

COMUNA 14

PALERMO





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
	Estructura territorial
	Población
	Normativa urbanística
	Construcción
	Valor del suelo
33	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 14
	Edificación
	Edificios
	Edificios de destino único
41	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 14
	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
51	INDICADORES
	Locales por calle
	Compacidad corregida
	Complejidad
	Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 14 localizada en el Norte de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por el barrio de Palermo. 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. 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 14, 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 14 se encuentra ubicada en el Norte de la ciudad, sus límites están determinados por la traza de las calles La Pampa, avenida Presidente Figueroa Alcorta, Valentín Alsina, Zabala, avenida Cabildo, Jorge Newbery, Cramer, avenida Dorrego, Córdoba, Mario Bravo, avenida Coronel Díaz, General Las Heras, Tagle, avenida Jerónimo Salguero, avenida Costanera Rafael Obligado y las vías del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre. Cuenta con un total de 15.049 parcelas distribuidas en 724 manzanas. La Comuna 14 limita al Norte con los barrios de Belgrano y Colegiales, al Oeste con Chacarita, Villa Crespo y Almagro; al Sur se encuentra Recoleta y al Este el Río de la Plata.

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

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

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

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.

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.

CONSTRUCCIONES			
		EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.
	LOCAL		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.
	LOCAL EN GALERIA	USO MIXTO CON VIVIENDA	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.
USO COMBINADO			
CASA	Construcción no subdividida en unidades.	EDIFICIO DE OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.
	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.
		EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.
USO NO RESIDENCIAL			
		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.
USO RESIDENCIAL			SIN CONSTRUCCIONES
	LOTE		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.

2

DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



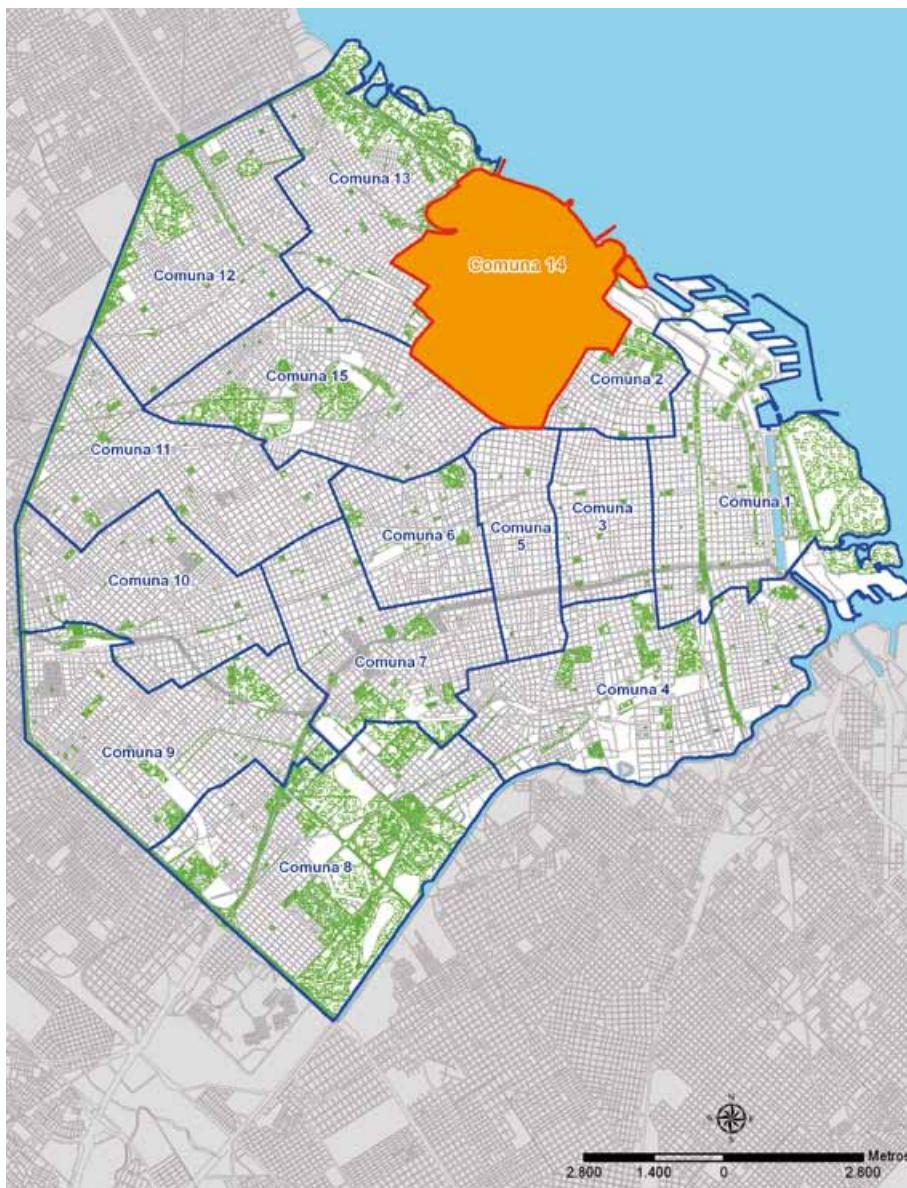
ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 14 se localiza en el Norte de la Ciudad de Buenos Aires, y limita al Norte con la Comuna 13, al Oeste con la Comuna 15, al Sur con la Comuna 5 y con la 2 y al noreste con el Río de la Plata.

El trazado urbano de esta Comuna es en forma de cuadrilátero con algunos ejes de circulación bastante marcados, predominantemente con orientación Norte - Sur, cumpliendo la función de conectar el Norte de la ciudad con el área Central. En este sentido se destacan como principales arterias las avenidas Obligado Rafael, Figueroa Alcorta, Pres., Del Libertador, Las Heras, Gral., Santa Fe.

Desde el punto de la accesibilidad tres líneas de ferrocarriles atraviesan el barrio uniendo Retiro con distintos puntos del conurbano bonaerense (zona Norte y Noroeste). La primera de ellas, la ex línea Belgrano Norte (Ferrovías) recorre el sector Norte del Barrio en sentido Noroeste Sudeste (Retiro – Villa Rosa). La segunda, la ex línea Gral. Bmé. Mitre, (trenes de Buenos Aires), al Sur de la anterior, con dos ramales principales: Retiro – Bartolomé Mitre, José León Suárez - Zárate y Retiro – Tigre, Capilla del Señor. La tercera es la línea San Martín (Retiro – Pilar). El único subterráneo que atraviesa el barrio es la Línea D (Catedral – Congreso de Tucumán) en las estaciones Bulnes, Scalabrini Ortiz, Plaza Italia, Palermo (con combinación con el Ferrocarril San Martín), y Ministro Carranza (con combinación con Ferrocarril -TBA). La línea D permite el trasbordo directo con las Líneas C y E. Otros accesos lo constituyen la Autopista Leopoldo Lugones, prácticamente paralela al Ferrocarril Belgrano Norte y la Autopista altura Arturo Illia. Actualmente se ha inaugurado el metrobús, un nuevo modelo de transporte urbano sustentable que tiene su estación terminal en Pacífico, pudiendo combinar con el ferrocarril San Martín y con la estación Palermo del subte D.

Por último, se debe considerar a Palermo como una de las comunas con mayores espacios verdes de la Ciudad, concentrados en el sector Norte del mismo, llegando hasta el límite establecido por la costa. Asimismo, si se tiene en cuenta que su densidad poblacional es de 15.859 habitantes por km², sólo algo superior al promedio de la Ciudad (14.756 personas por km²), la gran extensión de espacios verdes con que cuenta Palermo reviste mayor importancia en comparación con otras comunas que cuentan con menor cantidad de plazas y parques mientras que las cifras en términos de densidad poblacional son sensiblemente más elevadas. En contraste, en el Sur de esta predominan otros usos tales como residenciales y comerciales.



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

Mapa 2.2

Barrios que conforman la comuna



Mapa 2.3

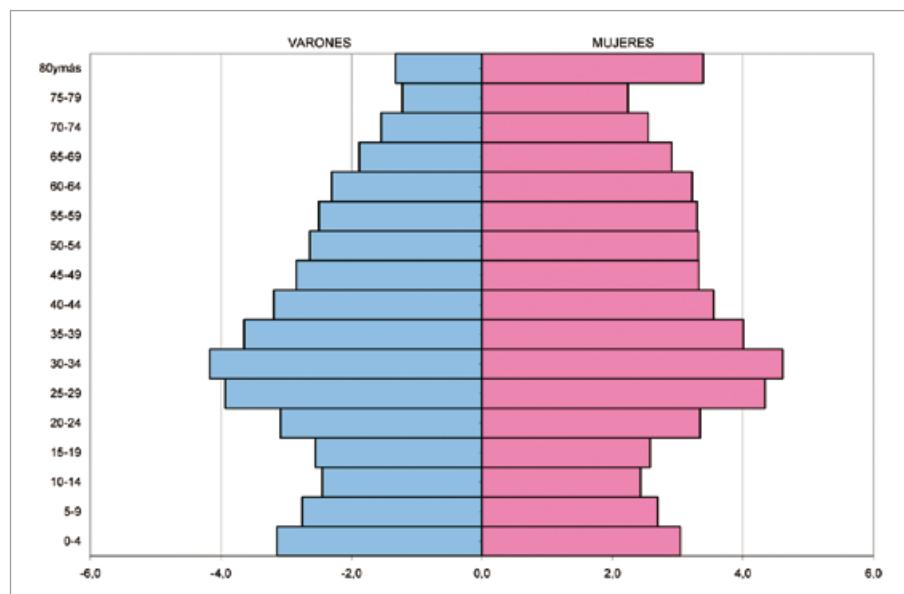
Foto aérea



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

POBLACIÓN

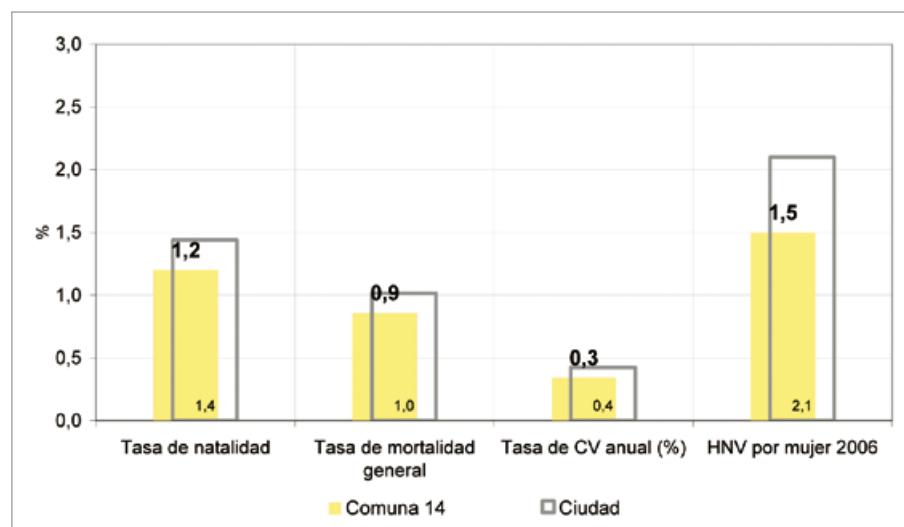
La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna es de 223.772 personas la cual presenta una variación negativa del 0,55% con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 80,6. La densidad de población para esta Comuna es de 141,86 hab/ha.



