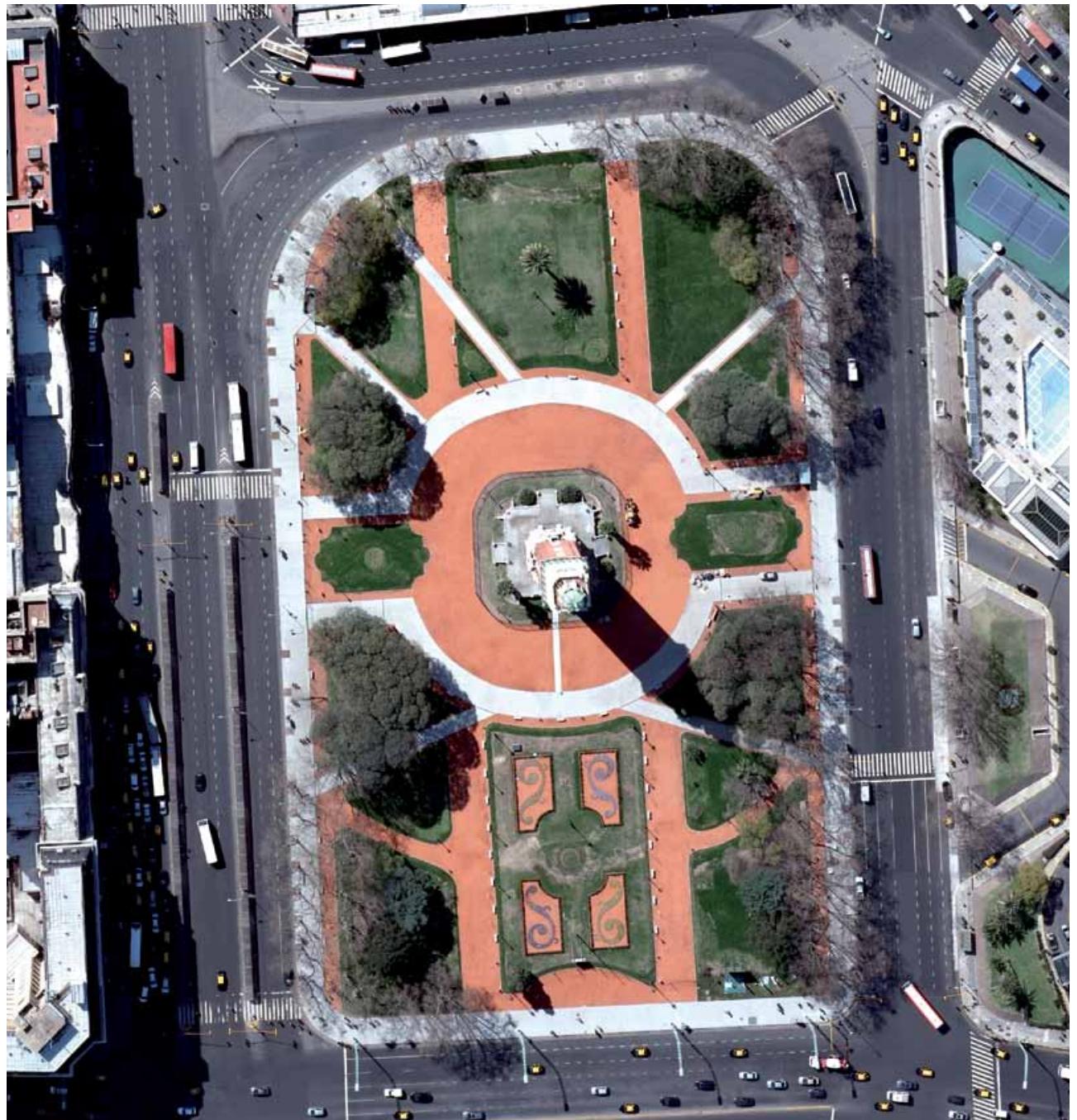
El 11,6% restante está representado en 308 locales repartidos entre diez categorías diferentes que no superan cada una el 2,0%. Entre ellos se identifican 50 establecimientos que proveen servicios sociales y de salud (1,9%) y 47 que brindan servicios de transporte (1,8%). Se relevaron también 44 locales relacionados a servicios de alquiler (1,7%); 40 relacionados con la administración pública (1,5%); 32 locales de enseñanza de idiomas, danzas y cursos en general (1,2%); 30 de seguros y fondo de jubilaciones (1,1%); 28 proveedores de servicios informáticos (1,1%); 23 de mantenimiento físico y corporal (0,9%); 11 relacionados a la construcción (0,4%) y por último 3 locales de servicios fúnebres (0,1%).

