

COMUNA 3

BALVANERA, SAN CRISTOBAL





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 Piran / 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** Manuel Bugarin. **Fotografías** Archivo SSPLAN.

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
34	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 3 Edificación Edificios Edificios de destino único
45	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 3 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
57	INDICADORES Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 3 localizada en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por dos barrios, de Norte a Sur, Balvanera y San Cristóbal. 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 primer capítulo del informe se describe la metodología utilizada en el análisis, en relación a la clasificación utilizada para el relevamiento de usos del suelo, del relevamiento de mercado inmobiliario y construcción.

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo 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 3, 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.

Por último, 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 3 está ubicada en el Oeste de la Ciudad. Sus límites están determinados por la traza de las Avenida Córdoba, Gallo, Avenida Díaz Vélez, Sánchez de Bustamante, prolongación virtual a Sánchez de Bustamante (puente peatonal), Sánchez de Loria, Carlos Calvo, Avenida Juan de Garay, Avenida Entre Ríos y Avenida Callao hasta el encuentro con Córdoba. La Comuna 3 cuenta con un total de 11.965 parcelas, todas ellas distribuidas en las 406 manzanas de la Comuna. La Comuna 3 limita al Oeste con Almagro y Boedo, al Norte con Recoleta, al Este con Monserrat, San Telmo y Constitución y al Sur con Parque Patricios.

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 mencionados¹.

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

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

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

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 3 se localiza en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires y limita al Sur con la Comuna 4, al Este con la Comuna 1, al Oeste con la Comuna 5 y al Norte con la Comuna 2.

La Comuna 3 cuenta con una estructura rectangular con algunos ejes de circulación bastante marcados, predomina una orientación Este-Oeste, siendo un punto clave en la comunicación entre el Oeste de la Ciudad y el área central.

Profundizando el análisis podemos decir que el rol que cumplen las avenidas que atraviesan esta Comuna es fundamental. Tanto la avenida Corrientes como Belgrano y San Juan permiten el flujo de transporte dirigido hacia el área central de la Ciudad, mientras que Independencia y Rivadavia están orientadas desde esta última hacia los barrios de Caballito, Flores, Floresta, etc. Todas estas avenidas tienen un flujo profundo y muy constante de automóviles constituyendo un elemento muy importante en la configuración de la Ciudad.

La modalidad de transporte que comunica la Comuna con otros barrios y con el área central de la Ciudad es muy variada. Se destaca sobre todo el subte, ya que son cuatro las líneas que atraviesan la Comuna. Las líneas A, B y E lo hacen de forma horizontal mientras que la Línea H conecta transversalmente las primeras tres siguiendo la orientación de las Avenidas Jujuy y Pueyrredón. La línea D también podría ser tomada en cuenta, ya que forma parte del límite Norte de la Comuna atravesando la avenida Córdoba.

Además, es muy importante el rol del Ferrocarril Sarmiento en la estación Once, con gran movimiento de pasajeros, que se conecta tanto con la Línea A como con la Línea H. En el Sur de la Comuna es muy importante la accesibilidad que permite la existencia de un gran número de estaciones de la Línea E del subte. La estación terminal de dicha línea permite realizar trasbordo con el Premetro, facilitando la movilidad hacia el Sur de la Ciudad y hacia el Gran Buenos Aires.



Mapa 2.1
Comuna 3

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



Mapa 2.3

Foto aérea.

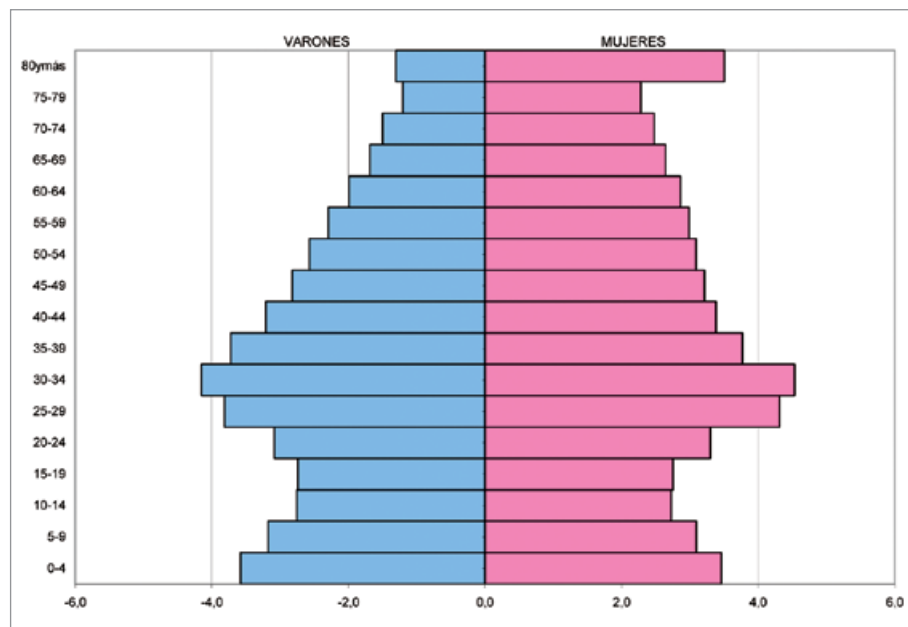
Comuna 3

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

POBLACIÓN

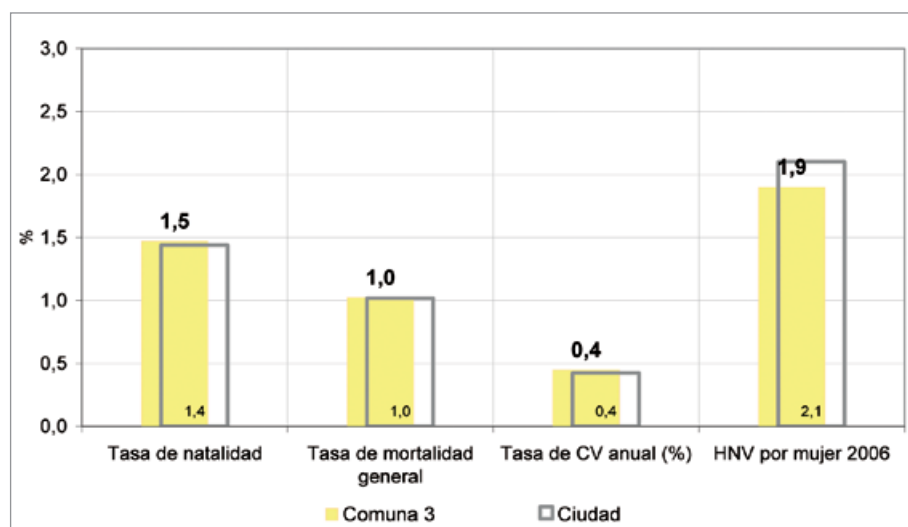
En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en la Comuna 3 habitan 191.572 personas (103.616 mujeres y 87.956 varones), representando el 5,4 % del total de la población de la Ciudad. Esta Comuna presenta entonces una densidad de población de 299,33 hab. /ha. Teniendo en cuenta que en el 2001 había 185.797 habitantes, se verifica una variación positiva del 3,11%.

Gráfico
Pirámide
poblacional. 2007

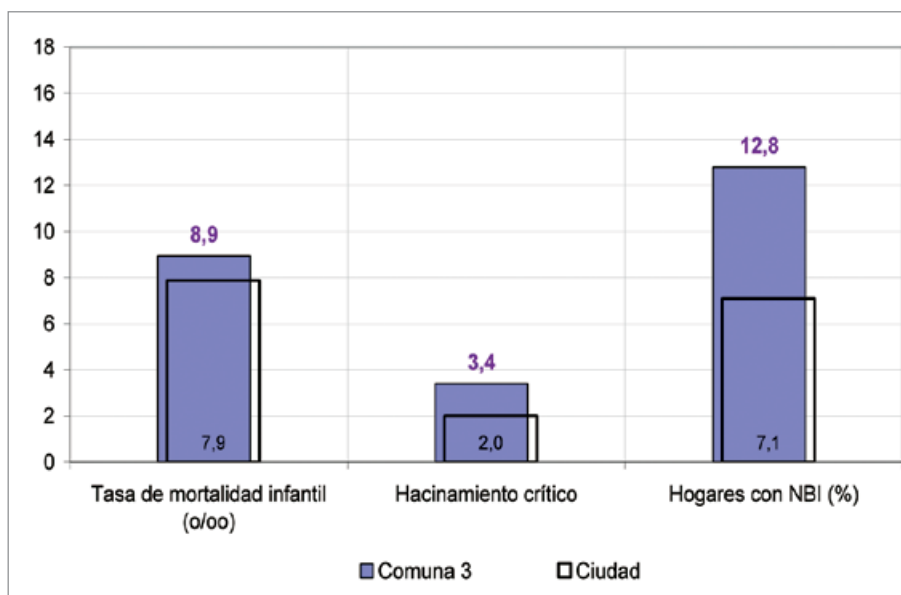


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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.



Gráfico

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

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

Se trata de una Comuna con menor ingreso familiar total mensual que el del promedio de la Ciudad. A su vez, la categoría de patrón se encuentra menos representada en esta parte de la Ciudad, en tanto son predominantes los asalariados y cuentapropistas, representando el 79,3% y el 19,0% respectivamente, al tiempo que el porcentaje de trabajadores familiares es el más alto entre el total de Comunas, llegando al 1,6%. Asimismo, los indicadores de pobreza muestran cifras más elevadas que para el conjunto de la Ciudad, llegando al 12,8% los hogares de la Comuna con NBI.

En lo que refiere a los servicios sociales, en una proporción superior a la del total de la Ciudad, la salud está atendida por el sistema público en un 25,9% y por obras sociales en un 55,3% del total, siendo menor que en otras Comunas la parte atendida por prepagas. En referencia a la educación, la población asiste o ha asistido a instituciones de gestión estatal en un 79,4% en el total de la Comuna.

Indicador	Promedios	
	Comuna	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	283	173
Viviendas por grilla (200 mts.)	355	
Régimen de tenencia de viviendas - Propietarios (%)	49,9	
Hogares con hacinamiento crítico (%)	3,4	2
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	7,3	0,5
Precio de terrenos (USD/m2)	1.030	1.155
Precio de locales (USD/m2)	1.289	1.507
Precio de venta de departamentos (USD/m2)	1.298	1.267
Precio de venta de casa (USD/m2)	1.112	1.087
Ingresos (\$)	1.177	1.356
Tasa de desempleo	5,2	7

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

Indicadores de 2° grado

De acuerdo a la distribución poblacional por estratos socioeconómicos, la población de la Comuna 3 es mayoritariamente de estrato medio. Sin embargo, se encuentra un elevado porcentaje de individuos de estrato bajo (14,0 %), el cual supera a la media encontrada en la Ciudad (11,3 %).