Gráfico

Pirámide poblacional,
2007

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

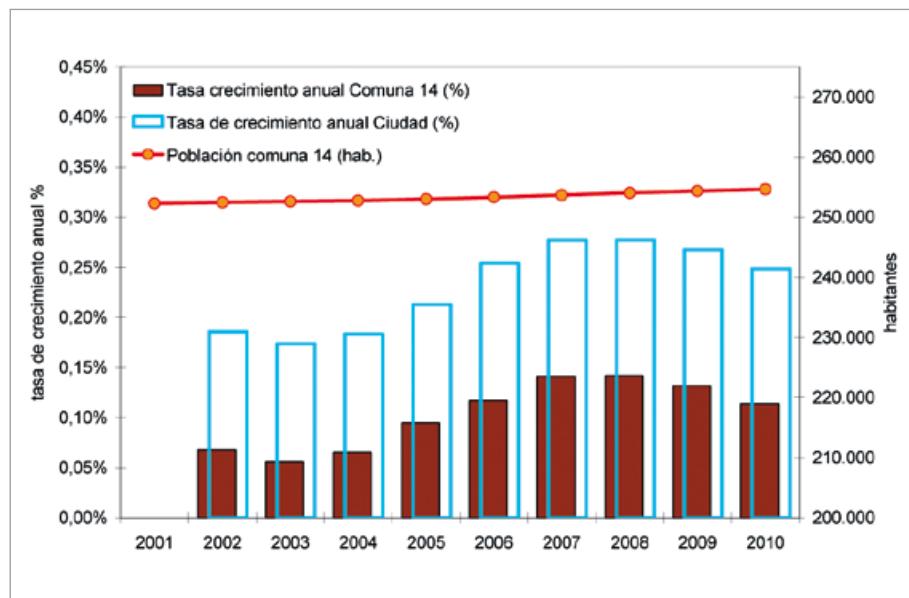


Gráfico

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

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

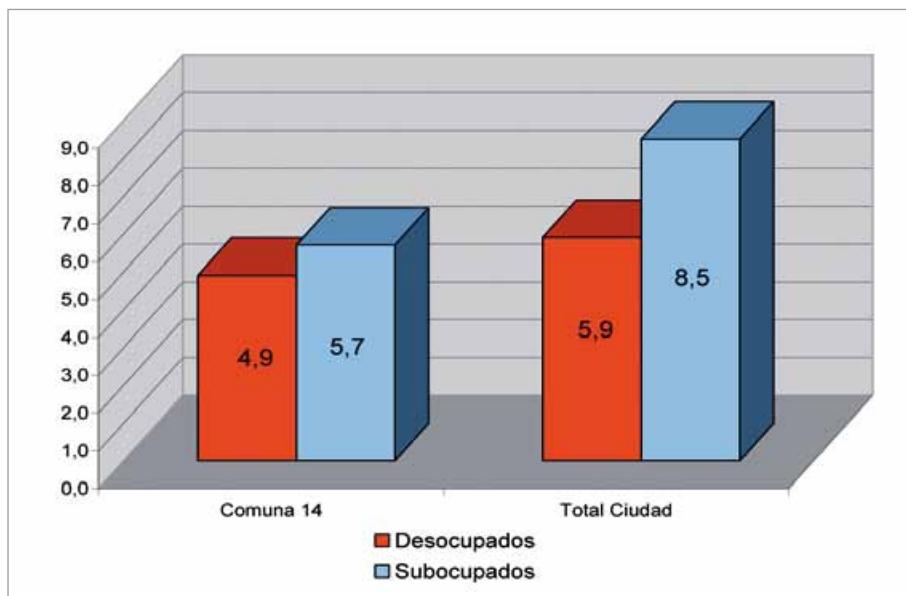
Gráfico
Proyección de crecimiento
poblacional 2001-2010



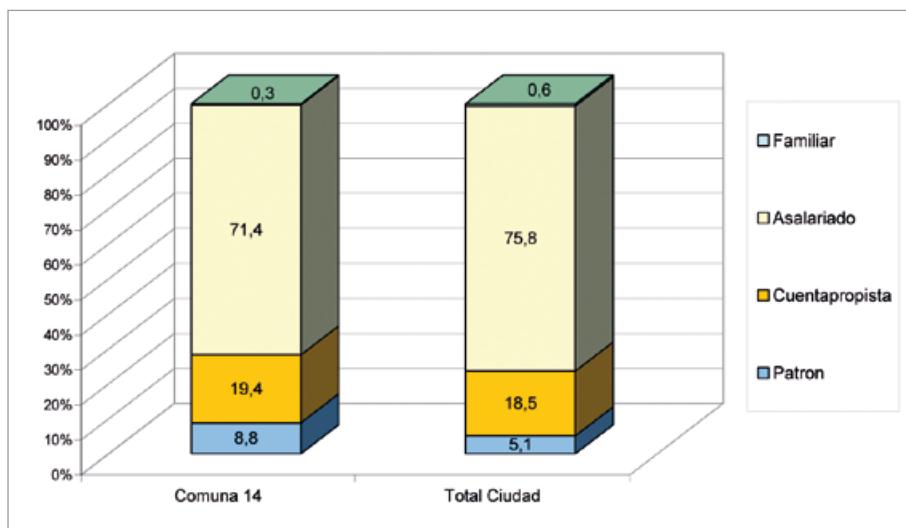
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En lo que refiere a las ramas de empleo, mientras que en el conjunto de las comunas, los servicios son los que ocupan la mayor parte de la población, se destaca la particularidad de que la rama de la industria y la construcción tienen menor peso aquí que en cualquier otra comuna, representando tan sólo el 10,0% del total. Asimismo, la desocupación llega al 4,9% y la subocupación al 5,7% de la población, significando una situación más positiva que en la Ciudad tomada en su conjunto. Del mismo modo, los ingresos familiares totales son de \$2.950,5 superando al promedio de la Ciudad. En cuanto a los niveles de instrucción, resulta significativo el peso del nivel superior, puesto que el 48,0% de la población cuenta con estudios completos. Por otra parte, aunque los índices de pobreza son mejores que los que refieren al total de la Ciudad, se observa una situación menos positiva de lo que se presenta en otras comunas de la zona Norte.

Esta Comuna se destaca, entre otras cosas, por ser donde mayor importancia adquiere la medicina prepaga, puesto que llega a atender el 29,6% de la población, mientras que, en contraposición, también es la comuna donde menor peso poseen las obras sociales, con el 47,3% del total. A su vez, el peso de la educación privada es particularmente importante en lo que refiere a quienes actualmente asisten a alguna institución educativa, puesto que el 53,1% de ellos asiste a un establecimiento correspondiente a este tipo de gestión.



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



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

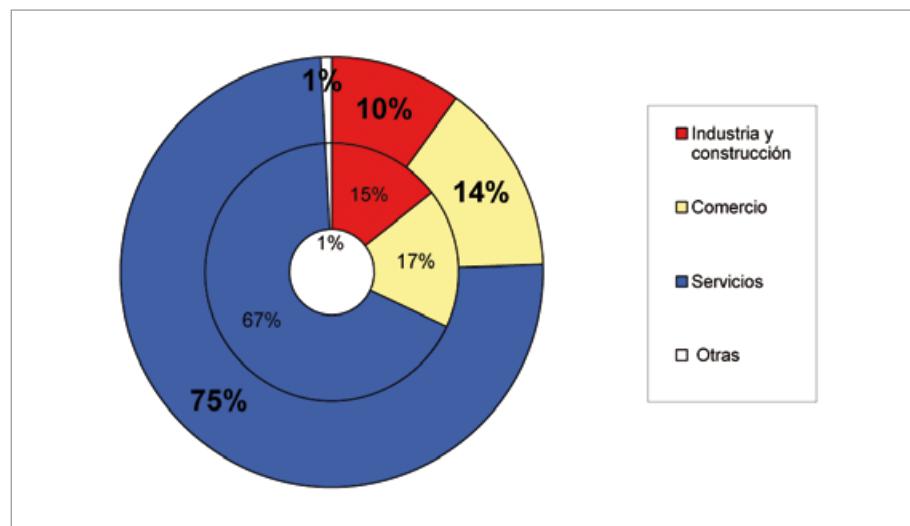
Gráfico

Desocupados y subocupados, 2006

Gráfico

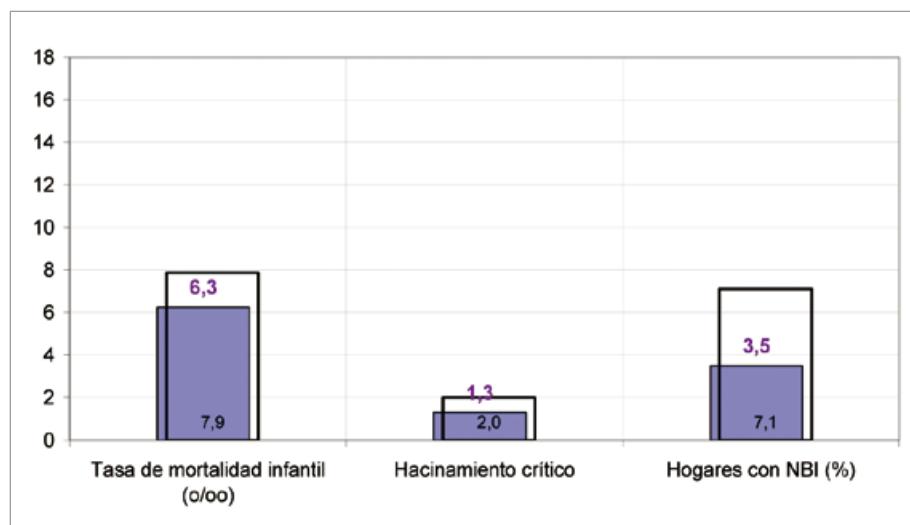
Empleo según categoría, 2006

Gráfico
Empleo según rama
de actividad, 2006

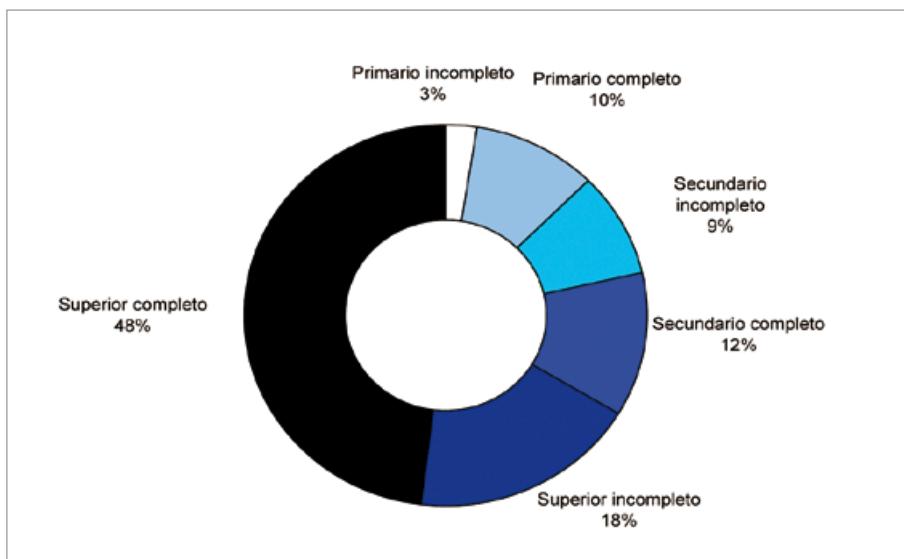


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

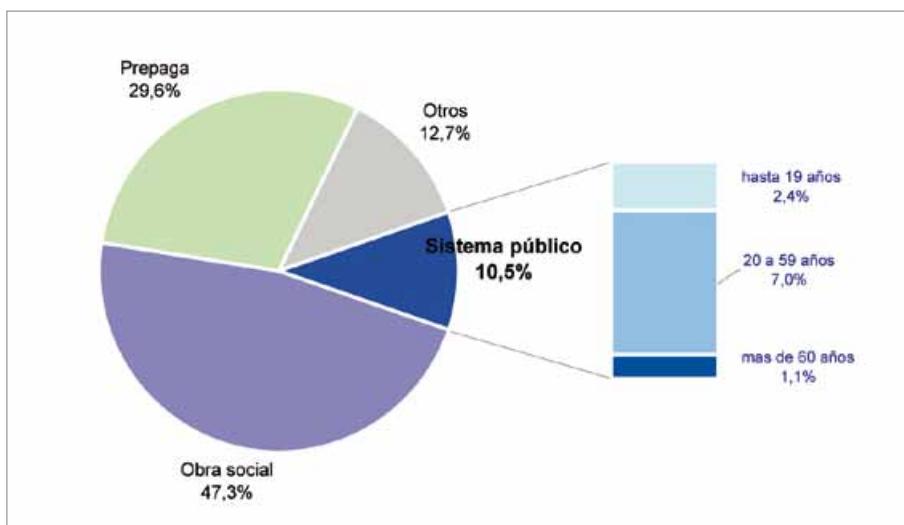
Gráfico
Tasa de mortalidad
infantil, hacinamiento,
y hogares con NBI, 2006;