**Cuadro 4.3**  
Locales del sector servicios. Comuna 1

	Cantidad	%
Servicios empresariales	378	14,2
Peluquería y tratamientos de belleza	367	13,8
Servicios de correos y telecomunicaciones	299	11,2
Intermediación financiera	273	10,3
Esparcimiento y cultura	261	9,8
Servicios complementarios al transporte	202	7,6
Servicios inmobiliarios	172	6,5
Edición e impresión	168	6,3
Lavado y limpieza de artículos de tela	133	5,0
Asociaciones	99	3,7
Servicios sociales y de salud	50	1,9
Servicios de transporte	47	1,8
Servicios de alquiler	44	1,7
Administración pública	40	1,5
Enseñanza	32	1,2
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	30	1,1
Servicios informáticos	28	1,1
Mantenimiento físico corporal y Otros	23	0,9
Construcción	11	0,4
Pompas fúnebres	3	0,1
<b>Total</b>	<b>2.660</b>	<b>100,0</b>

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

La distribución territorial de los locales de servicios es bastante dispersa pero presenta ciertas similitudes con la del sector comercial, con las calles Lavalle y Libertad como principales focos. Se destacan también las avenidas Corrientes, Avenida de Mayo y la calle Florida. En el centro-norte de la Comuna se puede ver una agrupación de una gran cantidad de locales destinados a la intermediación financiera.



**Mapa 4.5**

Distribución  
de locales  
del sector  
servicios.  
Comuna 1



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, 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 si misma, fuente de indicadores de su estructura urbana. A su vez, los datos disponibles permitieron la elaboración de nuevos indicadores que aportan a un análisis de mayor profundidad.

#### TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

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

La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana en la Comuna 1 presenta algunas zonas bien marcadas, una se ellas se observa al Oeste de la Avenida 9 de Julio y al Norte de la Avenida Belgrano, siendo la otra área bien marcada al Este de la avenida 9 de Julio desde la avenida Corrientes hasta la avenida Santa Fe. En general la Comuna 1 presenta una concentración de locales de actividad comercial y de servicios muy alta por sus características de área central de la Ciudad, que va decreciendo hacia el Sur del barrio de Constitución y hacia el barrio de Puerto Madero.