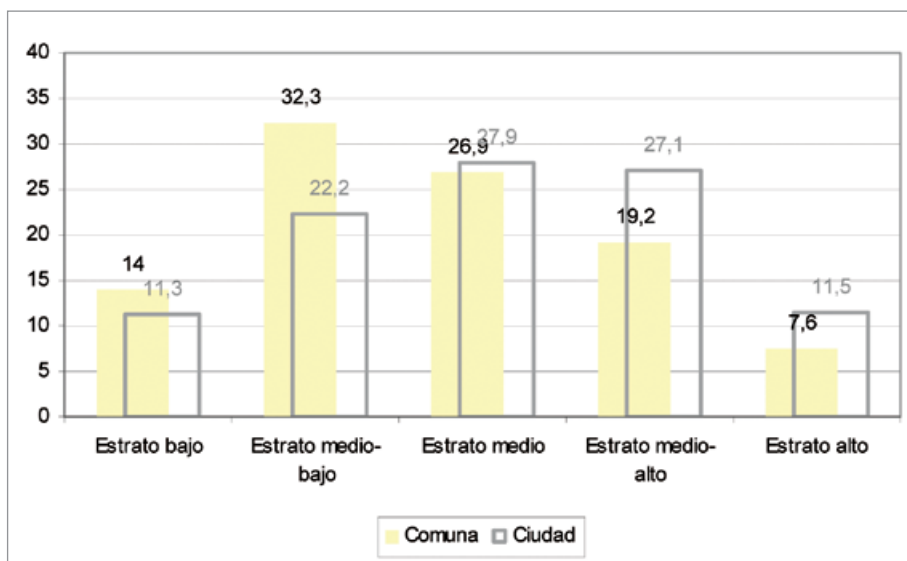
Estratificación social

Indicador	Promedio de la Comuna
Estratificación social: estrato bajo (%)	14
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	32,3
Estratificación social: estrato medio (%)	26,9
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	19,2
Estratificación social: estrato alto (%)	7,6

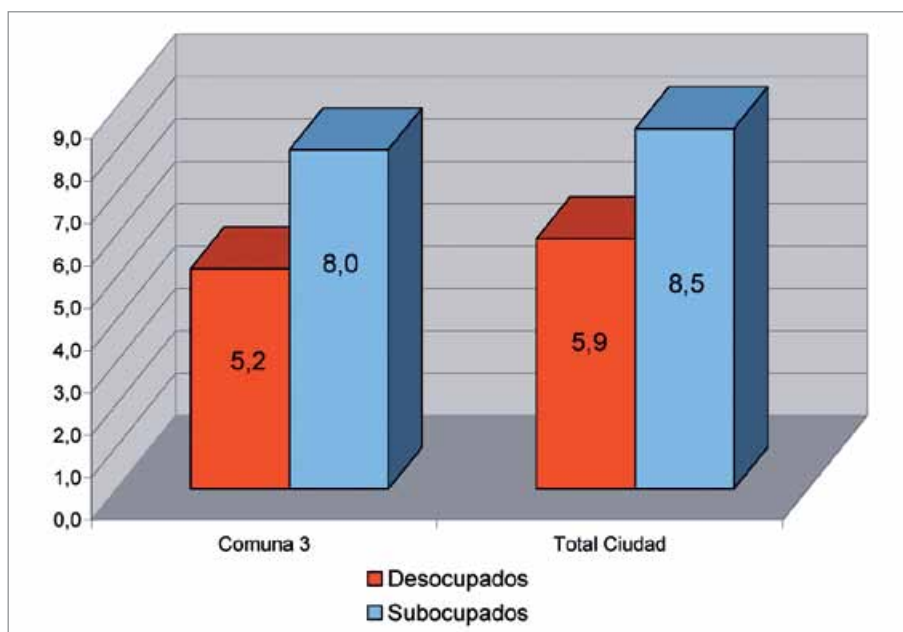
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico

Distribución poblacional
por estrato socioeconómico



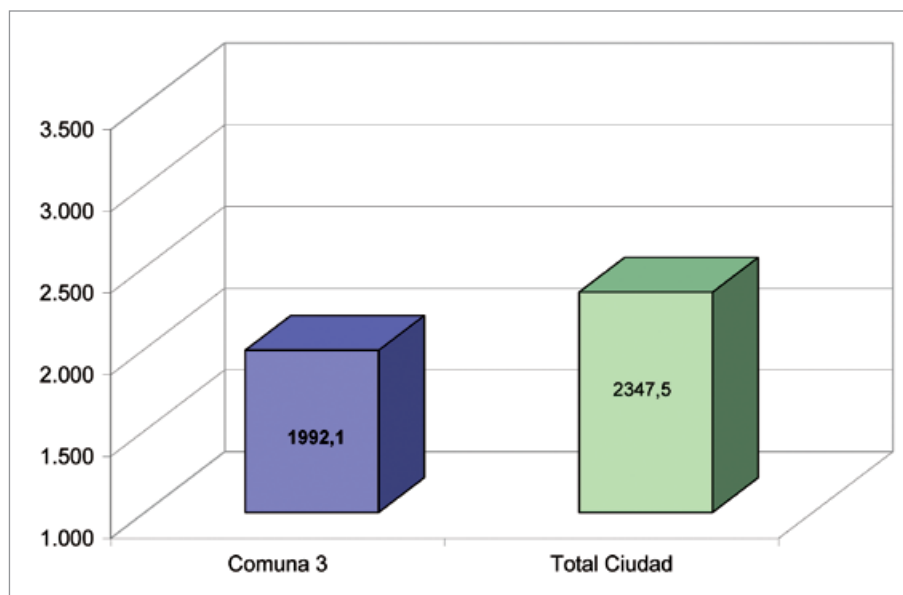
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Gráfico

Desocupados
y subocupados. 2006

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

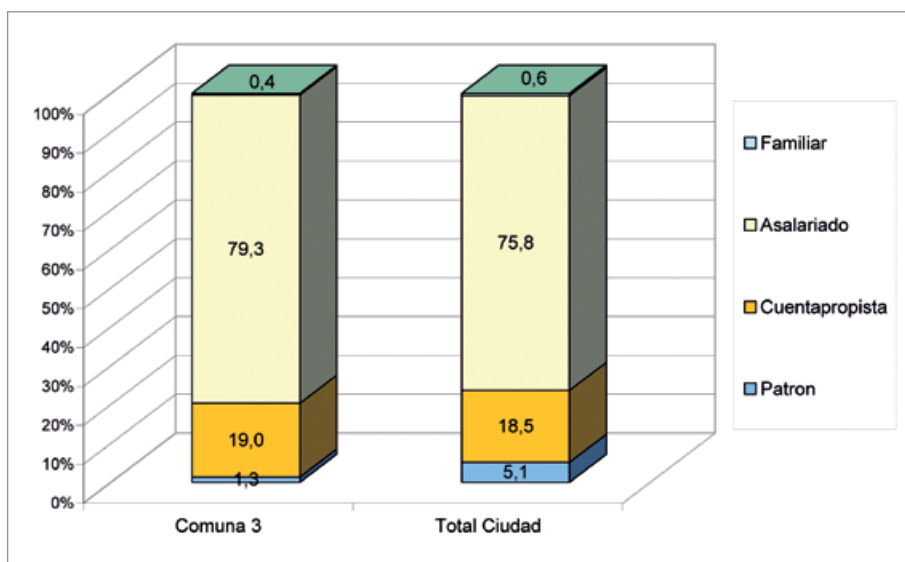


Gráfico

Ingreso total familiar
mensual. 2006

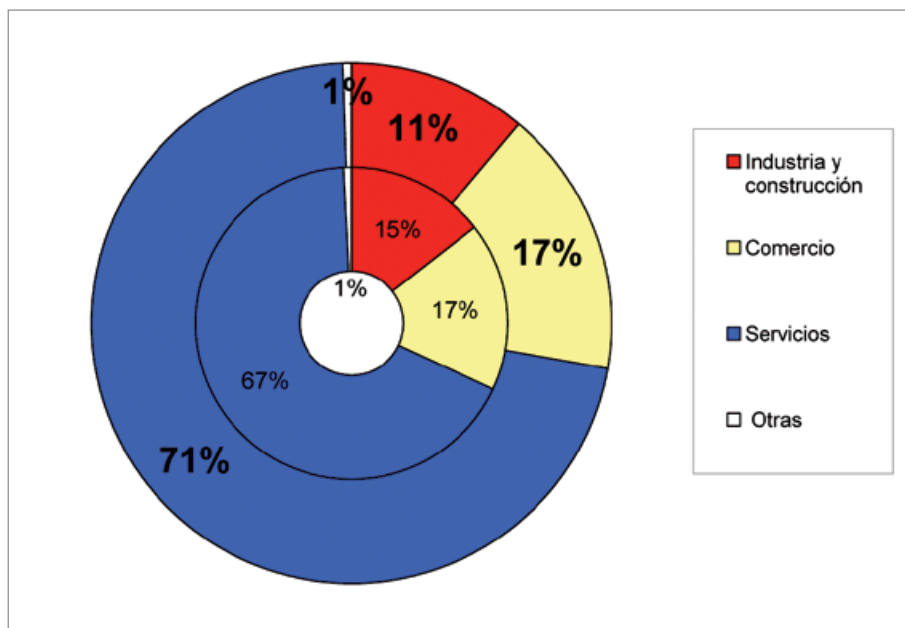
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según
categoría. 2006

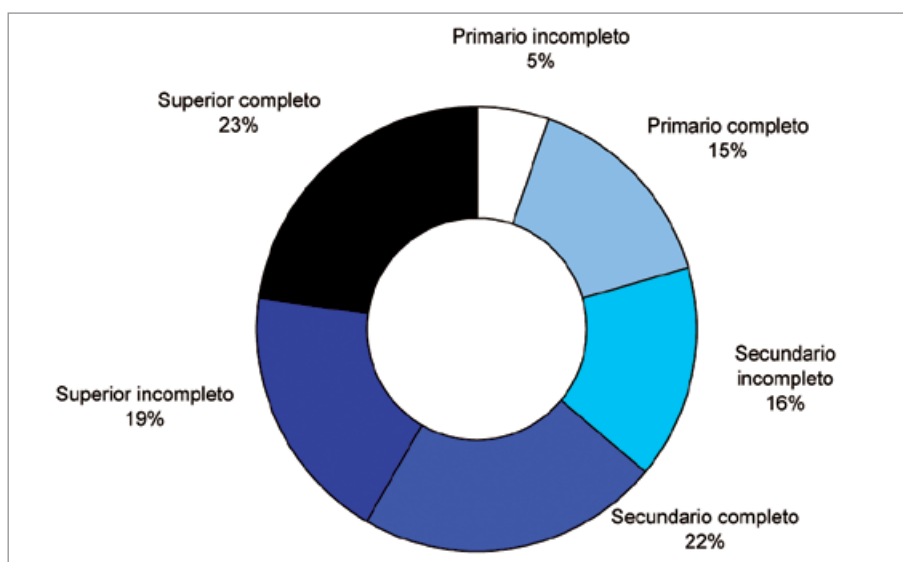


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según rama
de actividad. 2006



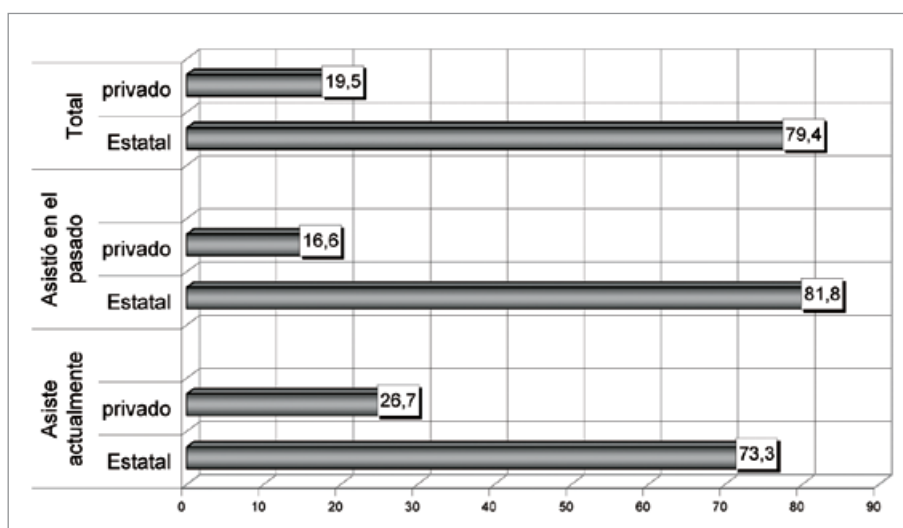
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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