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



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

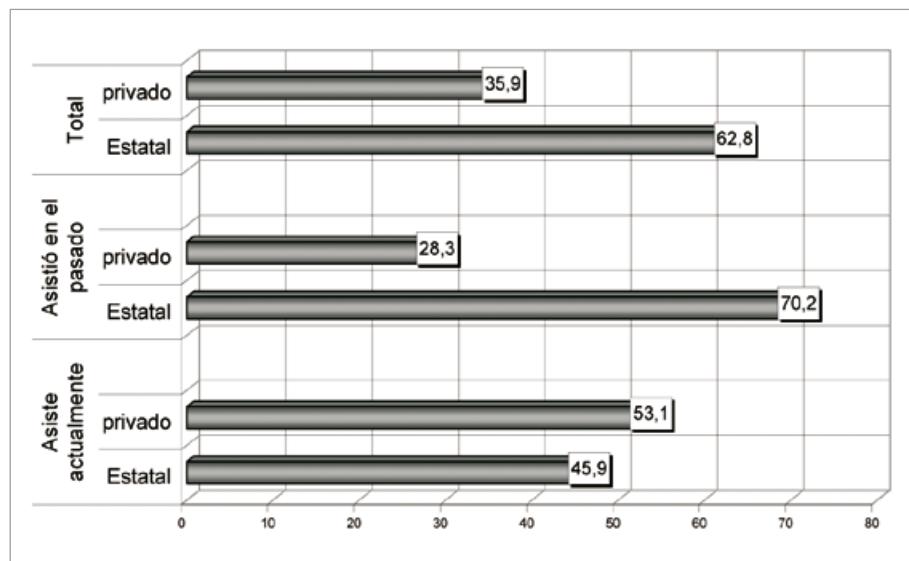


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Gráfico

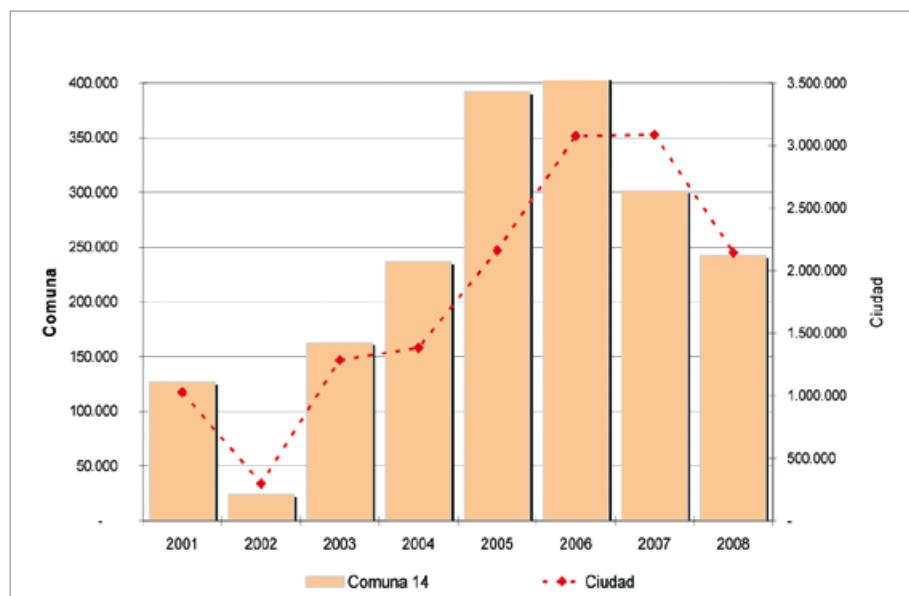
Nivel de instrucción máximo alcanzado en población mayor a 25 años, 2006

Gráfico
Sector educativo según tipo de gestión

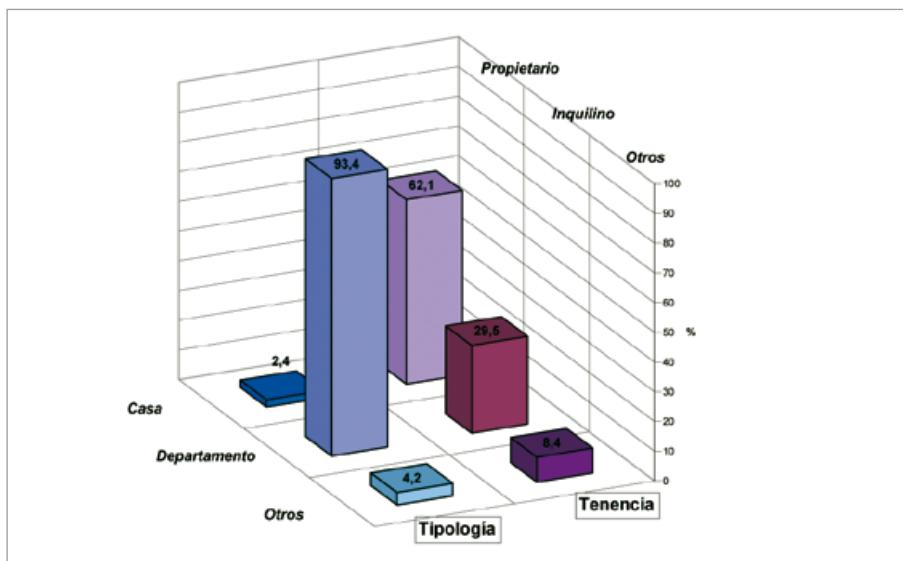


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico
Superficie de obra permitida total.
2001-2008.



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



Gráfico

Tipología y propiedad de la vivienda, 2006

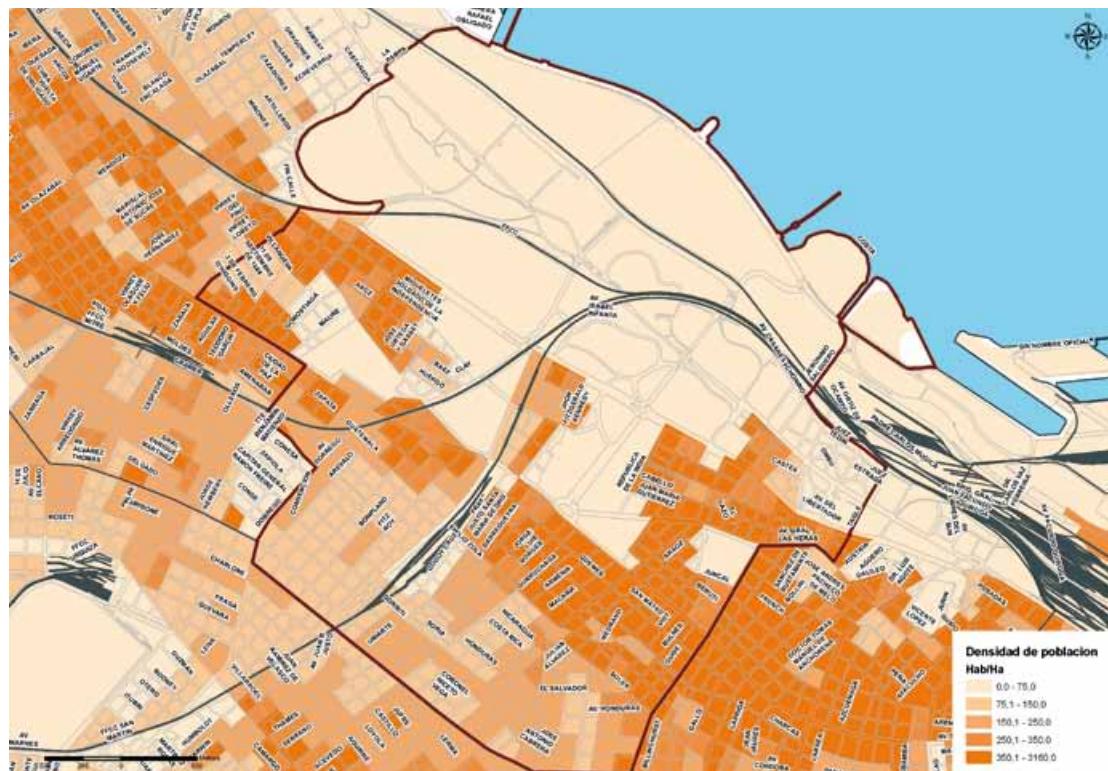
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

El barrio de Palermo presenta una morfología signada por una gran superficie destinada a áreas verdes por lo que el estudio de la distribución de las densidades poblacionales se ve fuertemente influenciado por ello ya que la población tiende a ubicarse en las cercanías de estos espacios, observando las mayores densidades en relación a ellos, como es posible observar en la zona ubicada entre avenida del Libertador y la calle Soler.



Mapa 2.4

Densidad de población,
Comuna 14



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

NORMATIVA URBANÍSTICA

El distrito de gran importancia es el UP, 22,21% de la superficie total del barrio consiste en Urbanización Parque, es decir áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. Parte importante de éstas áreas, son también consideradas como distrito APH, ya que su valor histórico, arquitectónico, singular y/o ambiental, las convierte en ámbitos referentes de nuestra cultura, y por lo tanto son áreas de preservación. Se trata del Parque Tres de Febrero que ocupa una parte importante de la superficie de la Comuna en el norte del mismo.

La normativa del Código de Planeamiento Urbano establece diferenciaciones entre las zonas del área de análisis, lo cual ha dado como consecuencia transformaciones de carácter distinto en cada una de ellas. Por un lado la parte de la Comuna que permite mayor altura de edificación ha sido objeto de numerosas inversiones relacionadas con la construcción de viviendas en propiedad horizontal. Se trata en particular del distrito R2a I, que como una gran franja recorre la Comuna 14 de oeste a este. Tal distrito se distribuye en el 20,02% del barrio.

En contraste, en la parte Sur de dicha Comuna, donde predomina el distrito R2b I (9,46%) se establece la actividad residencial de baja densidad. Esto posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia anterior y su posterior reciclado para nuevos usos.

En el 2,14% del área de la Comuna, pero localizado puntualmente sobre algunas avenidas importantes (Cabildo, Santa Fe, Scalabrini Ortiz, Las Heras y Córdoba) se encuentra el distrito Central, en el que se combinan usos residenciales (con restricciones) con otros no residenciales, ya sea administrativo, comercial, financiero y de servicios.

Distrito	Área	%
UP/APH 2	3501408,9050	22,21
R2a I	3155369,4540	20,02
UP	1514861,1350	9,61
R2b I	1491979,7960	9,46
U16	1212826,0400	7,69
U20	1158119,8400	7,35
UF	709526,6910	4,50
APH 3	343329,0370	2,18
C3 I	336556,3570	2,14
E3	319853,0950	2,03
E4 37	301869,8740	1,91
RU	270691,0150	1,72
R1b II 6	249568,6960	1,58
E4 38	208374,8800	1,32
E4 54	191642,1290	1,22
C3 II	157871,7190	1,00
NE	138800,2860	0,88
R2a II	126682,9980	0,80
R2b I 1	110188,3200	0,70
R1a	87635,7400	0,56
E4 15	53473,2420	0,34
E4 5	40694,7890	0,26
U15	39670,8820	0,25
E4 4	31454,8180	0,20
E4 75	10520,6140	0,07
P	589,3220	0,004
E4 39	112,6160	0,001
Total	15763672,2900	100

Cuadro 2.1

Código de Planeamiento Urbano.

Comuna 14

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



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

CONSTRUCCIÓN

En los cuadros siguientes se presenta la evolución de los m² permisados nuevos en la Comuna 14 perteneciente a Palermo entre 1998 y 2010. En ellos se puede apreciar que la superficie permisada total para construcciones nuevas representa el 5,1% del total de la ciudad. La evolución de estos valores a lo largo del período muestran un incremento que va del 10,2% en 1998 al 11,8% en 2010, con un quiebre de esta tendencia en 2002 (9,1%) y en 2007 (9,2%). Respecto de la cantidad de permisos otorgados, estos mantienen valores similares en 1998, 1999 y 2000 (92, 97 y 91 cantidad de permisos respectivamente). Sin embargo, es importante reconocer la brusca caída de los mismos para los años 2001 y 2002 (48 y 22 permisos respectivamente). En los períodos siguientes se observa una recuperación en los valores, mostrando en 2006 un total de 204 permisos, para volver a caer año tras año hasta llegar a una suma de 87 permisos otorgados para 2010. La suma total para el período de análisis da un total de 1.451 permisos. Esta cifra representa el 9,7% del total de los nuevos permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires en el mismo período.