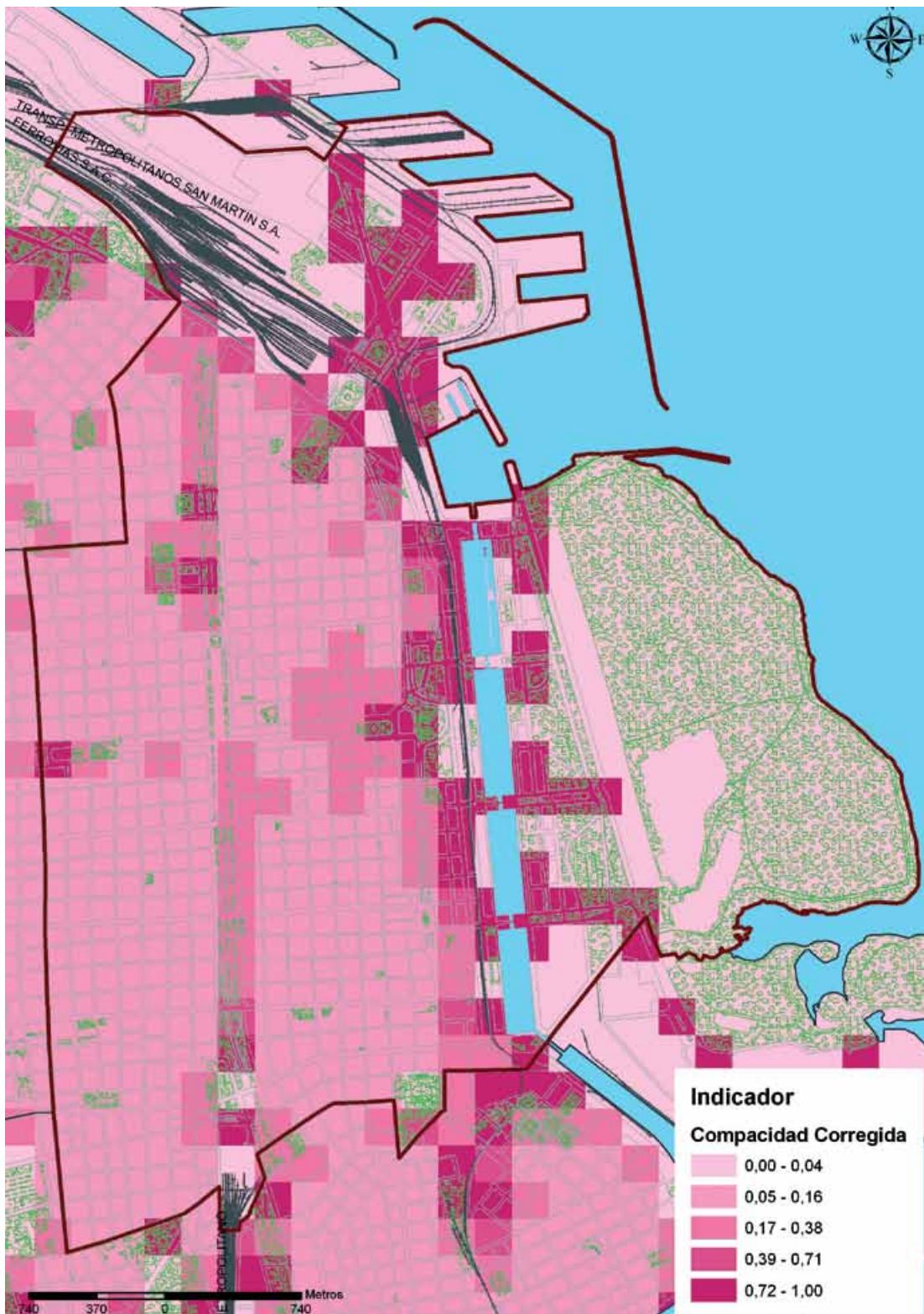
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

## ÍNDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida ( $m^2$ ) con la superficie que ocupa el Espacio Público Útil de la Ciudad, el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como también no son consideradas las veredas, bulevares u otro tipo de acera menor a los 3 m. de ancho.

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 1 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. Se pueden observar grandes áreas con extensiones de espacios verdes atenuantes al Este de la Comuna que inciden en que la compacidad se acerque a 1, es decir, que cuente con valores aceptables, pero en la mayor parte de la Comuna la densidad edilicia provoca una menor compacidad.

En cuanto a la superficie de espacios verdes por habitante se ha registrado que se ubica en los  $4,5\ m_2$  por habitante, valor inferior al registrado en promedio en la Ciudad.