Gráfico

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

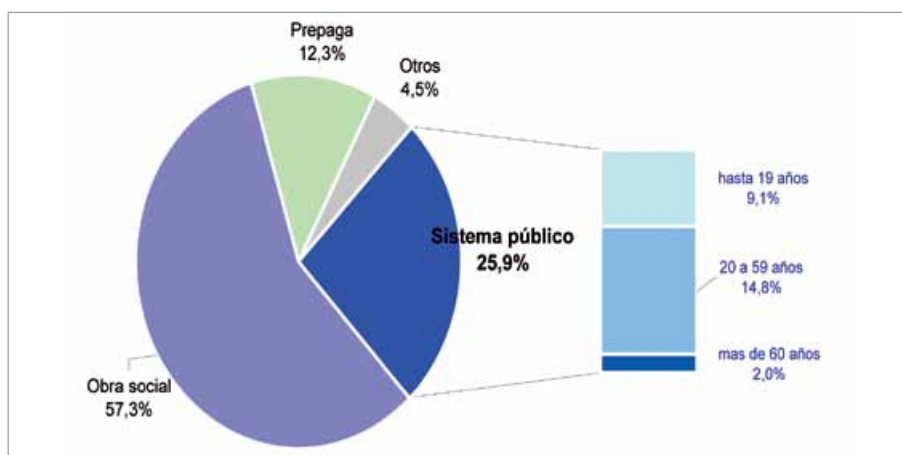


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico

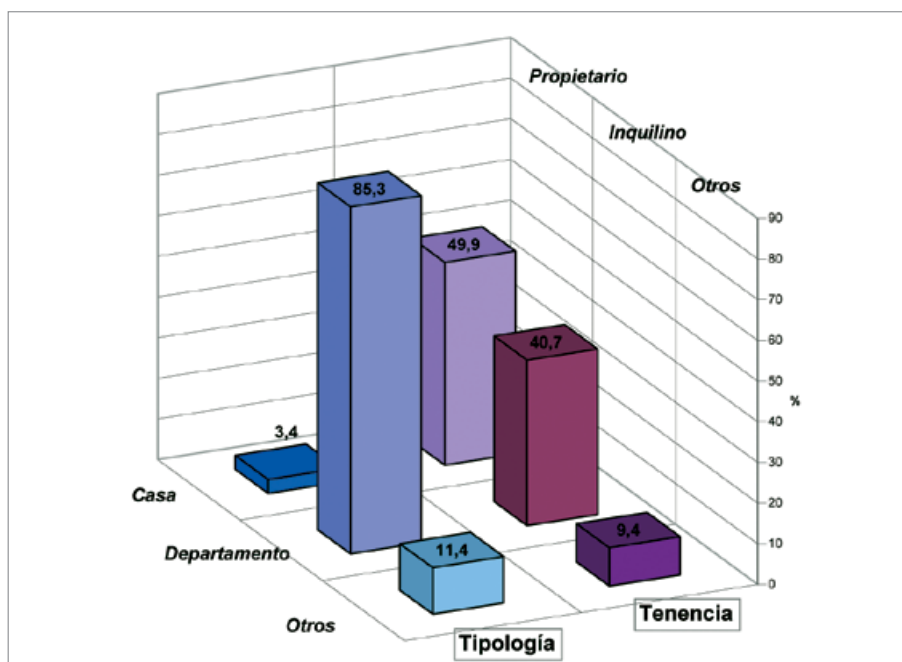
Sector educativo según tipo de gestión

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



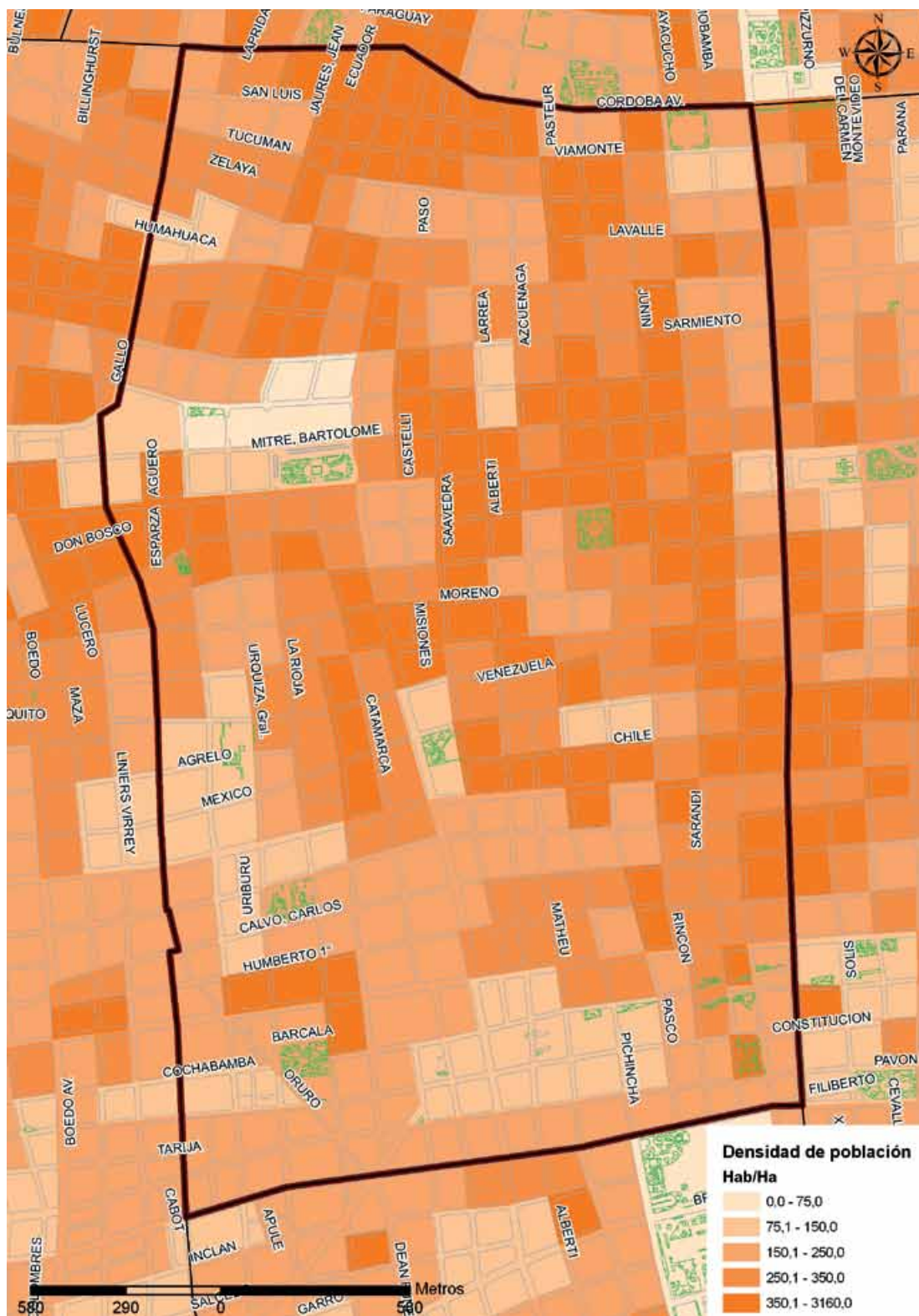
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Tipología y propiedad de la vivienda. 2006



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

En cuanto al análisis de la densidad de población una primera observación a destacar es que de Norte a Sur descienden los niveles de población gradualmente, desde el barrio de Balvanera hasta San Cristóbal. Se observan dos núcleos con niveles muy bajos de densidad, coincidiendo uno con Once de Septiembre del Ferrocarril Sarmiento y el otro al Sur de la Comuna zona lindante a la Autopista 25 de Mayo. Por otro lado es posible distinguir zonas de marcada concentración poblacional entorno al centro comercial de "Once", también entorno a la intersección de la Avenida Córdoba y Pueyrredón y en la zona comprendida por la avenida Corrientes entre la avenida Pueyrredón y Ayacucho.



Mapa 2.4
Densidad de
población de
la Comuna 9

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de 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 3 se encuentra principalmente regida por el distrito residencial R2a II. Este último constituye el 40,03% del total de la superficie de la Comuna y está destinado al uso residencial con un grado medio de densificación y consolidación, admitiendo usos compatibles con la vivienda. En segundo lugar aparecen los subcentros barriales (C3I), que son sectores con predominio de actividades terciarias. Se trata de zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con su adecuada accesibilidad. Estos constituyen un 29,56% del total.

Por otro lado, los distritos de Equipamiento suman un poco más del 15,68% de los usos en la Comuna. El que presenta mayor porcentaje es el distrito E3, el cual contiene zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que admite la coexistencia del uso residencial. Constituyendo un 5,21% se encuentran los distritos de Equipamiento, el distrito R2b1. Este último abarca zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total. El distrito RUA que abarca la Autopista 25 de Mayo constituye un 3,22% de la superficie total de la Comuna.

Se encuentra una importante diferencia entre el Norte y el Sur de la Comuna en relación al uso residencial y a las actividades administrativas. El Sur cuenta con mayor uso residencial que el Norte en donde hay una mayor predominancia de actividades terciarias y relacionadas a su carácter de centro barrial mencionadas previamente.

Por otro lado, se puede mencionar la existencia de cuatro distritos de Área de Protección Histórica que constituyen el 1,63% de la superficie total. Es importante destacar principalmente, uno de ellos ubicado en las cercanías de la estación de Once entre las calles: Corrientes, Anchorena, Lavalle y Agüero. Se trata del Mercado del Abasto (actualmente Shopping Abasto) cuya estructura edilicia constituye un elemento clásico de la Ciudad y de la Comuna.

Distrito	Área	%
R2a II	2555705,7540	40,03
C3 I	1887195,5400	29,56
E3	646068,9520	10,12
E1	355147,0140	5,56
R2b I	332374,5560	5,21
RUA	205364,9280	3,22
UF	108937,1100	1,71
C2	104506,3270	1,64
C3 II	45383,1360	0,71
APH 50	36886,9870	0,58
E4 80	36431,2780	0,57
APH 32	26203,9270	0,41
APH 1	25111,2340	0,39
APH 13	15978,8680	0,25
UP	2355,0520	0,04
E4 55	996,0850	0,02
E4 48	292,5710	0,00
E4 11	131,9930	0,00
Total	6385071,312	100,00