Cuando se analizan los metros cuadrados permisados para la comuna (2.787.247 m²) se observa que alcanzan un 14,5% de los metros cuadrados pedidos del total de la Ciudad (17.555.445 m²) a lo largo de todo el período. En cuanto al comportamiento de los valores, la Ciudad mantiene los valores sobre cierto nivel, con algunas subas y bajas menores, siendo el año 2002 quien representa una merma significativa, para luego ir recuperando

los valores de comienzo del período. La Comuna presenta un comportamiento similar al conjunto de la Ciudad. El valor pico de la serie corresponde al año 2006 con 417.934 m² para la Comuna 14, por otra parte el valor máximo para la Ciudad se registra en el año 2007 con 2.809.535 m². Esta diferencia en el total de m² permisados, entre el total de la urbe y la Comuna, no opaca el dinamismo de este barrio porteño.

Cuadro 2.2 Permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2010. Comuna 14

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 14	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 14	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 14
1998	1.534	92	6,0	1.992.179	203.818	10,2	1.298,7	2.215,4
1999	1.270	97	7,6	1.525.659	221.632	14,5	1.201,3	2.284,9
2000	1.128	91	8,1	1.381.962	189.467	13,7	1.225,1	2.082,1
2001	666	48	7,2	776.276	106.832	13,8	1.165,6	2.225,7
2002	354	22	6,2	237.364	21.572	9,1	670,5	980,5
2003	982	81	8,2	1.119.432	136.446	12,2	1.140,0	1.684,5
2004	1.175	101	8,6	1.185.240	216.650	18,3	1.008,7	2.145,0
2005	1.452	163	11,2	1.954.598	364.154	18,6	1.346,1	2.234,1
2006	2.014	204	10,1	2.782.329	417.934	15,0	1.381,5	2.048,7
2007	1.800	177	9,8	2.809.535	259.731	9,2	1.560,9	1.467,4
2008	1.386	143	10,3	2.191.146	320.013	14,6	1.580,9	2.237,9
2009	1.171	145	12,4	1.492.296	200.918	13,5	1.274,4	1.385,6
2010	1.219	109	8,9	1.296.353	152.881	11,8	1.219,0	1.402,6
1998-2010²	14.932	1473	9,9	19.448.016	2.812.048	14,5	1.302,4	1.909,1

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

En el cuadro siguiente se presenta información sobre la participación de los metros permisados. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales. El período se inicia con un 92,1% de metros permisados para construcciones residenciales frente a 7,9% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza de los no residenciales alcanzando un 27,3% en el año 1999, para luego volver a descender hasta alcanzar un pico mínimo de 6,2% en el año 2003. Los años 2004 y 2005 significan una recuperación para esta categoría de 27,1% y 13,6% respectivamente, para luego descender en 2006 un 10,2%. El período finaliza con una nueva recuperación de los metros permisados para los no residenciales, con 26,9% en 2007 y 25,9% en 2010.

En relación al conjunto de la ciudad se debe destacar que para 1998 los metros permisados 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 en el 2006 hasta representar el 13,0% del total de los permisos. Se evidencia una nueva recuperación en el final del período representando el 19,9% en 2007 hasta llegar al 23,2% en 2010.

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

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

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

Comuna 14

Año	Total Ciudad		Comuna 14	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	92,1	7,9
1999	69,9	30,1	72,7	27,3
2000	77,1	22,9	76,8	23,2
2001	68,4	31,6	83,0	17,0
2002	72,2	27,8	82,1	17,9
2003	91,1	8,9	93,8	6,2
2004	84,9	15,1	72,9	27,1
2005	83,6	16,4	86,4	13,6
2006	87,0	13,0	89,8	10,2
2007	80,1	19,9	73,1	26,9
2008	76,2	23,8	74,5	25,5
2009	77,0	23,0	79,6	20,4
2010	76,8	23,2	74,1	25,9
1998-2010	77,9	22,1	80,8	19,2

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 14 inicia el período con un valor promedio del m^2 de U\$S 1.126,9, el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2004 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 14 en lo que hace a la venta de terrenos, son valores notablemente superiores a los del promedio del conjunto de la Ciudad.

		Comuna 14		Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	1.126,9			550,0		
2002						
Marzo	564,7			272,0	-50,5	
Junio	267,5	-76,3		213,0	-61,3	
Septiembre	519,8			242,0	13,6	
Diciembre	647,5	24,6	-42,5	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	674,1	4,1		296,0	8,0	8,8
Junio	651,7	-3,3	143,6	330,0	11,5	54,9
Septiembre	794,6	21,9	52,9	343,0	3,9	41,7
Diciembre	801,1	0,8	23,7	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	955,5	19,3	41,7	434,0	11,9	46,6
Junio	1.020,3	6,8	56,6	459,0	5,8	39,1
Septiembre	1.131,9	10,9	42,5	511,0	11,3	49,0
Diciembre	1.818,0	60,6	126,9	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	1.172,6	-35,5	22,7	551,0	3,2	27,0
Junio	1.241,5	5,9	21,7	591,0	7,3	28,8
Septiembre	1.582,8	27,5	39,8	631,0	6,8	23,5
Diciembre	1.818,0	14,9	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	1.709,2	-6,0	45,8	741,8	2,7	34,6
Junio	1.951,1	14,1	57,2	809,0	9,1	36,9
Septiembre	2.167,1	11,1	36,9	863,7	6,8	36,9
Diciembre	2.251,3	3,9	23,8	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	2.335,1	3,7	36,6	982,0	8,5	32,4
Junio	2.344,8	0,4	20,2	982,0	0,0	21,4
Septiembre	2.386,9	1,8	10,1	985,0	0,3	14,0
Diciembre	2.188,7	-8,3	-2,8	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	2.333,0	6,6	-0,1	1.058,0	1,9	7,7
Junio	2.349,9	0,7	0,2	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	2.282,1	-2,9	-4,4	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	2.549,3	11,7	16,5	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	2.335,6	-8,4	0,1	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	2.265,9	-3,0	-3,6	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	2.291,0	1,1	0,4	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	2.280,0	-0,5	-10,6	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	2.549,5	11,8	9,2	1.285,6	9,8	13,7
Junio	2.388,0	-6,3	5,4	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	2.655,2	11,2	15,9	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	2.967,5	11,8	30,2	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	2.510,4	508,2	-1,5	1.515,0	3,8	17,8

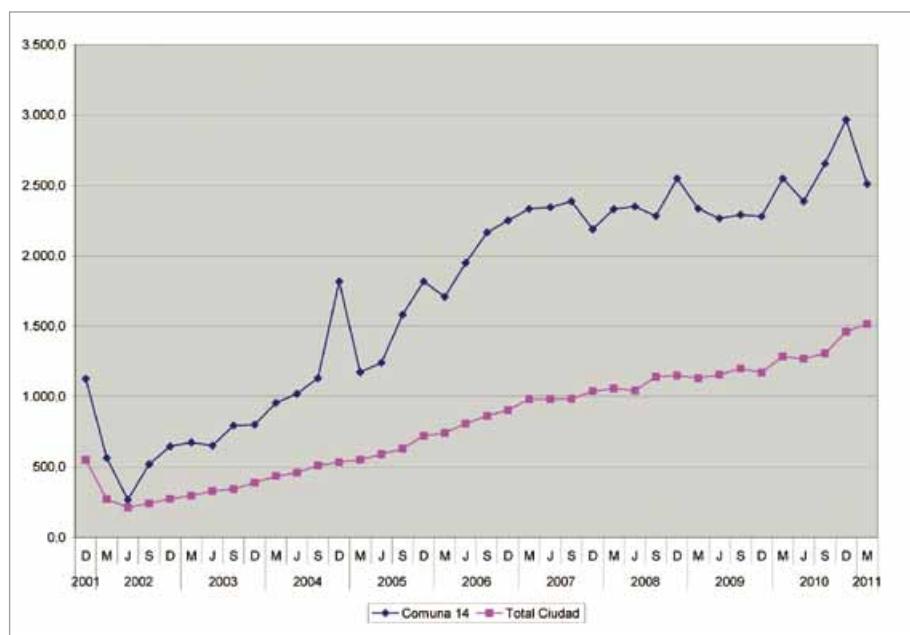
Cuadro 2.4

Evolución del precio de terrenos en la Comuna 14 y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 - marzo 2011

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

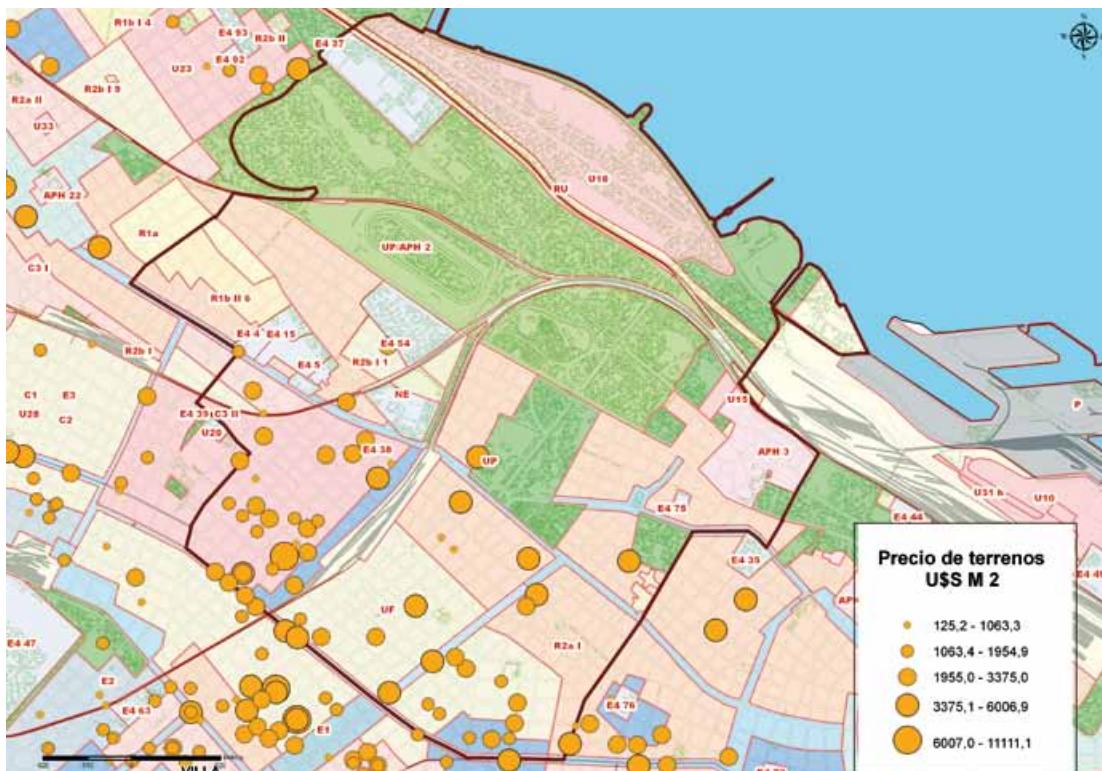
En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 14, como en el total de la Ciudad, desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una tendencia similar a la del total de la Ciudad, presentando valores claramente superiores. Cabe destacar que si bien las diferencias de los valores entre la Comuna y la Ciudad siempre fueron bien marcadas, al inicio de la serie estas no eran tan evidentes.

Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo
en la Comuna 14 y en el
total de la Ciudad. 2001 - 2010.