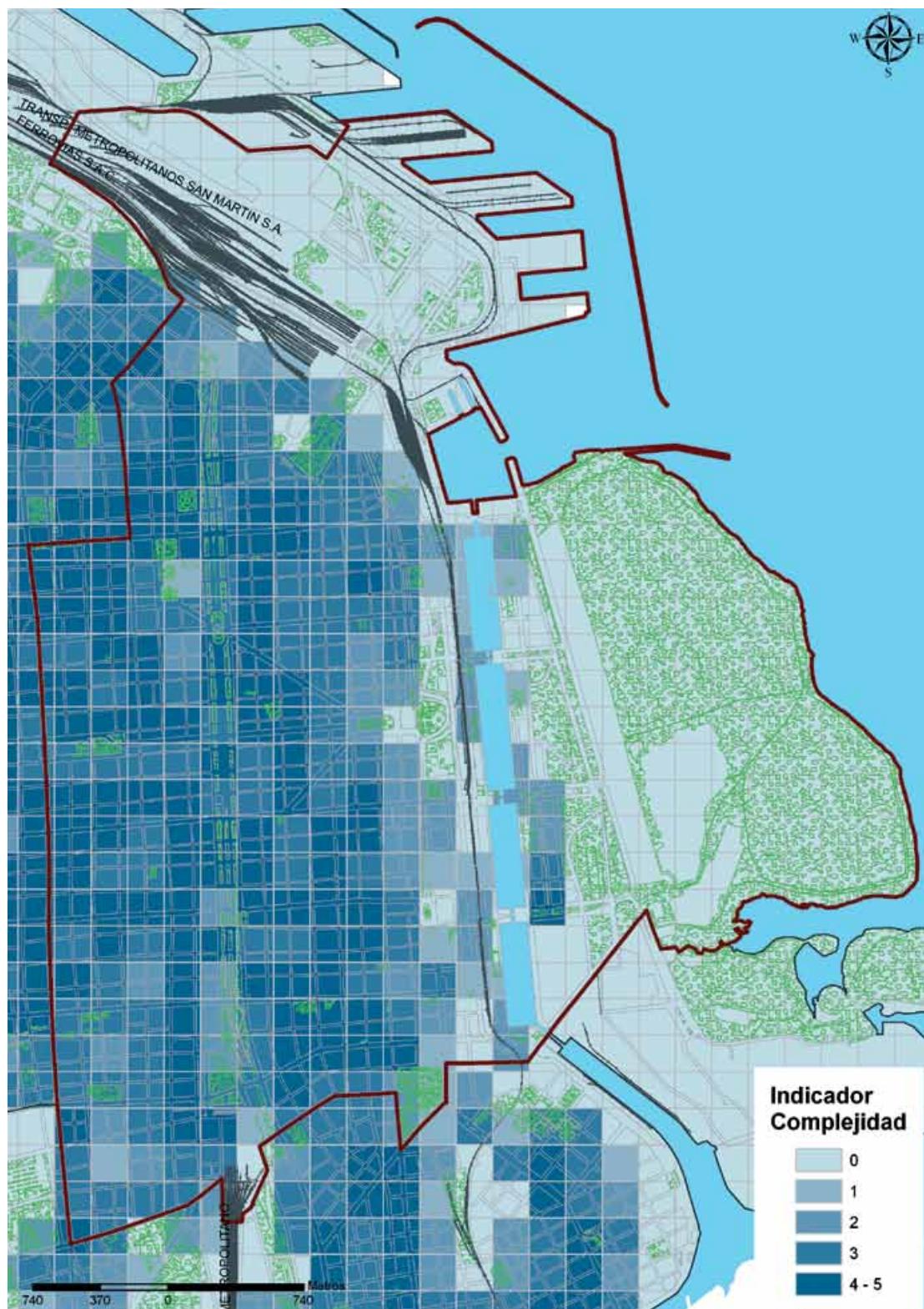


**Mapa 5.2**  
Indicador de  
Compacidad  
Corregida.  
Comuna 1

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

**Mapa 5.3**

Indicador de  
Complejidad  
Urbana.  
Comuna 1



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

## **ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA**

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

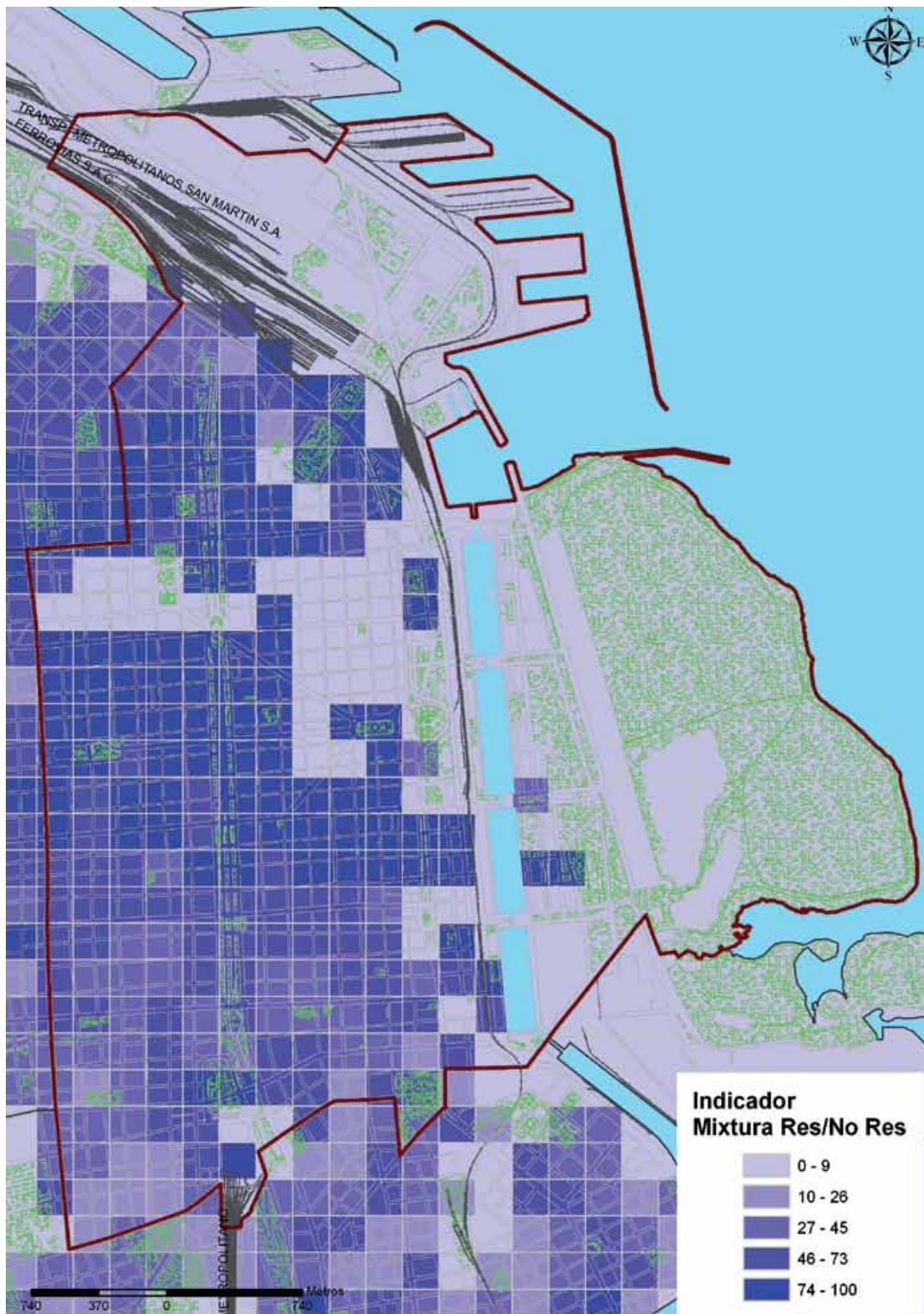
Puede apreciarse, en general, que la Comuna 1 registra valores elevados debido a la gran diversidad de actividades que concentra el área central de la Ciudad. En menor medida se puede observar que el barrio de Puerto Madero, al Este de la Comuna presenta valores menores por su carácter más residencial o de oficinas y una concentración de locales del mismo rubro, en particular gastronómicos. Estas localizaciones se transforman en puntos de referencia de dichas actividades, debido al grado de concentración de la demanda, o por la generación de economías de aglomeración; cumpliendo funciones muy diferentes de aquellas localizaciones en donde la diversidad es mayor.

## **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 escasa incidencia que poseen estos usos sobre el Área Central, centro financiero y de servicios avanzados, característica que se va revirtiendo hacia el sur de la avenida Independencia, en los barrios de Constitución y San Telmo, así como también en el Noroeste del barrio de Retiro y en el barrio de Puerto Madero, los cuales presentan características mas residenciales con respecto al resto de los barrios que componen la Comuna 1.

**Mapa 5.4**

Indicador  
de Mixtura  
Residencial.  
Comuna 1



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