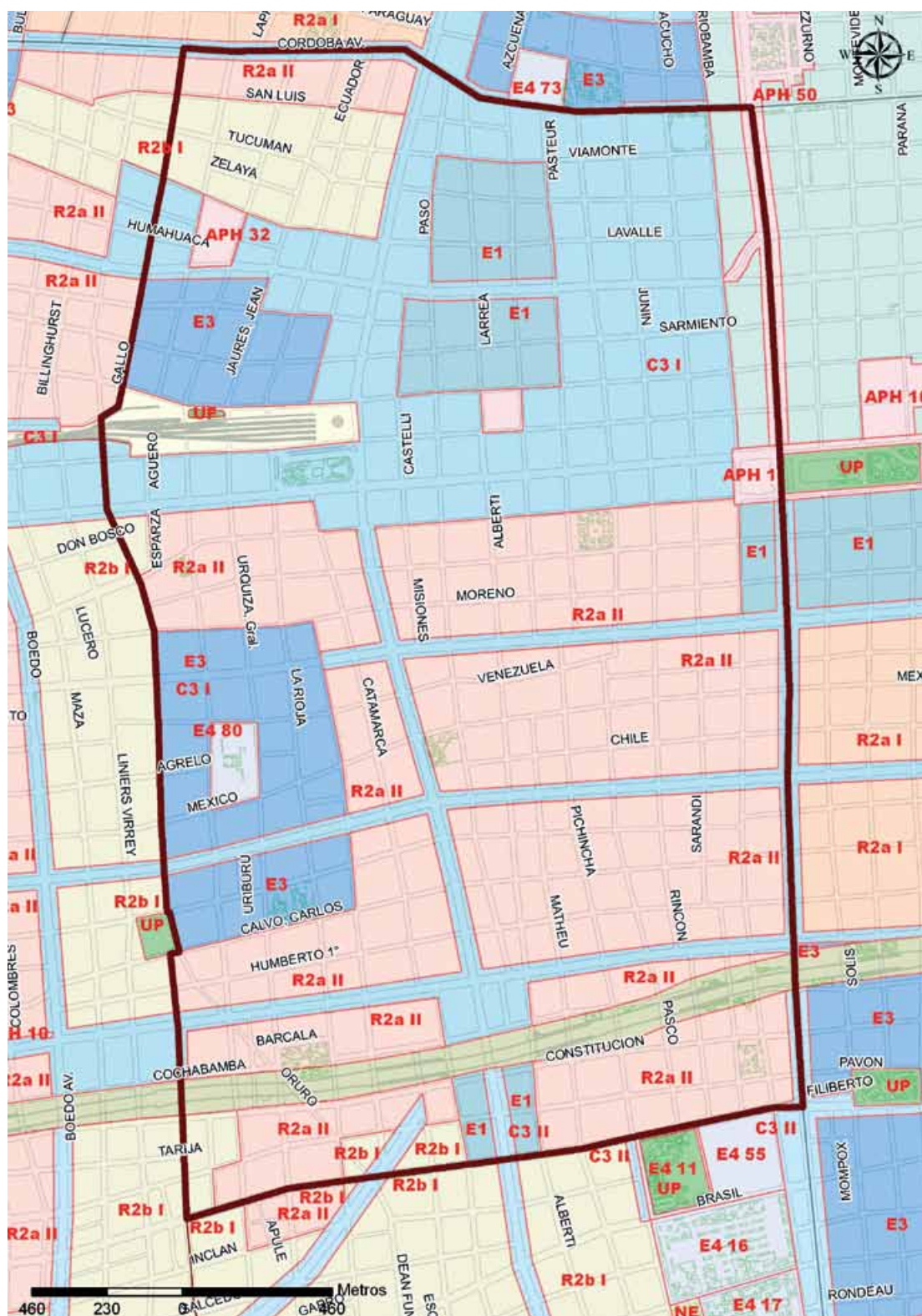
Cuadro 2.1

Código de Planeamiento
Urbano

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



Mapa 2.5
Código de
Planeamiento
Urbano de la
Comuna 3



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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permisados nuevos en la Comuna 3 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 3,3 % del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso constante desde el año 1998 con 50 permisos para el total de la Comuna hasta alcanzar el mínimo de la serie con 10 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2006 con 59 permisos para construcciones nuevas. En 2007 y 2008 se produce una pequeña disminución a 52 y 46 respectivamente para volver a aumentar en el 2009 a 63 permisos, siendo este el mayor de la serie. En el 2010 se vuelve a observar una baja en este caso mucho mas importante al llegar a los 22 permisos siendo este el punto más bajo de la serie representando el 1,3% del total de la Ciudad.

Respecto a la evolución de los m² permisados, se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación de la Comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra una tendencia relativamente estable, oscilando entre el 2,6% y el 5,4% del total de m² permisados, sin considerar el valor más bajo de toda la serie, 1,3%, presentado en 2010 que responde considerablemente a cuestiones metodológicas por lo que no es válida su comparación con el resto de la serie. Si se observan en particular los valores absolutos de m² permisados, en el año 2002 se registra la mínima cantidad de m², llegando a los 237.364m² en la Ciudad y 9.750 en la Comuna. Ya en 2003 comienzan a incrementarse las cifras en la Comuna y en la Ciudad, llegando a un máximo Comunal de 102.569m² permisados en el año 2006. Al año siguiente se produce un importante descenso que da comienzo a una importante alternancia en las cifras de los períodos siguientes.

2/ Es importante aclarar que la serie histórica de "Permisos solicitados" se interrumpe en el año 2009. A partir del 2010 en adelante sólo se brindará información de los permisos "otorgados o registrados", por lo que no es válida ninguna comparación con información de años anteriores.

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

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 3	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 3	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 3
1998	1.534	50	3,3	1.992.179	55.054	2,8	1.298,7	1.101,1
1999	1.270	36	2,8	1.525.659	46.562	3,1	1.201,3	1.293,4
2000	1.128	36	3,2	1.381.962	56.414	4,1	1.225,1	1.567,1
2001	666	23	3,5	776.276	28.034	3,6	1.165,6	1.218,9
2002	354	10	2,8	237.364	9.750	4,1	670,5	975,0
2003	982	28	2,9	1.119.432	20.033	1,8	1.140,0	715,5
2004	1.175	31	2,6	1.185.240	23.578	2,0	1.008,7	760,6
2005	1.452	41	2,8	1.954.598	82.178	4,2	1.346,1	2.004,3
2006	2.014	59	2,9	2.782.329	102.569	3,7	1.381,5	1.738,5
2007	1.800	52	2,9	2.809.535	65.708	2,3	1.560,9	1.263,6
2008	1.386	46	3,3	2.191.146	78.957	3,6	1.580,9	1.716,5
2009	1.171	63	5,4	1.492.296	86.566	5,8	1.274,4	1.374,1
2010 ²	1.690	22	1,3	1.706.051	46.722	2,7	1.009,5	2.123,7
1998-2010	16.622	497	3,0	21.154.067	702.125	3,3	1.272,7	1.412,7

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

En el cuadro 2.3 se presenta información sobre la participación de los metros permitidos, discriminando entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos sugieren en general la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales en el período 1998-2000. Se produce un quiebre importante en 2001, en donde el porcentaje de los metros permitidos no residenciales asciende a un 77,0 %. A partir de 2002 vuelve el nivel normal con preponderancia residencial para que luego en el 2004 se produzca otro quiebre, esta vez no tan profundo llegando los no residenciales a un 67,9%. De allí en adelante se vuelve a generar la tendencia normal con protagonismo residencial.

La relación entre los metros cuadrados construidos para uso residencial y aquellos construidos para uso no residencial es del 1,2% para la Comuna y del 2,2% para el total de la Ciudad. La incidencia de los usos residenciales es de un 36,7%.

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

	Total Ciudad		Comuna 3	
Año	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	70,8	29,2
1999	69,9	30,1	81,2	18,8
2000	77,1	22,9	70,6	29,4
2001	68,4	31,6	23,0	77,0
2002	72,2	27,8	65,2	34,8
2003	91,1	8,9	55,4	44,6
2004	84,9	15,1	32,1	67,9
2005	83,6	16,4	72,1	27,9
2006	87,0	13,0	68,0	32,0
2007	80,1	19,9	67,7	32,3
2008	76,2	23,8	55,1	44,9
2009	77,0	23,0	52,5	47,5
2010	77,4	22,6	51,5	48,5
1998-2010	78,0	22,0	58,9	41,1

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

VALOR DEL SUELO

A través del análisis del cuadro 2.7 se puede comparar la evolución del precio del m² en la Comuna y en el total de la Ciudad. Por un lado el punto más importante que se puede destacar es un cierto paralelismo en ambas evoluciones con alternancias poco profundas. Esto se mantiene vigente aproximadamente hasta el año 2005 en donde se observa el fin de la simetría y el comienzo de un nivel inferior para la Comuna, en comparación al resto de la Ciudad. Especialmente hacia fines de dicho año en donde el incremento del 14,4% de la variación trimestral en la Ciudad se corresponde con una disminución del 0,2% en la Comuna. A partir de allí la Comuna se encontrará por debajo del promedio del

total de la Ciudad en un período muy prolongado existiendo tan solo en septiembre de 2008 un punto de acercamiento que volverá a desaparecer nuevamente hasta Marzo de 2011 en donde la variación trimestral en la Comuna es positiva en un 40% dando lugar a una nueva simetría entre la Comuna y el total de la Ciudad.

Cuadro 2.4

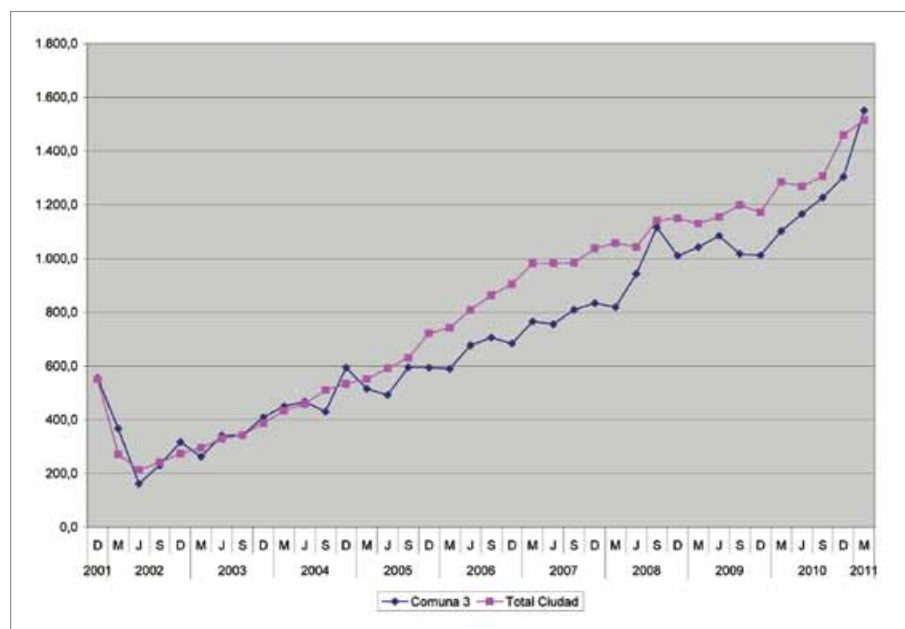
Evolución del precio del m² de los terrenos en la Comuna 3 y en el total Ciudad. Diciembre 2001 - Marzo 2011

	Comuna 3		Variación anual %	Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %		Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	555,3			550,0		
2002						
Marzo	367,2			272,0	-50,5	
Junio	162,2	-55,8		213,0	-21,7	
Septiembre	231,1	42,5		242,0	13,6	
Diciembre	316,5	36,9	-43,0	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	262,4	-17,1	-28,5	296,0	8,0	8,8
Junio	341,4	30,1	110,4	330,0	11,5	54,9
Septiembre	341,9	0,2	47,9	343,0	3,9	41,7
Diciembre	409,9	19,9	29,5	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	449,9	9,8	71,4	434,0	11,9	46,6
Junio	466,6	3,7	36,7	459,0	5,8	39,1
Septiembre	430,2	-7,8	25,8	511,0	11,3	49,0
Diciembre	593,9	38,0	44,9	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	515,7	-13,2	14,6	551,0	3,2	27,0
Junio	492,3	-4,5	5,5	591,0	7,3	28,8
Septiembre	595,1	20,9	38,3	631,0	6,8	23,5
Diciembre	593,9	-0,2	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	589,6	-0,7	14,3	741,8	2,7	34,6
Junio	677,0	14,8	37,5	809,0	9,1	36,9
Septiembre	706,5	4,4	18,7	863,7	6,8	36,9
Diciembre	683,9	-3,2	15,1	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	765,6	12,0	29,8	982,0	8,5	32,4
Junio	755,6	-1,3	11,6	982,0	0,0	21,4
Septiembre	809,3	7,1	14,5	985,0	0,3	14,0
Diciembre	834,4	3,1	22,0	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	819,0	-1,8	7,0	1.058,0	1,9	7,7
Junio	943,1	15,2	24,8	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.116,2	18,4	37,9	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	1.010,8	-9,4	21,1	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.042,9	3,2	27,3	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.085,1	4,0	15,1	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.017,3	-6,3	-8,9	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.012,1	-0,5	0,1	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.102,1	8,9	5,7	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.166,6	5,9	7,5	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.227,4	5,2	20,7	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.304,3	6,3	28,9	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.551,5	34,2	40,8	1.515,0	3,8	17,8

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

Esto se puede ver también establecido en el gráfico 1.1, en el cual puede apreciarse con claridad la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 3, como en el total de la Ciudad. Hasta el año 2005, el valor de la Comuna describe una curva muy similar a la del total de la Ciudad, en donde hay un crecimiento constante del valor que resulta muy parecido en todo el período con algunas alternancias. Pero ya bien entrado el año 2005 se separan ambas líneas y la que establece el valor en la Comuna se continúa en un nivel inferior. Si bien ambas continúan creciendo, se pueden observar los acercamientos producidos en el 2008 y en el 2011.

Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo
en la Comuna 3 y en el total
de la Ciudad. 2001 - 2010



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

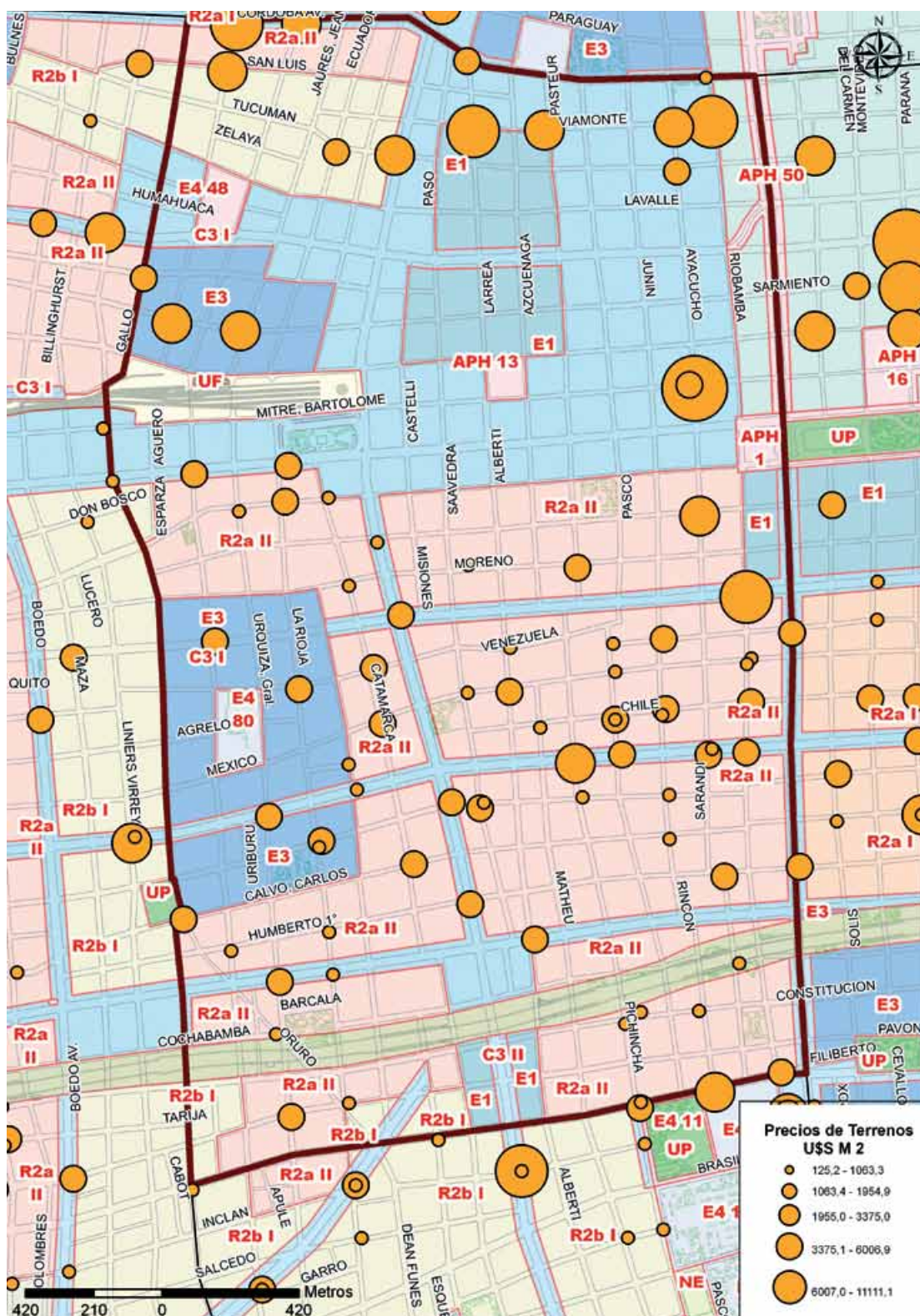
El siguiente mapa muestra la distribución del precio de venta de los terrenos relevados, donde se observa una clara predominancia de las ofertas en el Sur de la Comuna, principalmente en las cercanías a la avenida Belgrano, que constituye el límite entre los dos barrios que integran la Comuna. Las ofertas de menor precio se concentran en esta zona. Mientras que en el Norte de la Comuna, se encuentran las ofertas de mayor valor, a medida que se aproxima la avenida Córdoba. Los precios de venta más cercanos a la estación ferroviaria cuentan con un nivel medio.

Existe una clara diferenciación con respecto al precio de los terrenos entre el Norte y el Sur de la Comuna. El barrio de Balvanera presenta costos mucho más elevados por metro cuadrado mientras que llegando hacia el barrio de San Cristóbal estos van disminuyendo. La mayor cantidad de ofertas se encuentra alrededor del límite de ambos barrios rodeando la avenida Belgrano.

Si se tiene en cuenta el análisis al Código de Planeamiento Urbano se puede destacar que la mayoría de los terrenos en oferta forman parte de zonas residenciales. En este sentido se destaca nuevamente el barrio de San Cristóbal en donde la mayoría de las ofertas están en relación a áreas residenciales. En el barrio de Balvanera hay 50 ofertas de terrenos, mientras que en San Cristóbal hay 31. El mayor precio del m² de terreno corresponde a la calle Mitre al 2000, con un valor calculado de U\$S 7.288. El distrito que posee una mayor oferta de terrenos es el R2a II con 39, seguido por el distrito C3 I con 28 terrenos a la venta con un promedio de U\$S 2.136,7 el m². El distrito E 3 cuenta con ocho terrenos en venta, el distrito E1 y R2b I con dos terrenos, y por último nos encontramos con un terreno en el distrito C3 II de U\$S 1.138,4 el m² y otro en el distrito RUA de U\$S 862,9 el m².



Distribución
del precio
de venta
de terrenos
por m² en la
Comuna 3

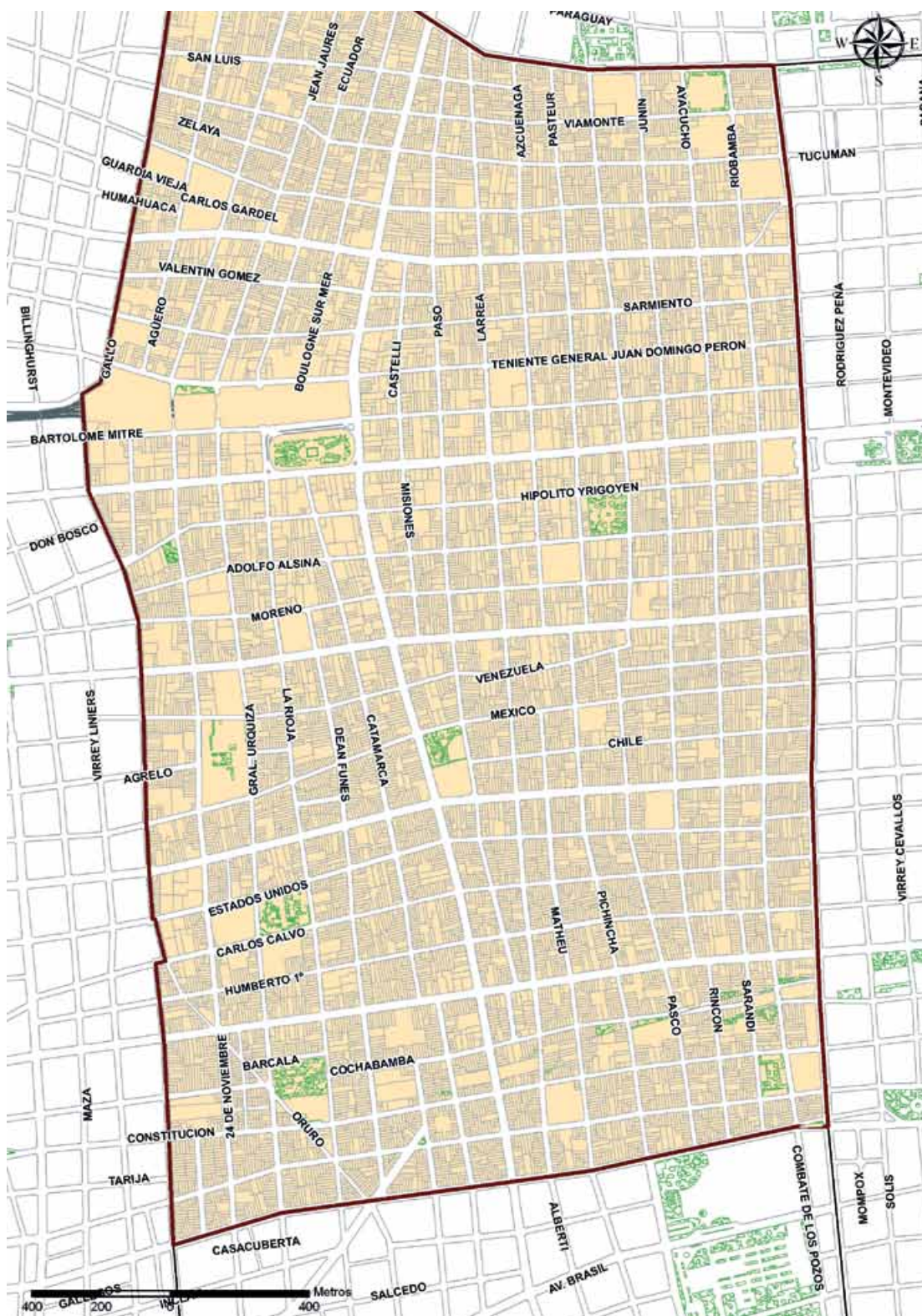


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 3



Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 3



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. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 11.965 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 406 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 3.

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 3. Se contabilizaron un total de 11.556 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de edificios de alturas medias - bajas, teniendo en cuenta que el 58,7 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos. Mientras que el conjunto de los de 15 pisos o más es de tan solo un 0,4 % del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 19,7 %, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 1382 edificios (11,9 %). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 4,5 % del total, mientras que se relevaron 318 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (2,7 %). Por último, se hallaron 211 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 1,8 % del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	211	1,8
1 – 2	6784	58,7
3 – 5	2282	19,7
6 – 9	1382	11,9
10 – 11	524	4,5
12 – 15	318	2,7
más de 15	55	0,4
Total	11.556	100,0

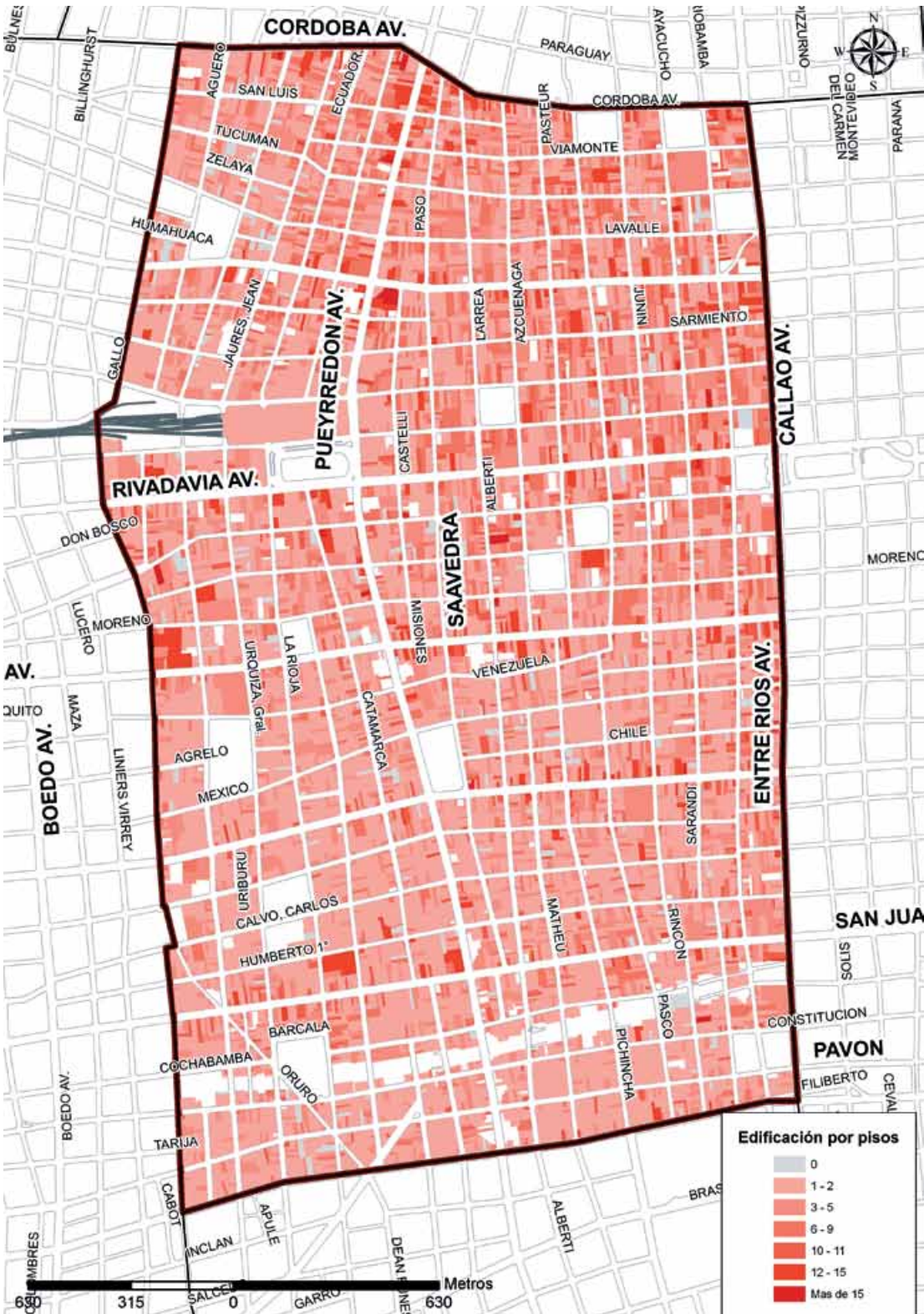
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Cuadro 3.1
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 3