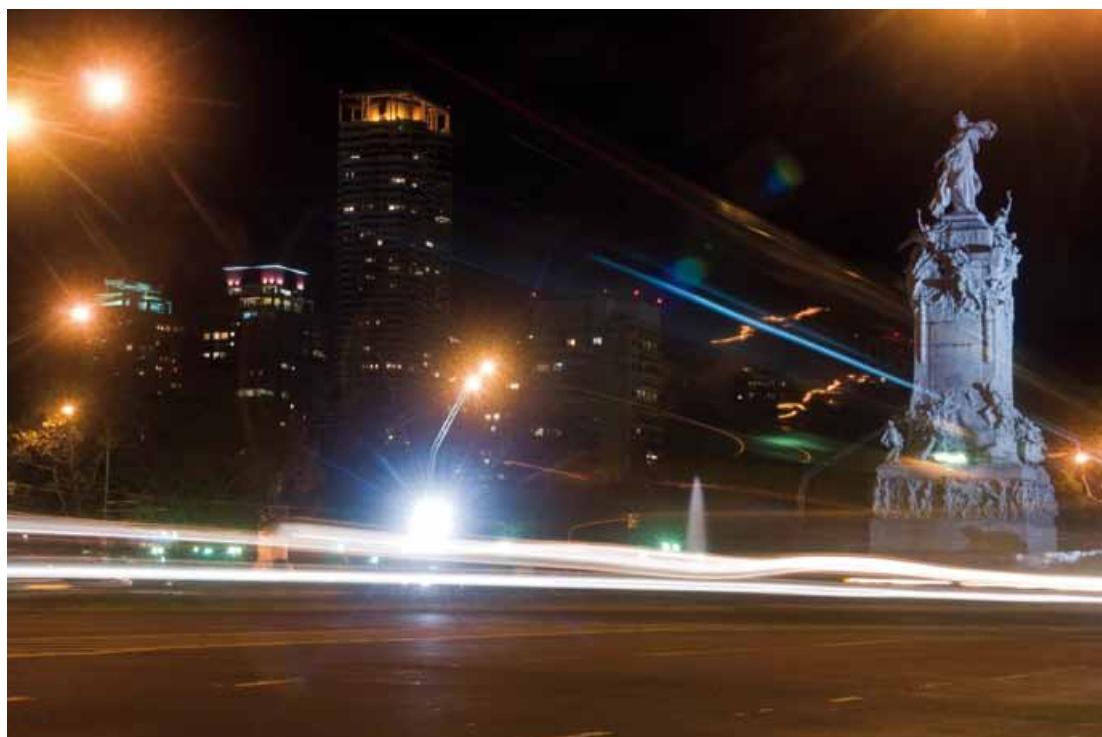


En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 75 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayores valores se sitúan hacia el norte de la Comuna, más específicamente en los alrededores de las avenidas Córdoba y Medrano. Por otro lado las ofertas de menor precio se concentran desde avenida Rivadavia hacia el sur de la Comuna.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m^2 de terreno corresponde al distrito U 20, con un valor de U\$S 6.752,1 superando el promedio del distrito, el cual contiene el mayor número de ofertas siendo su valor de U\$S 2.334,5 el m^2 . Luego el distrito que continua con una mayor cantidad de ofertas de terrenos es el R2b I con 12, sigue el distrito R2a I con 9 terrenos a la venta con un promedio de U\$S 3.125,7 el m^2 . A continuación de este último se presenta el distrito de equipamiento (E 3) con 4 ofertas. Los distritos R2 a II y el C3 II ambos con 2 registros son los que siguen y finalmente el distrito R2b I 1 contiene una única oferta.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia territorial. DGEyC GCBA.



3

LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 14



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna 14. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 15.212 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 356 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 14.

Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 14



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

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 14. Se contabilizaron un total de 14.722 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 52,8% 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 16,4%, aquellos que tienen entre 6 y 9 pisos forman el 17,1%. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 6,0% del total, mientras que se relevaron 646 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (4,4%). Por último, se hallaron 218 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 1,5% del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	218	1,5
1 – 2	7780	52,8
3 – 5	2417	16,4
6 – 9	2516	17,1
10 – 11	890	6,0
12 – 15	646	4,4
más de 15	255	1,7
Total	14.722	100,0

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 14

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 la hegemonía de los edificios de pocos pisos, destacándose claramente aquellos de mayor cantidad de pisos en un entorno homogéneo de escasa altura. Por otra parte, en torno a las avenidas General Las Heras, Córdoba y Santa Fe es posible notar una cierta concentración de los edificios de alturas medias y altas incluyendo el rango de 12 a 15 y de más de 15 pisos. En el caso de las edificaciones de pocos pisos están más concentradas al sur de la avenida Santa Fe.



Mapa 3.2

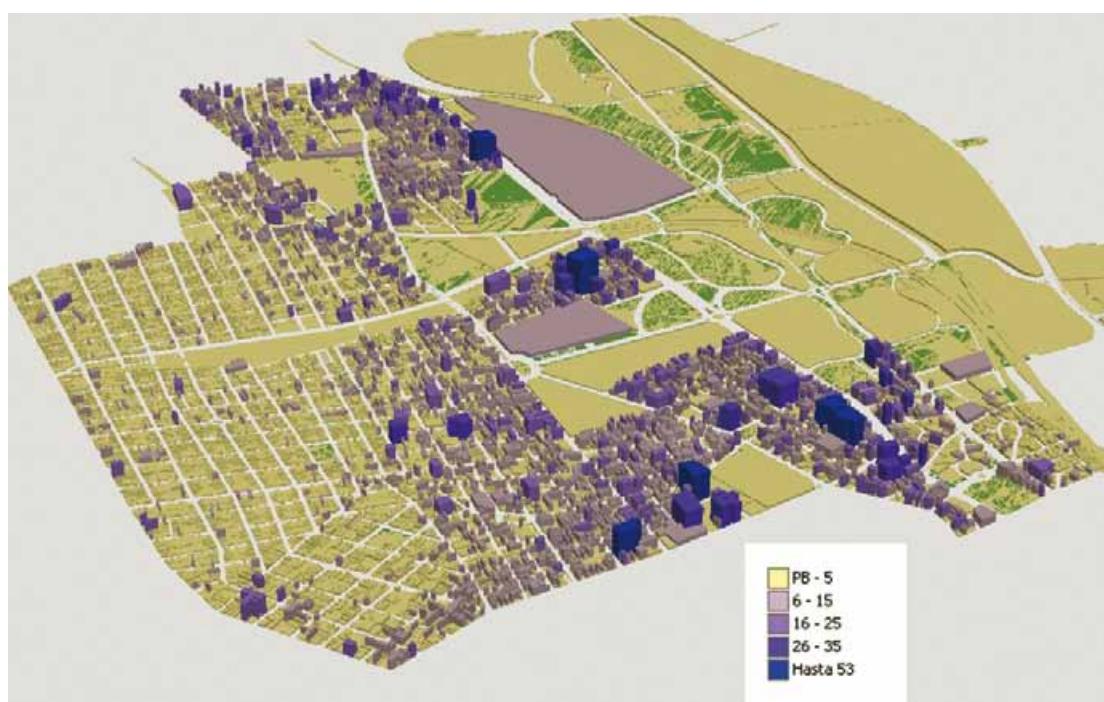
Cantidad de pisos edificados por parcela.
Comuna 14



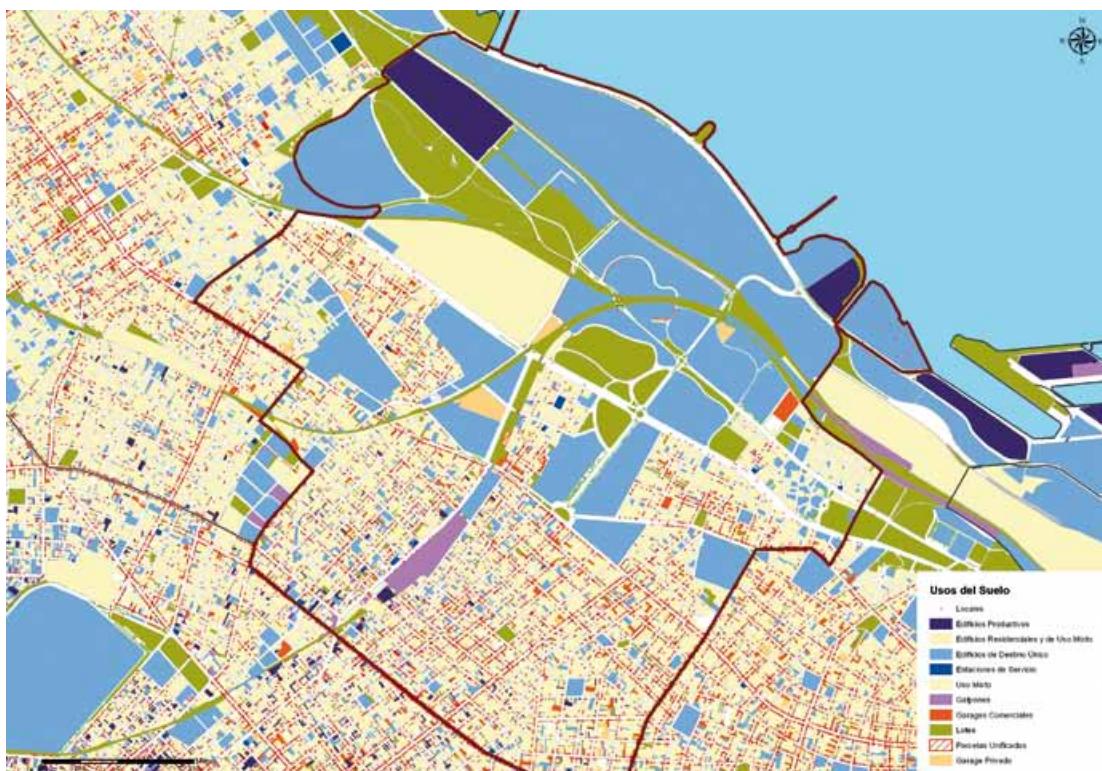
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Mapa 3.3

Edificación de la Comuna 14



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



Mapa 3.4
Usos del suelo
por parcela.
Comuna 14

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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 95,7% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 69,2% a viviendas en propiedad horizontal (integrando viviendas 68,5%, departamentos 0,5% y oficinas 0,2%) con un 20,4% de casas y el 6,2% a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado se encontraron 37 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 386 edificios en obra, los cuales representan el 3,2% del total, y se hallaron 93 edificios abandonados (0,8%). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, como las administrativas.

Cuadro 3.2
Tipología de edificios.

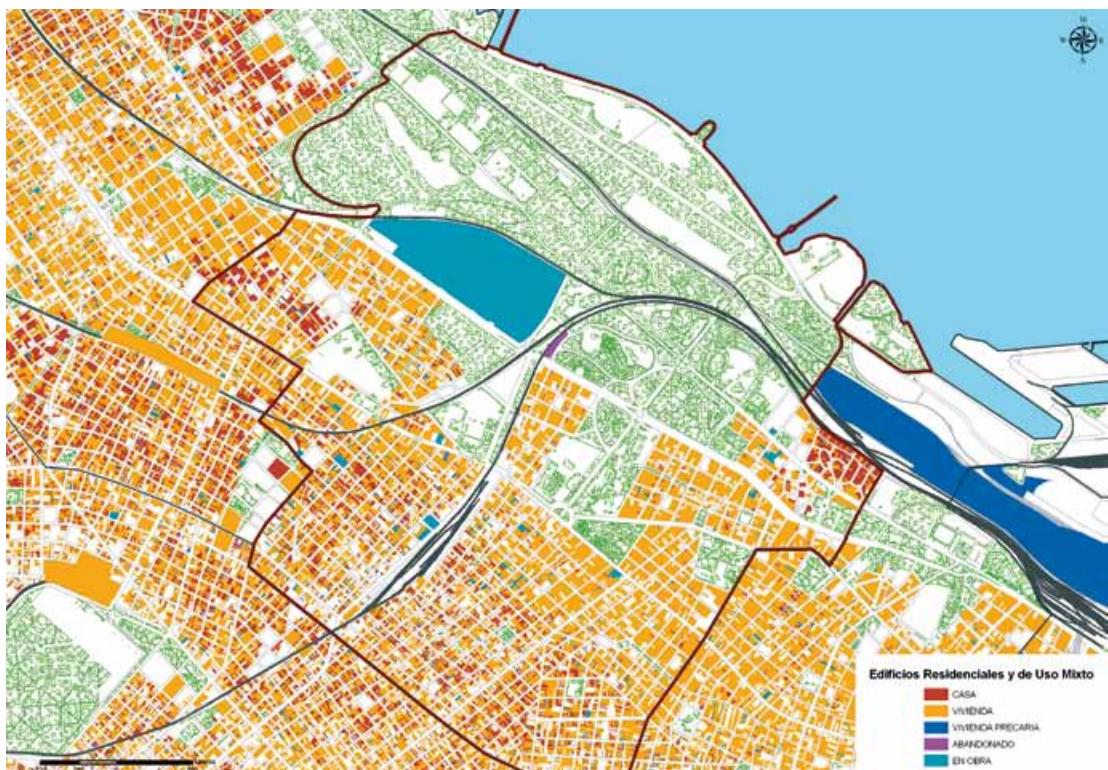
Comuna 14.