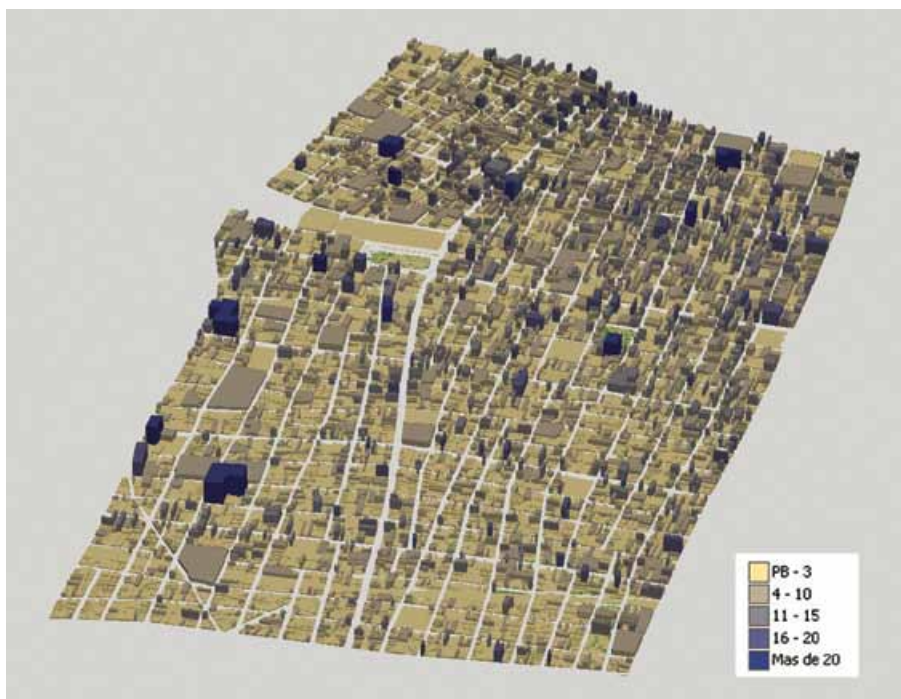
El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos. Destacándose claramente aquellos de mayor cantidad de pisos en el lado Este de la Comuna dando cuenta de una mayor proximidad al área central. En términos generales, las alturas se distribuyen homogéneamente, pero se advierten ciertas diferencias entre el Noreste y el resto de la Comuna, donde se destaca, en las cercanías de las avenidas Callao y Córdoba, un mayor nivel edificado.

Mapa 3.2

Cantidad
de pisos
edificados
por parcela.
Comuna 3



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

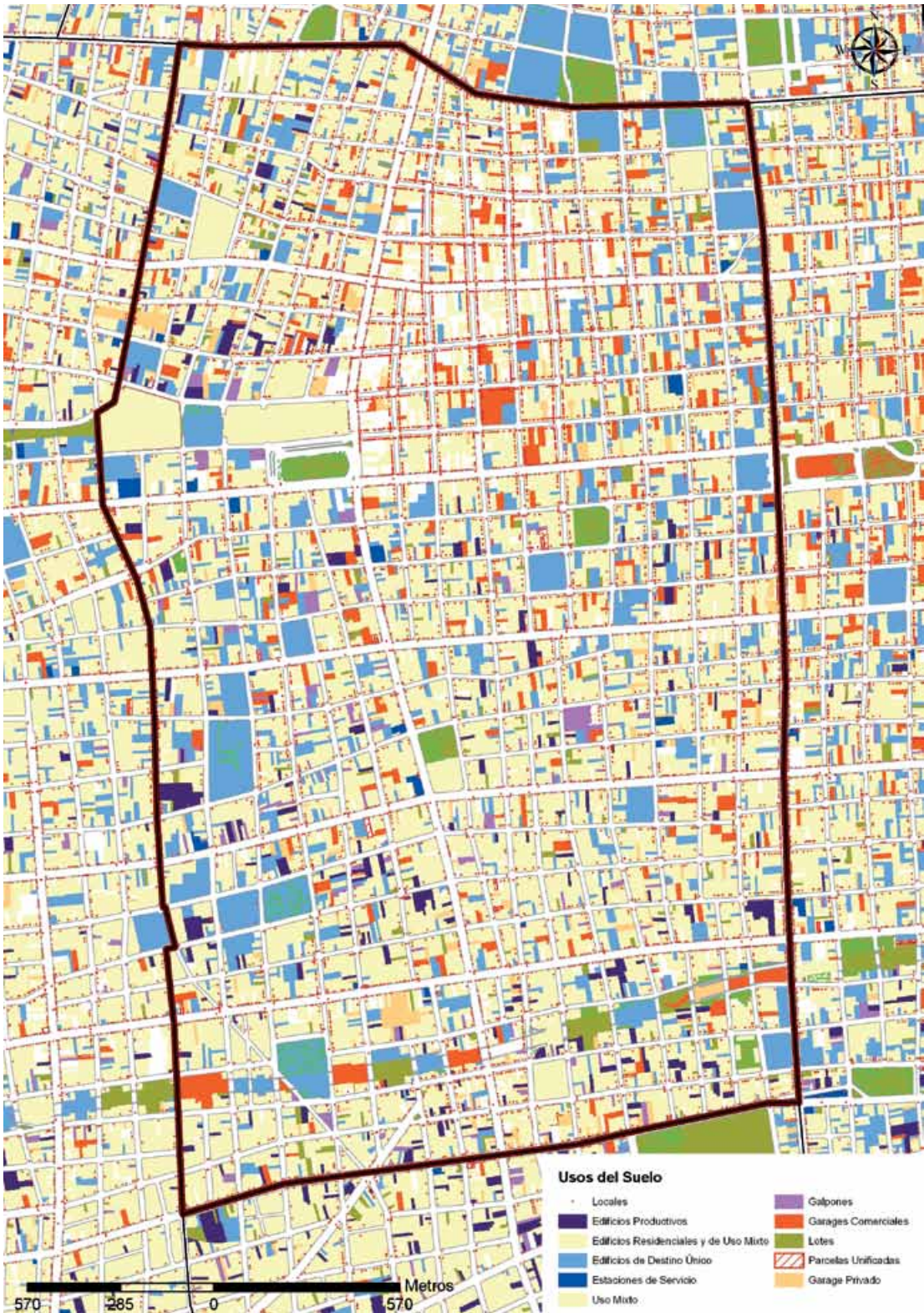


Mapa 3.3
Edificación de la
Comuna 3

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 96,0 % se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 77,5 % a edificios en propiedad horizontal (integrando viviendas (70,2 %, departamentos 5,2 % y oficinas 2,1 %) con un 12,7 % de casas y el 5,9 % a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Además se encontraron 9 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 139 edificios en obra, los cuales representan el 1,7 % del total y 171 edificios abandonados (2,1 %). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, como las administrativas.

Tipo	Cant.	%
Propiedad Horizontal	6.211	77,5
<i>Viviendas</i>	5.629	70,2
<i>Departamentos</i>	417	5,2
<i>Oficinas</i>	165	2,1
Casas	1.015	12,7
Uso mixto con vivienda	474	5,9
En obra	139	1,7
Abandonados	171	2,1
Unificaciones	9	0,1
Total	8.019	100,0

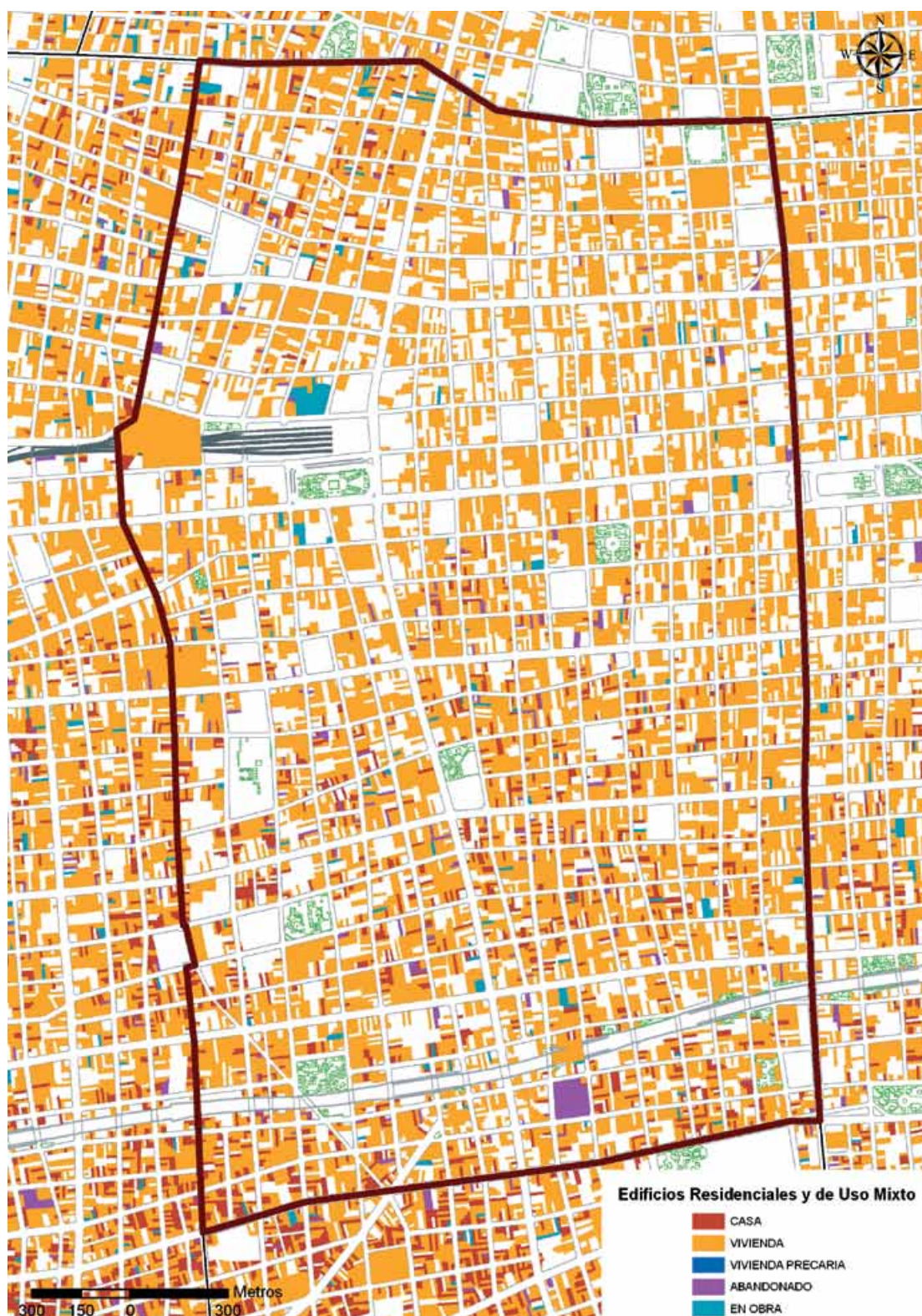
Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Comuna 3

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. De tal forma que al Norte de la Comuna predominan las viviendas por sobre los demás edificios, y es notable la concentración en las zonas aledañas al nodo de transporte Once de Septiembre ubicado en el barrio de Balvanera. Hacia el Sur de la Comuna, en el barrio de San Cristóbal, se puede apreciar una presencia más notable de casas, aunque las viviendas son predominantes.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 3



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 962 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas (destino único), agrupados en 18 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios de hotelería y gastronomía con un total de 218 establecimientos, que representan el 22,7 % del total. Siguen en importancia los edificios dedicados a asociaciones, contándose un total de 177, el 18,4 % del total. Se hallaron 152 establecimientos dedicados a la enseñanza, los cuales corresponden el 15,8 % del total. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad, constituyen el 12,1 %, con 116 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 88 edificios de servicios sociales y de salud (9,1%), un 6,1% relacionado con la administración pública con 59 edificios. Al momento del relevamiento fueron encontrados 42 edificios cerrados (4,4 %) y 39 dedicados al esparcimiento y cultura (4,1 %). Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica mucho menor: 18 edificios de servicios de transporte y complementarios (1,9 %); 14 oficinas y de igual cantidad, edificios destinados a servicios financieros (1,5 %) cada uno. Por otro lado se hallaron 7 edificios de servicios empresariales y otros 7 destinados a otros usos representando un 0,7 % cada uno. Con un 0,6 %, 6 edificios de servicios inmobiliarios; se relevaron 4 edificios con actividad comercial (0,4 %), y por último, se localizó 1 edificio de servicios públicos 0,1 %.

Rubros	Cant.	%
Hotelería y Gastronomía	218	22,7
Asociaciones	177	18,4
Enseñanza	152	15,8
Edu-sin identificar	116	12,1
Servicios sociales y de salud	88	9,1
Administración pública	59	6,1
Cerrado	42	4,4
Esparcimiento y cultura	39	4,1
Servicios de transporte y complementarios	18	1,9
Oficinas	14	1,5
Servicios financieros	14	1,5
Servicios empresariales	7	0,7
Otros	7	0,7
Servicios inmobiliarios	6	0,6
Actividad comercial	4	0,4
Servicios públicos	1	0,1
Total	962	100,0

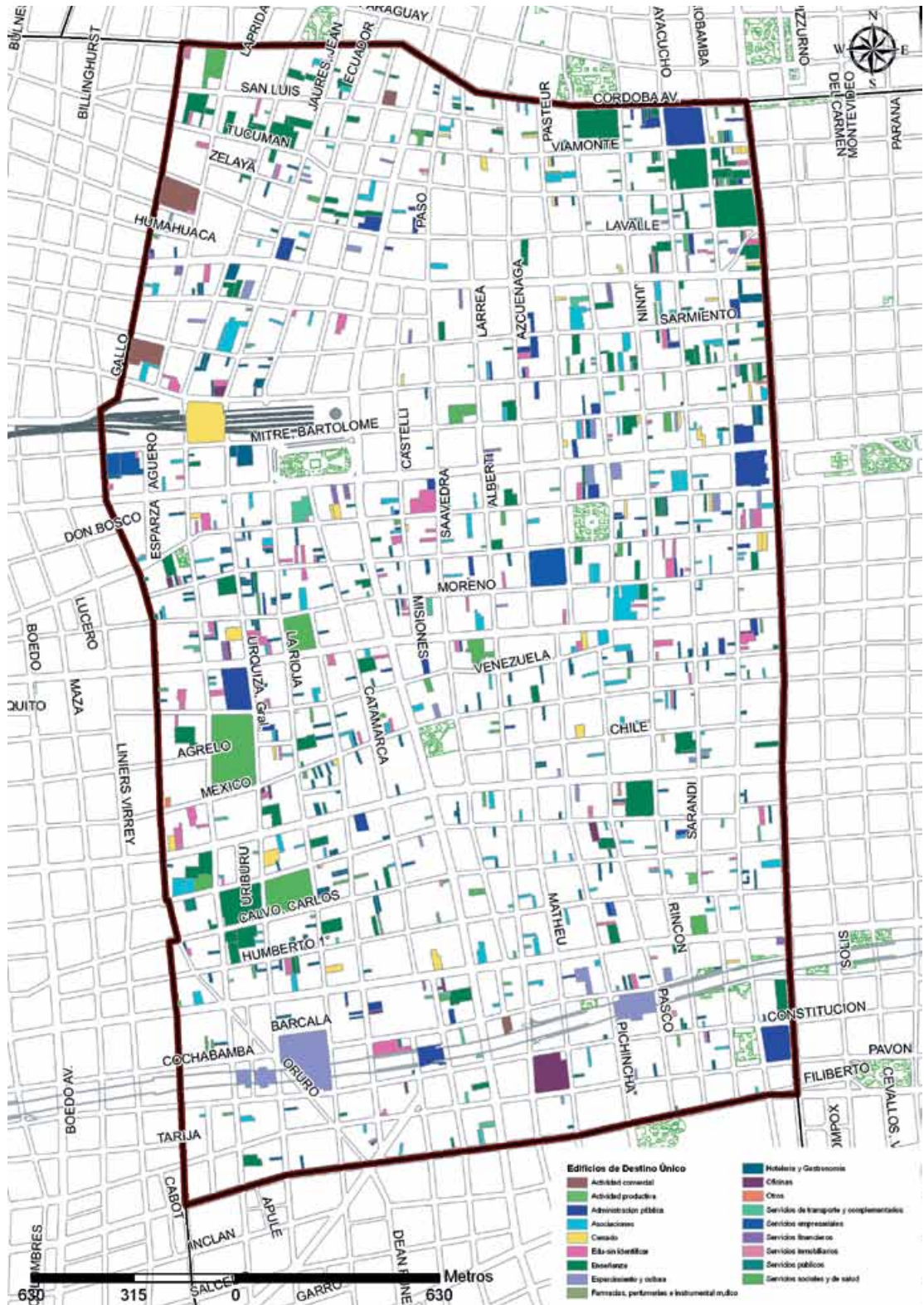
Cuadro 3.3

Edificios de destino único. Comuna 3

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 los rubros que ocupar mayor superficie parcelaria en la Comuna estos son, los edificios de enseñanza, de servicios sociales y de salud y las asociaciones. Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios, se destacan la Plaza Martín Fierro localizada al Sur de la Comuna en el barrio de San Cristóbal y la Plaza Primero de Mayo ubicada en el mismo barrio, con 23.391,7 m² y 16.193,7 m² respectivamente.

Mapa 3.6
Distribución
de Edificios de
Destino Único.
Comuna 3



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

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES EN LA COMUNA 3



El relevamiento realizado en la Comuna 3 durante el año 2010 permitió detectar un total de 10.612 locales. Del total relevado, 1.961 se encontraron cerrados. De los 8.651 que se encontraron abiertos, 8.530 locales resultaron factibles de agrupar en 5 sectores de actividad, mientras que en 121 casos no pudo determinarse cual era la actividad desarrollada. La tasa de vacancia general para la Comuna es del 18,4%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

Como se puede observar en el Mapa 4.1, la distribución geográfica de los locales activos muestra claramente una mayor concentración en un área, al Norte de la avenida Rivadavia y al Este de la avenida Corrientes, destacándose esta última con la mayor concentración, 416 en total. También cuentan con una gran cantidad de locales sobre las avenidas Rivadavia, Pueyrredón y un poco menos en la avenida Córdoba. Sobre estos ejes comerciales se localizan aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal. Las calles que se encuentran entre estas avenidas también guardan un gran nivel de alineamientos comerciales constituyendo una característica del lugar. La mayor cantidad de locales activos está constituida por aquellos relacionados a la indumentaria femenina, de los cuales se relevaron 373 en toda la Comuna.





Mapa 4.1
Distribución
de locales
activos.
Comuna 3

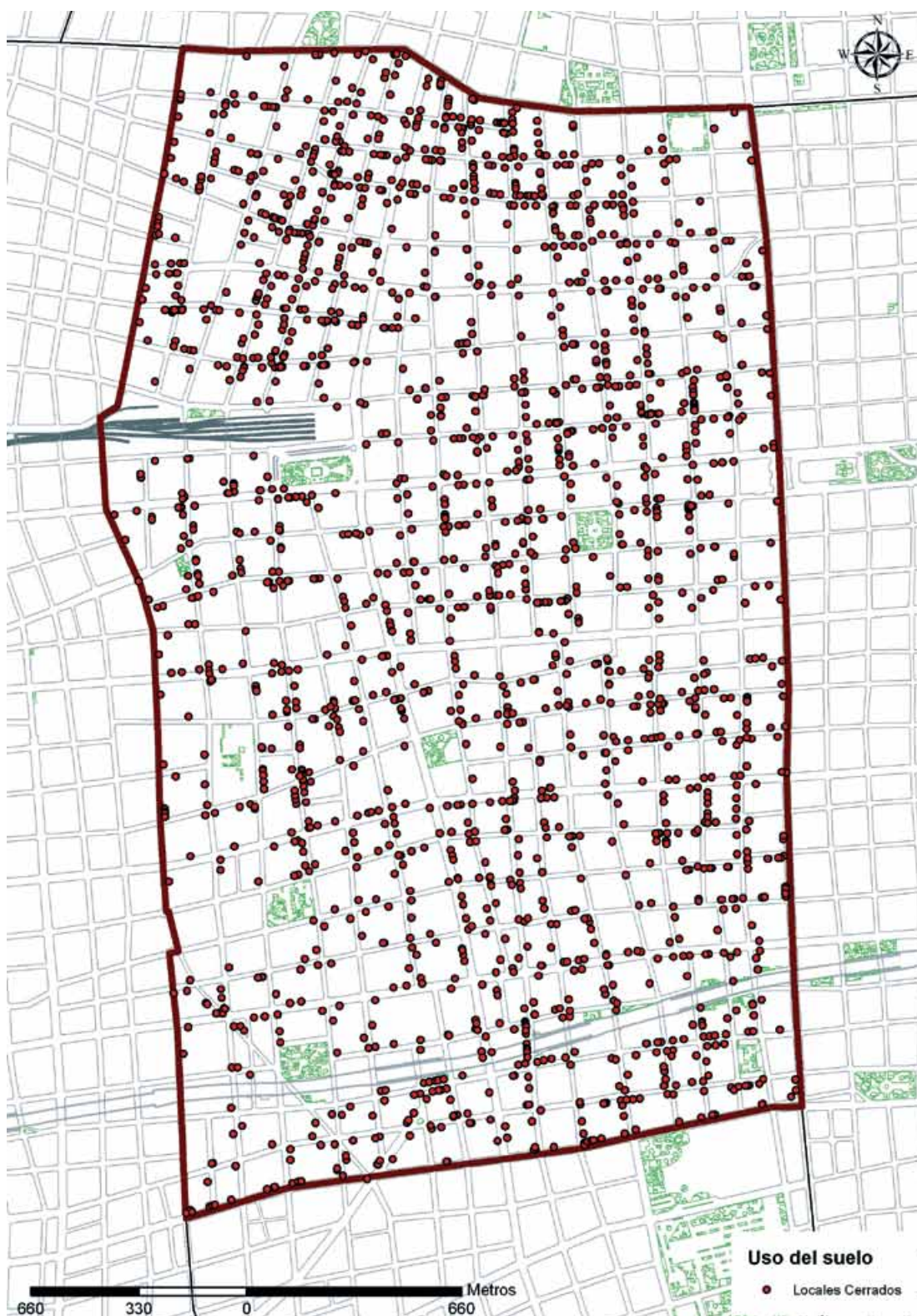
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 la avenida Corrientes, las calles Tucumán y La Rioja, coincidiendo con las arterias de mayor actividad. También en las calles Alberti, Ecuador y Rincón se puede observar la presencia de locales cerrados. Allí se registra un número significativo de locales cerrados (alrededor de 50). En las avenidas Rivadavia, Independencia y Jujuy existen alrededor de 40 locales cerrados en cada una.