Tipo	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	8.338	69,2
Viviendas	8.249	68,5
Departamentos	65	0,5
Oficinas	24	0,2
Casas	2.452	20,4
Uso mixto con vivienda	743	6,2
En obra	386	3,2
Abandonado	93	0,8
Unificaciones	37	0,3
Total	12.049	100,0

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios en propiedad horizontal homogéneamente distribuidos en toda la Comuna. Las viviendas se encuentran cercanas a las estaciones de la línea de subte D, sobre los ejes de las avenidas Santa Fe, Gral. Las Heras y Del Libertador. Por otro lado al sur de la Comuna se pueden observar la presencia de casas cercanas a la estación Palermo del ferrocarril San Martín.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas y
casas.
Comuna 14



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 899 edificios de destino único, agrupados en 17 rubros. Se destacan 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 24,6% del total, con 221 edificios encontrados en la Comuna. Luego continúan los edificios dedicados a la enseñanza con 154 establecimientos, que representan el 17,1%. Siguen en importancia las asociaciones y los edificios de espaciamiento y cultura con 90 edificios encontrados y con un 10,0% cada uno. Con respecto a los edificios dedicados a hotelería y gastronomía se encontraron un total de 88, el 9,8% del total. Por otra parte, se encontraron 64 edificios de servicios sociales y de salud con un 7,1%, 63 edificios de administración publica 7,0% y 54 oficinas 6,0%.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 14 edificios dedicados servicios empresariales (1,6%) y 13 destinados a servicios inmobiliarios (1,4%). Al momento del relevamiento se hallaron 12 edificios cerrados siendo estos un 1,3% del total. También se encontraron 8 edificios de servicios de transporte e igual cantidad de edificios de servicios financieros (cada uno 0,9%). Por otro lado se encontraron 7 edificios con actividad comercial y 7 edificios de otras actividades, cada uno con un 0,8%. Por último, se encontraron 5 edificios de servicios públicos y 1 de construcción, con una participación del 0,6% y del 0,1% respectivamente.

Rubros	Cantidad	%
Edu-sin identificar	221	24,6
Enseñanza	154	17,1
Asociaciones	90	10,0
Espaciamiento y cultura	90	10,0
Hotelería y Gastronomía	88	9,8
Servicios sociales y de salud	64	7,1
Administración pública	63	7,0
Oficinas	54	6,0
Servicios empresariales	14	1,6
Servicios inmobiliarios	13	1,4
Cerrado	12	1,3
Servicios de transporte y complementarios	8	0,9
Servicios financieros	8	0,9
Actividad comercial	7	0,8
Otros	7	0,8
Servicios públicos	5	0,6
Construcción	1	0,1
Total	899	100,0

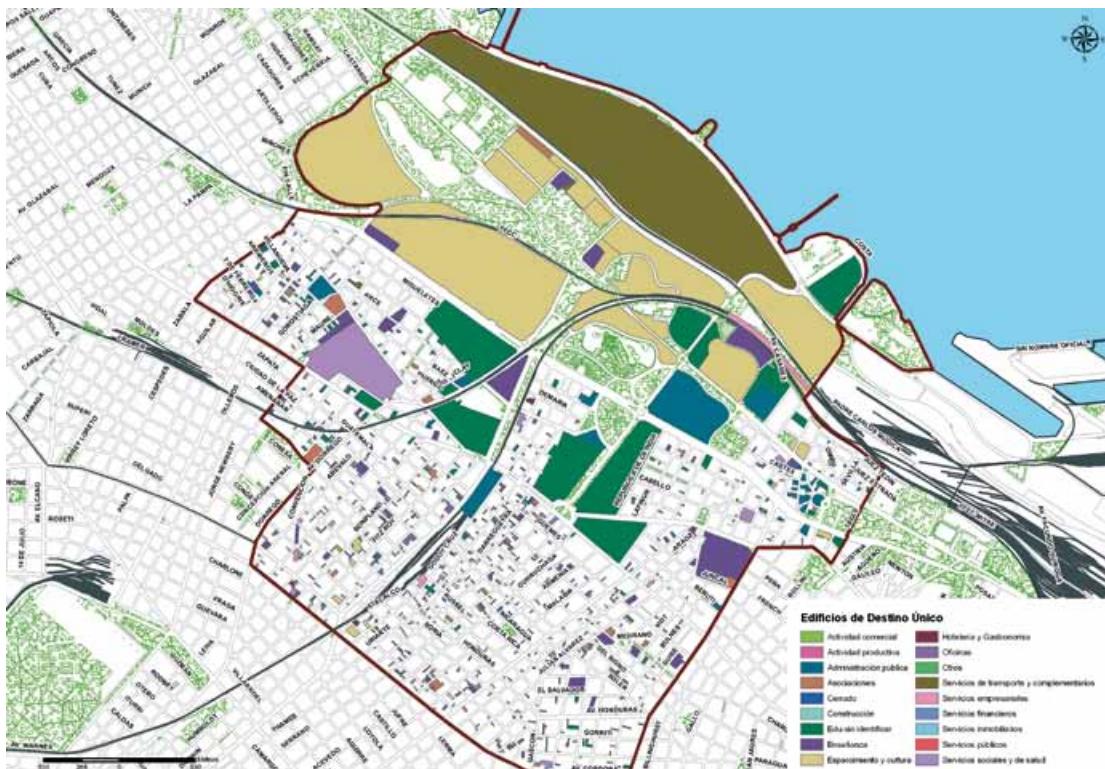
Cuadro 3.3
Edificios de destino
único. Comuna 14

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 esparcimiento y cultura que se encuentran ubicados en sentido al Río de la Plata, en las cercanías a la avenida Del Libertador.

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcialia que ocupan los edificios, los rubros que concentran mayor superficie son aquellos destinados a servicios de transporte y esparcimiento y cultura. Se destacan el aeroparque Ing. Jorge Newbery y el Club Alemán de equitación con 1.293.977,3 m² y 593.373,1 m² respectivamente.

Mapa 3.6
Distribución
de Edificios de
Destino Único.
Comuna 14



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

4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 14



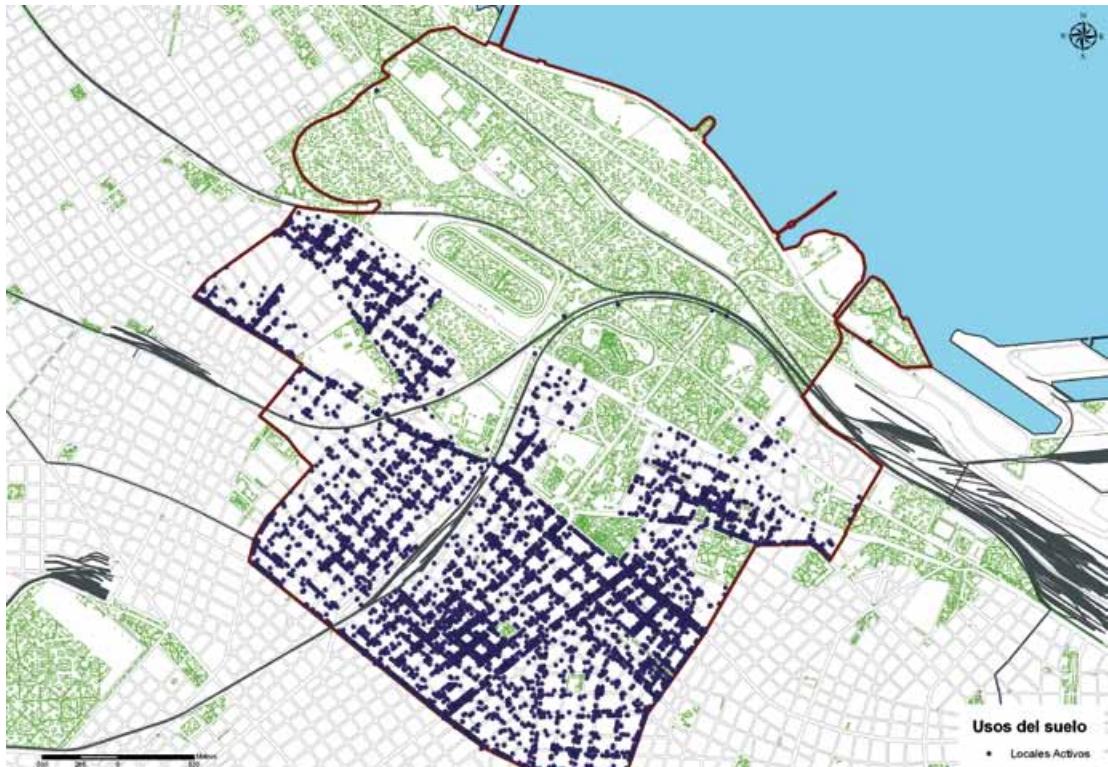
El relevamiento realizado en la Comuna 14 durante el año 2010 permitió detectar un total de 8.274 locales, de los cuales 1.153 se encontraron cerrados y 7.121 abiertos. De estos últimos, 6.980 locales resultaron factibles de agrupar en los diferentes sectores de actividad. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la comuna del 13,9%, siendo este valor realmente moderado dando cuenta de una intensa actividad comercial.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración en torno a la Plaza Serrano, a lo largo de las Avenidas Córdoba, Scalabrini Ortiz, Santa Fe y de las calles Paraguay, Güemes y el Salvador. Esta última calle es uno de los ejes principales de una zona de gran concentración de locales: Las Cañitas.

También se observa una gran concentración en la zona que tiene como epicentro al Shopping Alto Palermo, sobre la calle Santa Fe. Otra área identificable de concentración de locales es la comprendida entre las avenidas Las Heras, Del Libertador, Coronel. Díaz y la calle Ugarteche.

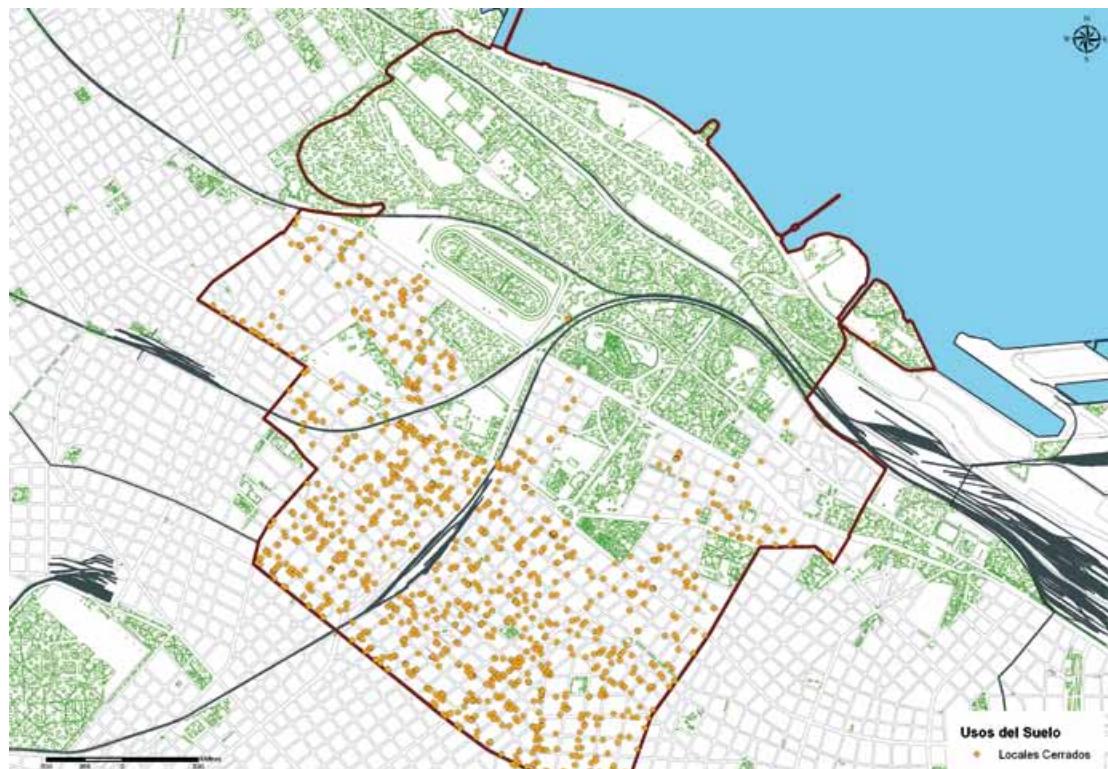
Mapa 4.1
Distribución
de locales
activos.
Comuna 14



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación de locales cerrados muestra una concentración más marcada en la zona denominada Palermo Viejo, en la parte Sur de la Comuna, encontrándose la mayor cantidad de locales inactivos sobre la Av. Scalabrini Ortiz y la calle Paraguay. No obstante, al tiempo que en el Norte del barrio, a lo largo del trayecto de la Av. del Libertador, la presencia de locales cerrados es menor, en el límite sur de dicha Comuna, establecido por la Av. Córdoba, el número de locales sin actividad también es sensiblemente menor.



Mapa 4.2
Distribución
de locales
cerrados.
Comuna 14

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

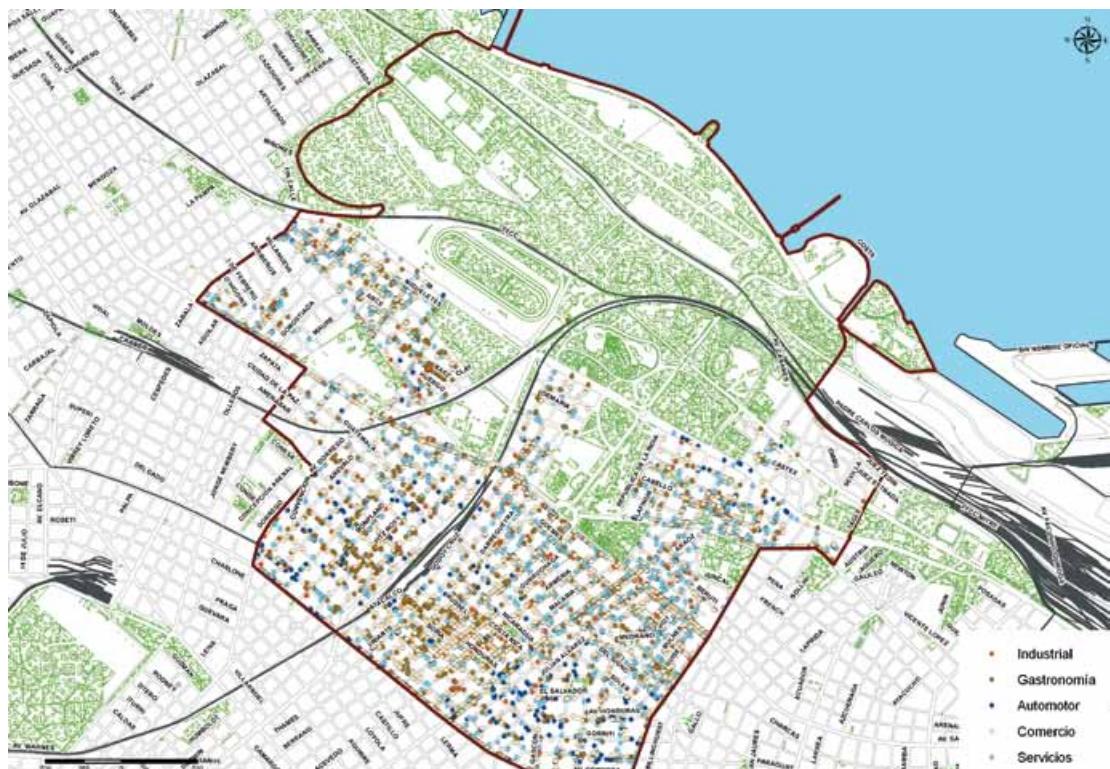
De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 55,4% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 22,9% al sector servicios; los locales vinculados a la gastronomía constituyen un 15,0%, el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registran un 3,7% y por último, los locales industriales un 3,1%.

Cuadro 4.1
Locales por rama de actividad. Comuna 14

	Cantidad	%
Comercio	3.864	55,4
Servicios	1.595	22,9
Gastronomía	1.047	15,0
Automotor	258	3,7
Industrial	216	3,1
Total	6.980	100,0

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

Mapa 4.3
Distribución de locales por rama de actividad. Comuna 14



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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 3.864. Se han agrupado los locales del sector comercial en trece rubros, predominando el de productos textiles, prendas y accesorios, que con 1.146 establecimientos suma el 29,7% de los locales de este sector. En segundo lugar se ubica el rubro que agrupa locales de venta de alimentos y bebidas, que suma 904 establecimientos (23,4%). La tercera posición la ocupan los locales de venta al por menor especializada con 383 locales (9,9%). En el cuarto lugar se encuentran los locales de reparaciones en general con 239 locales (6,2%), siguen los locales de artículos para el hogar siendo 236 y representando un 6,1%. El sexto lugar lo ocupan los locales de venta de calzado, marroquinería y talabartería con 200 (5,2%). Séptimo y octavo lugar para los locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería y de venta de materiales para la construcción, ferreterías, pinturerías, etc., distribuidos en 196 (5,1%) y 189 (4,9%) respectivamente.

En los ocho rubros descriptos se encuentra más del 90% de los locales relevados en el sector comercial. Otro grupo de locales se distribuye entre los siguientes rubros: 142 locales de fotografía, joyerías, ópticas (3,7%), 130 locales de venta de libros, diarios y/o revistas (3,4%), 67 establecimientos de venta de productos textiles que no son de indumentaria (1,7%), 26 locales de venta de artículos usados (0,7%) y por último 6 locales dedicados al comercio al por mayor (0,2%).

	Cantidad	%
Prendas y accesorios	1.146	29,7
Productos alimenticios	904	23,4
Venta al por menor especializada	383	9,9
Reparaciones en general	239	6,2
Artículos para el hogar	236	6,1
Calzado y marroquinería	200	5,2
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	196	5,1
Materiales para la construcción	189	4,9
Óptica, fotografía, relojería y joyería	142	3,7
Libros y revistas	130	3,4
Productos textiles no indumentaria	67	1,7
Artículos usados	26	0,7
Comercio al por mayor	6	0,2
Total	3.864	100,0

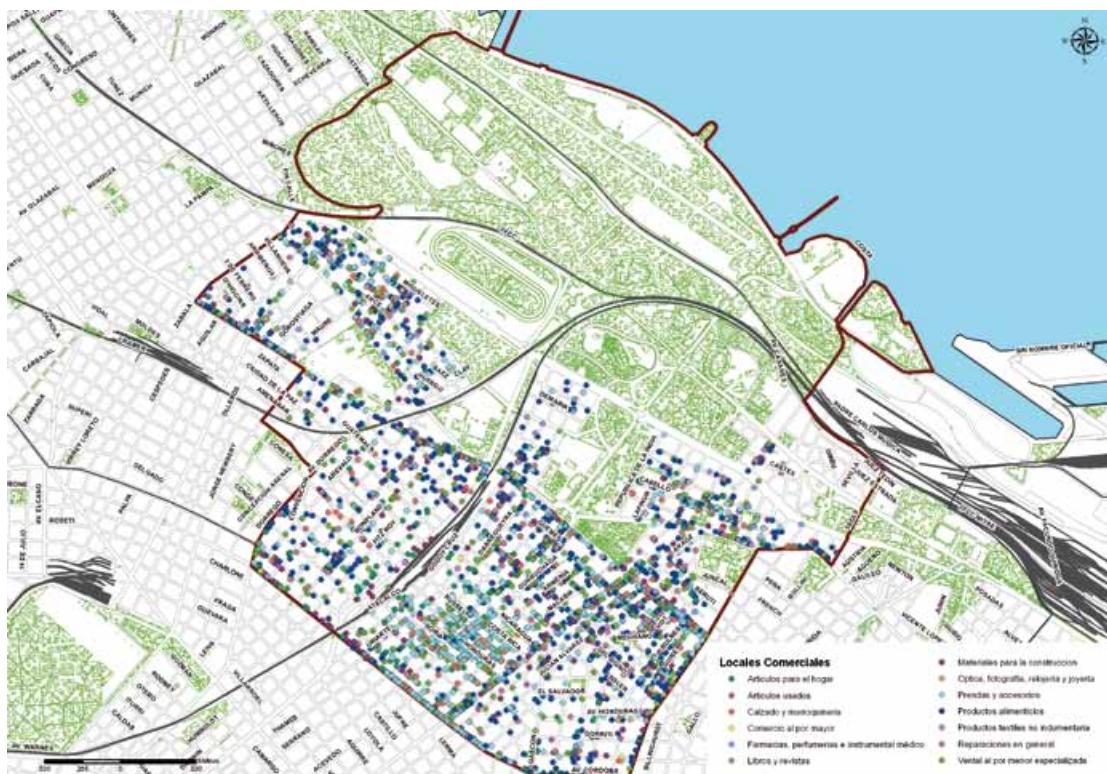
Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 14

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad cuatro epicentros de concentración señalados para la totalidad de locales. El de mayor magnitud está dado en torno a la Plaza Serrano. Con una densidad similar se encuentran los del shopping Alto Palermo y las Cañitas, y por último el de Salguero y Las Heras.

Otra importante concentración de observa a lo largo de las avenidas Córdoba, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, significativos ejes comerciales y arterias de circulación en la Comuna. Asimismo, sobresalen algunas arterias internas como Paraguay, Charcas, Güemes (paralela a Santa Fe) y Borges (paralela a Scalabrini Ortiz), con una importante aglomeración de locales comerciales.

Mapa 4.4
Distribución
de locales
del sector
comercial.
Comuna 14



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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.595 establecimientos de este sector se agrupan en 21 diversos rubros. El que cuenta con mayor cantidad de locales es el de los servicios de peluquería y tratamientos de belleza, que suman 412 locales (25,8%), en segundo lugar se ubican los servicios inmobiliarios con un total de 282 locales (17,7%). En tercer lugar se encuentran los locales con servicio de lavadero de ropa y tintorería con 181 locales (11,3%). En el cuarto puesto se encuentran locales en los que se desarrollan actividades de esparcimiento y cultura con 147 registros (9,2%). Siguen los servicios empresariales con 95 registros (6,0%). El sexto lugar esta ocupado por los servicios sociales y de salud con 88 registros (5,5%). El séptimo lugar es para los servicios de correos y telecomunicaciones con 74 locales (4,6%). Con 65 locales, se ubican aquellos en los que se brindan servicios de intermediación financiera (4,1%). Siguen en importancia dentro del rubro, los servicios complementarios al transporte y servicios de edición e impresión 57 (3,6%) y 32 (2,0%) locales respectivamente.

Estos 10 rubros constituyen el 89,8% del total de la Comuna. El resto de los rubros tienen menos de 30 locales cada uno y representan entre todos el 9,0% del total del sector. Los locales dedicados a proveer servicios de alquiler son 28 (1,8%), los de mantenimiento corporal 26 (1,6%), los de enseñanza 24 (1,5%), los de servicios de transporte 23 (1,4%) y los de asociaciones 22 (1,4%). Aquellos servicios relacionados con pompas fúnebres y los de seguros de jubilaciones constituyen cada uno un 0,6% con 10 y 9 locales respectivamente. Los de construcción y servicios informáticos forman el 0,4% con 7 locales cada uno, los de administración pública son 5 locales y conforman el 0,3%, por último se encontró un solo local de eliminación de desperdicios (0,1%).



Cuadro 4.3
Locales del sector
de servicios. Comuna 14

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	412	25,8
Servicios inmobiliarios	282	17,7
Lavado y limpieza de artículos de tela	181	11,3
Esparcimiento y cultura	147	9,2
Servicios empresariales	95	6,0
Servicios sociales y de salud	88	5,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	74	4,6
Intermediación financiera	65	4,1
Servicios complementarios al transporte	57	3,6
Edición e impresión	32	2,0
Servicios de alquiler	28	1,8
Mantenimiento físico corporal y Otros	26	1,6
Enseñanza	24	1,5
Servicios de transporte	23	1,4
Asociaciones	22	1,4
Pompas fúnebres	10	0,6
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	9	0,6
Construcción	7	0,4
Servicios informáticos	7	0,4
Administración pública	5	0,3
Eliminación de desperdicios	1	0,1
Total	1.595	100,0

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

La distribución territorial de los locales de servicios presenta relativa homogeneidad en el territorio aunque son notorios algunos espacios de ausencia de este sector. Asimismo se puede observar la mayor concentración de locales de servicios en las zonas de mayor densidad edilicia, esto es: el área comprendida entre la avenida Del Libertador y la calle Paraguay, entre Scalabrini Ortiz y Coronel Díaz. Dentro de la misma se encuentra que la mayor concentración de locales del barrio, situada entre las avenidas Santa Fe, Coronel Díaz, Las Heras y las calles Paraguay y Godoy Cruz.

Las arterias Santa Fe, Cabildo, Scalabrini Ortiz, Las Heras, Paraguay, Soldado de la Independencia también presentan un alto grado de concentración de locales. Se destaca el área del barrio conocida como Las Cañitas en el Norte de la Comuna como otra de las zonas de aglomeración de este tipo de locales.



Mapa 4.5
Distribución
de locales
del sector
servicios.
Comuna 14

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



5

INDICADORES TERRITORIALES



ELABORACIÓN DE INDICADORES

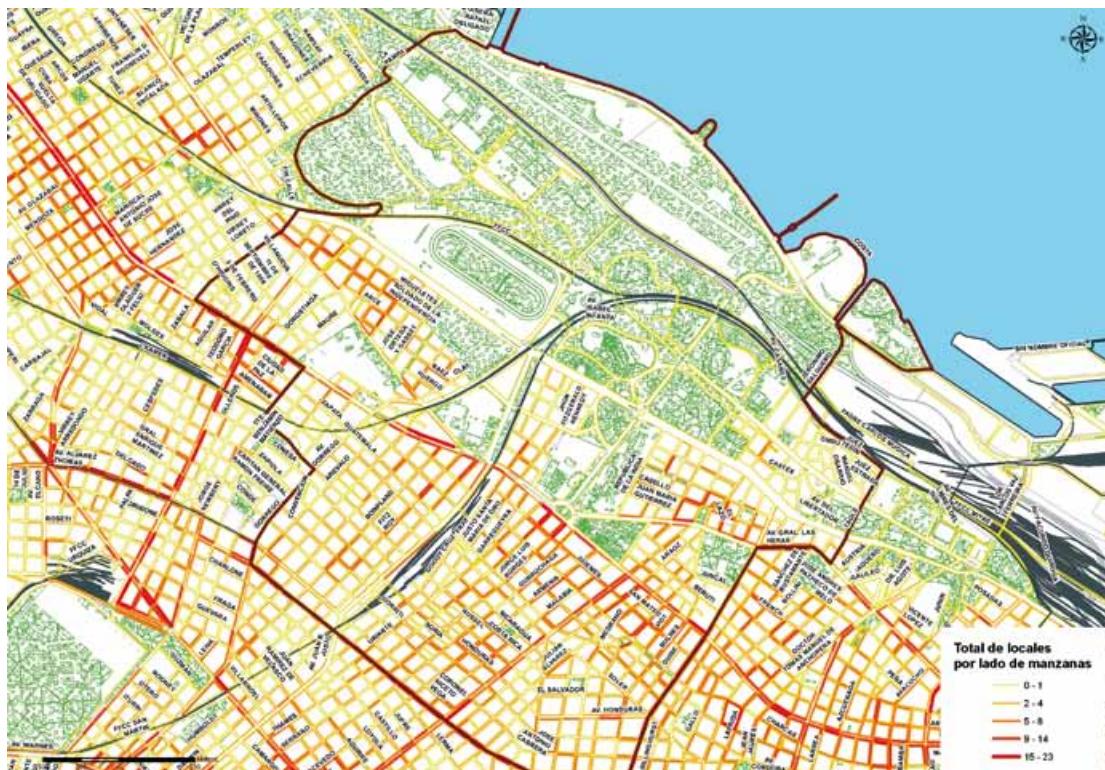
La información obtenida a partir del Relevamiento de Usos del Suelo es muy valiosa para el conocimiento del territorio de la Ciudad. En este sentido, la distribución de las diferentes actividades constituye por si misma, fuente de indicadores de su estructura urbana. A su vez, los datos disponibles permitieron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

En lo que refiere al estudio de locales por lado de manzanas, la Comuna 14 presenta una clara concentración de locales sobre la avenida Santa Fe en toda su longitud y en la zona lindante a ella entre las avenidas Juan B Justo y Coronel Díaz. Otro de los ejes que concentra una gran actividad es la avenida Scalabrini Ortiz. Por otro lado la zona de Palermo viejo y Las Cañitas tienen una gran representatividad. En el resto de la Comuna los locales se encuentran distribuidos homogéneamente, pero con menores cantidades que en las avenidas antes mencionadas.

Mapa 5.1
Total de
locales por
lado de
manzana.
Comuna 14

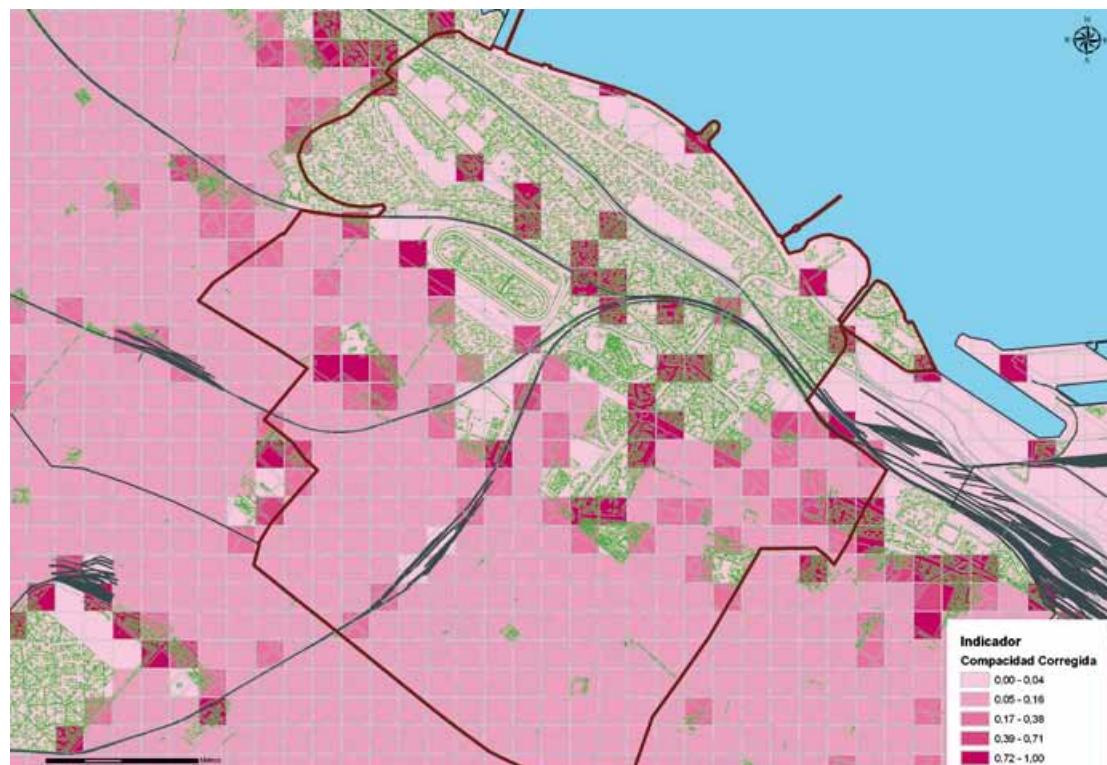


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 14 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son medios por no contar con una buena distribución del espacio público atenuante, además de poseer una importante densidad edilicia. Se pueden observar grandes áreas con extensiones de espacios verdes atenuantes hacia el centro este de la Comuna, los cuales dan como resultado que la compacidad se acerque a 1, es decir, que cuente con valores aceptables, sin embargo en la mayor parte de la zona de estudio la densidad edilicia provoca que esta sea una compacidad menor.



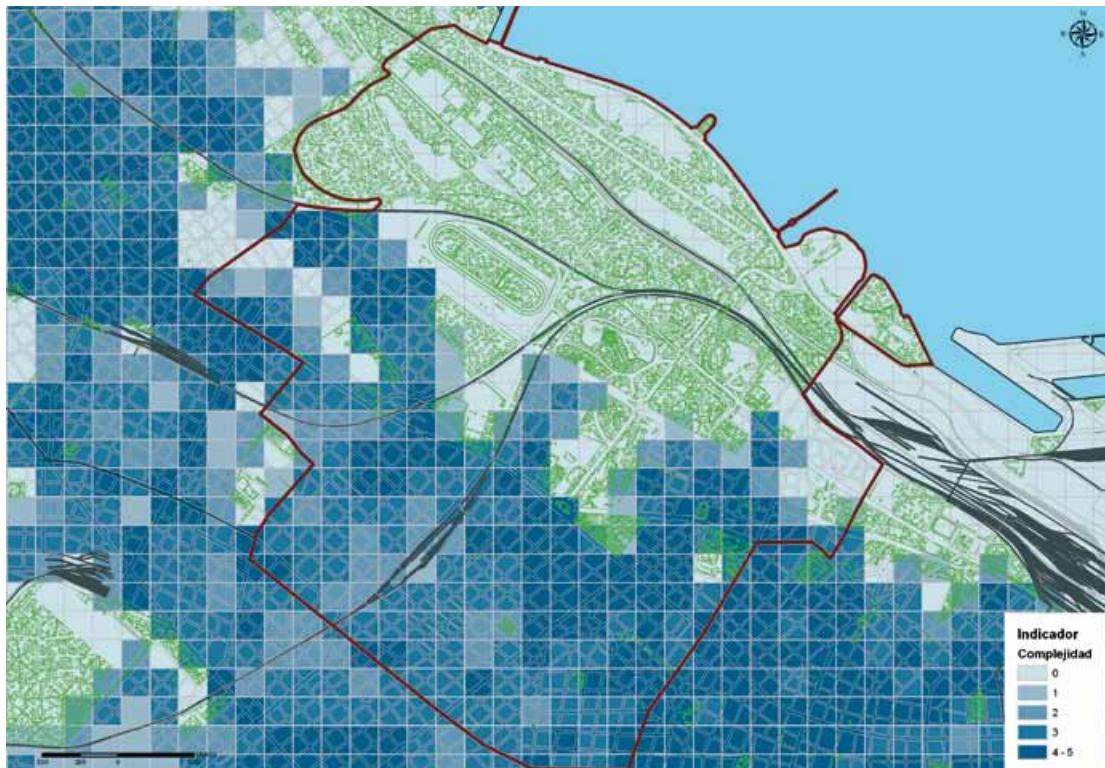
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 14 registra valores elevados debido a la gran diversidad de actividades que nuclea ésta área de la Ciudad. En menor medida se puede observar que el este de la Comuna presenta valores menores por su carácter más residencial o de oficinas y por una concentración de locales gastronómicos. Lo que ocurre en estas localizaciones es que se transforman en puntos de referencia para estas actividades, por el 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.

Mapa 5.3
Índice de
complejidad
urbana.
Comuna 14



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

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Se puede observar que la Comuna tiene valores altos en zonas puntuales, como lo es en la avenida Santa Fe y sus cuadras lindantes, en la zona de las Cañitas y en la avenida Coronel Díaz.



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