Los locales cerrados se encuentran distribuidos de forma poco uniforme en la Comuna, teniendo en cuenta que la gran mayoría se ubica en el Norte, que presenta cerca del doble de locales cerrados que el Sur, en concordancia también con la mayor cantidad de locales activos.





Mapa 4.2
Distribución
de locales
inactivos.
Comuna 3

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 65,6 % de los locales activos pertenecen al sector comercial; el 20,6 % a locales de servicios; aquellos vinculados a la gastronomía constituyen un 7,7%; los locales industriales un 3,1%, y por último el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registra un 3,0 %.

En el mapa 4.3 se puede observar como predomina el sector de actividad comercial por sobre los demás. Concentrándose sobre las avenidas Corrientes, Pueyrredón, y Rivadavia siendo estas las arterias más destacadas de la Comuna.

Cuadro 4.1
Locales por ramas
de actividad. Comuna 3

	Cantidad	%
Comercio	5.593	65,6
Servicios	1.761	20,6
Gastronomía	661	7,7
Industrial	263	3,1
Automotor	252	3,0
Total	8.530	100,0

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



LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

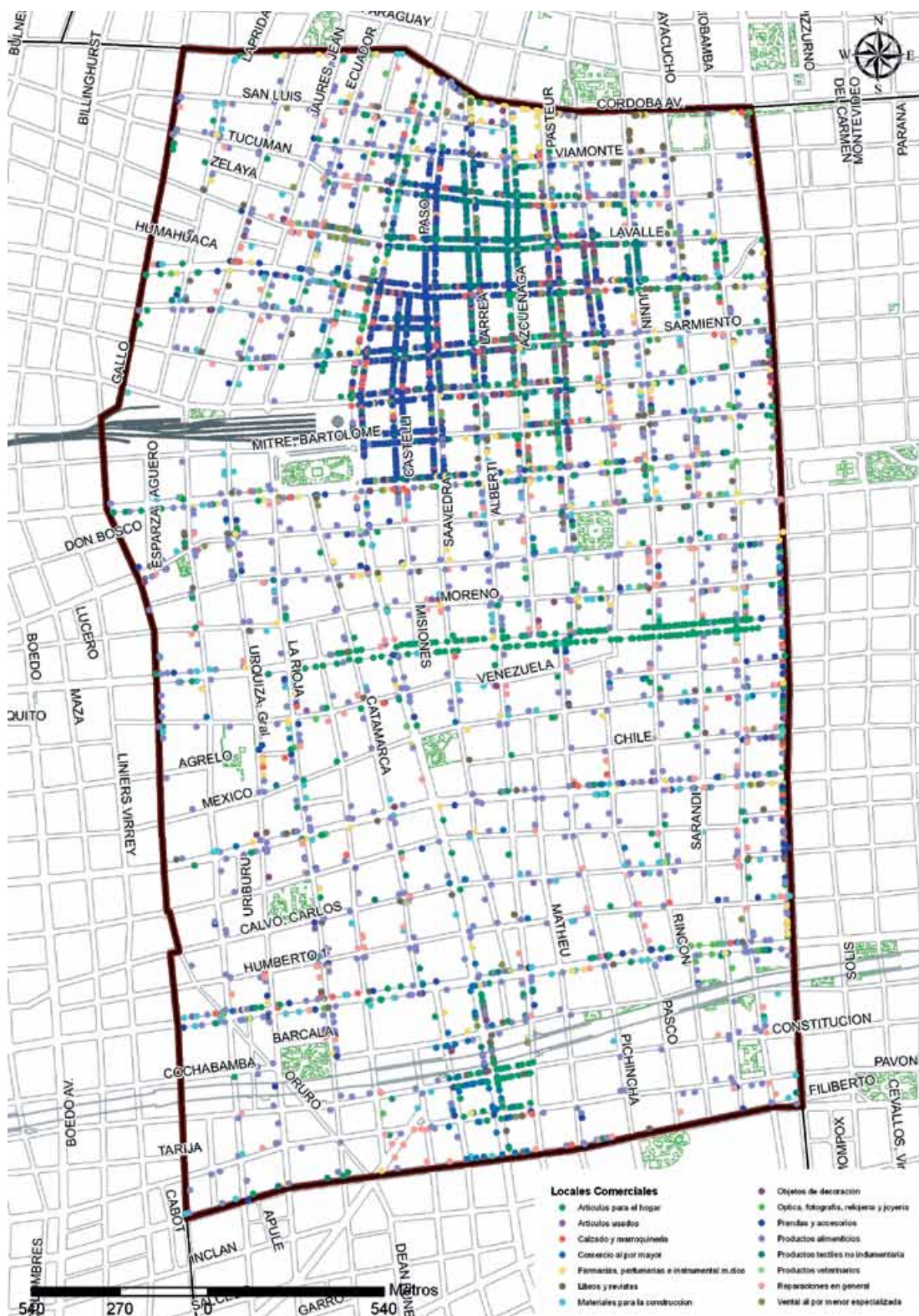
En la categoría comercial, que constituye la más importante de todas ya que contiene el 65,6% de los locales activos, la calle Corrientes es la más importante, conteniendo 330 locales. Atravesando dicha avenida, las calles Paso, Pasteur y Sarmiento contienen el 20% del total de locales comerciales de la Comuna. Lavalle también cuenta con un número significativo conteniendo 252 locales, seguida de la Avenida Pueyrredón con 241.

Los 5593 locales del sector comercial fueron agrupados en 14 rubros. En primer lugar se puede destacar el rubro relacionados a prendas y accesorios, con un 21,4% y en segundo lugar, productos alimenticios con un 20,4%. Por su parte, la venta al por menor no especializada constituye un 12,9% conteniendo 719 locales. En cuarto lugar se encuentran los artículos para el hogar con el 10,3%. En quinto lugar se posicionan los 486 locales de productos textiles que no son de venta de indumentaria (como por ejemplo telas o mantelería). Le siguen a continuación los locales relacionados a reparaciones en general siendo 264 y constituyendo un 4,7%. Estos seis rubros juntos representan el 78,4%. Completan el rubro comercial 247 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (4,4%); 247 locales de venta de materiales para la construcción (4,4%); 231 establecimientos de calzado y marroquinería; y por último aquellos relacionados a la venta de libros y revistas contienen un 4,1%. El resto de los rubros representan, entre todos, el 4,5%. Se destacan principalmente aquellos relacionados a la fotografía, ópticas, joyerías, siendo 143 (2,6%), seguidos de los 85 locales vinculados al comercio al por mayor (1,5%) y finalmente 25 establecimientos dedicados a la venta de artículos usados.

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 3

	Cantidad	%
Prendas y accesorios	1.199	21,4
Productos alimenticios	1.142	20,4
Venta al por menor especializada	719	12,9
Artículos para el hogar	574	10,3
Productos textiles no indumentaria	486	8,7
Reparaciones en general	264	4,7
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	247	4,4
Materiales para la construcción	247	4,4
Calzado y marroquinería	231	4,1
Libros y revistas	230	4,1
Óptica, fotografía, relojería y joyería	143	2,6
Comercio al por mayor	85	1,5
Artículos usados	25	0,4
Comercio	1	0,0
Total	5.593	100,0

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



Mapa 4.4
Distribución
de locales
del sector
comercial.
Comuna 3

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

Los locales comerciales predominan sobre todo en el centro-Norte de la Comuna. También se puede ver una concentración pequeña de locales comerciales en el centro-Sur de la Comuna, alrededor de las avenidas Jujuy y Juan de Garay. En donde se venden, mayoritariamente, artículos gastronómicos. Otro punto importante lo constituye la avenida Belgrano que se encuentra caracterizada por la venta de artículos para el hogar, particularmente muebles. La avenida San Juan cuenta con una gran variedad de locales comerciales de diversa índole.

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Dentro de los locales de servicios, aquellos más destacables fueron las peluquerías con 311 locales, constituyendo un 17,7% seguido por los servicios de correo y telecomunicaciones con un 10,6%. En tercer lugar se encuentran los locales destinados al esparcimiento y actividades culturales con 182 locales, representando un 10,3%. En cuarto lugar aparecen los 177 establecimientos destinados a lavaderos de ropa y tintorerías. En quinto lugar están los servicios empresariales con 161 locales (9,1%), seguidos de servicios inmobiliarios con 142 locales (8,1%). Los servicios complementarios al transporte contienen 100 locales (5,7%). En octavo lugar están los establecimientos enfocados a la edición e impresión constituyendo unos 90, seguidos de aquellos destinados a servicios sociales y de salud que constituyen un 4,7%. Tanto los locales de asociaciones, como los de intermediación financiera y los de servicios de transporte rondan el 3% cada uno. Los locales de servicios informáticos y de alquiler constituyen un 2% cada uno. Aquellos relacionados a la administración pública contienen tan solo un 1%. Por último todas las categorías restantes (enseñanza, construcción, pompas fúnebres, etc.) contienen menos de un 1% cada una y el 3,4% del total todas juntas.

Cuadro 4.3
Locales del sector
servicios. Comuna 3

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	311	17,7
Servicios de correos y telecomunicaciones	187	10,6
Esparcimiento y cultura	182	10,3
Lavado y limpieza de artículos de tela	177	10,1
Servicios empresariales	161	9,1
Servicios inmobiliarios	142	8,1
Servicios complementarios al transporte	100	5,7
Edición e impresión	90	5,1
Servicios sociales y de salud	83	4,7
Asociaciones	61	3,5
Intermediación financiera	55	3,1
Servicios de transporte	54	3,1
Servicios informáticos	43	2,4
Servicios de alquiler	39	2,2
Administración pública	18	1,0
Enseñanza	16	0,9
Construcción	14	0,8
Pompas fúnebres	12	0,7
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	10	0,6
Mantenimiento físico corporal y Otros	5	0,3
Servicios de hotelería	1	0,1
Total	1.761	100,0

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



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

En el Norte de la Comuna se puede observar una concentración de locales de servicios entre las calles Junín, Tucumán, Jean Jaures y la avenida Córdoba. También desde Sarmiento hasta Córdoba entre Gallo y Paso. En el Sur de la Comuna, la distribución territorial de los locales muestra que la mayor cantidad de ellos se encuentra sobre la Avenida San Juan, y en menor medida sobre la avenida Independencia. A su vez, una buena cantidad de locales se agrupa sobre la avenida Entre Ríos y sobre su paralela Combate de los Pozos (en sus tramos más cercanos a la Avenida Independencia). Por otra parte, es menor la presencia de locales en la parte Sur del barrio de San Cristóbal hacia la avenida Juan de Garay.



5 ELABORACIÓN DE INDICADORES



La información obtenida a partir del Relevamiento de Usos del Suelo es muy valiosa para el conocimiento del territorio de la Ciudad. En este sentido, la distribución de las diferentes actividades constituye por sí misma, 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 3 presenta algunas zonas bien marcadas, principalmente en el barrio de Balvanera en el área formada por las calles Viamonte, Uriburu, la avenida Rivadavia y la avenida Pueyrredón en donde casi todas las calles presentan entre 15 y 23 locales por lado de manzana. Otras avenidas con presencia de locales, aunque con menor cantidad que las anteriores son: San Juan, Entre Ríos, Caseros y las calles Ecuador y Jean Jaures. En general la Comuna 3 presenta una concentración de locales de actividad comercial y de servicios muy alta por su cercanía al área central de la Ciudad y la predominancia de uso residencial en el barrio de San Cristóbal. También influye la presencia de la cabecera Once de Septiembre del ferrocarril Sarmiento y las estaciones de las líneas de subterráneos A y B.



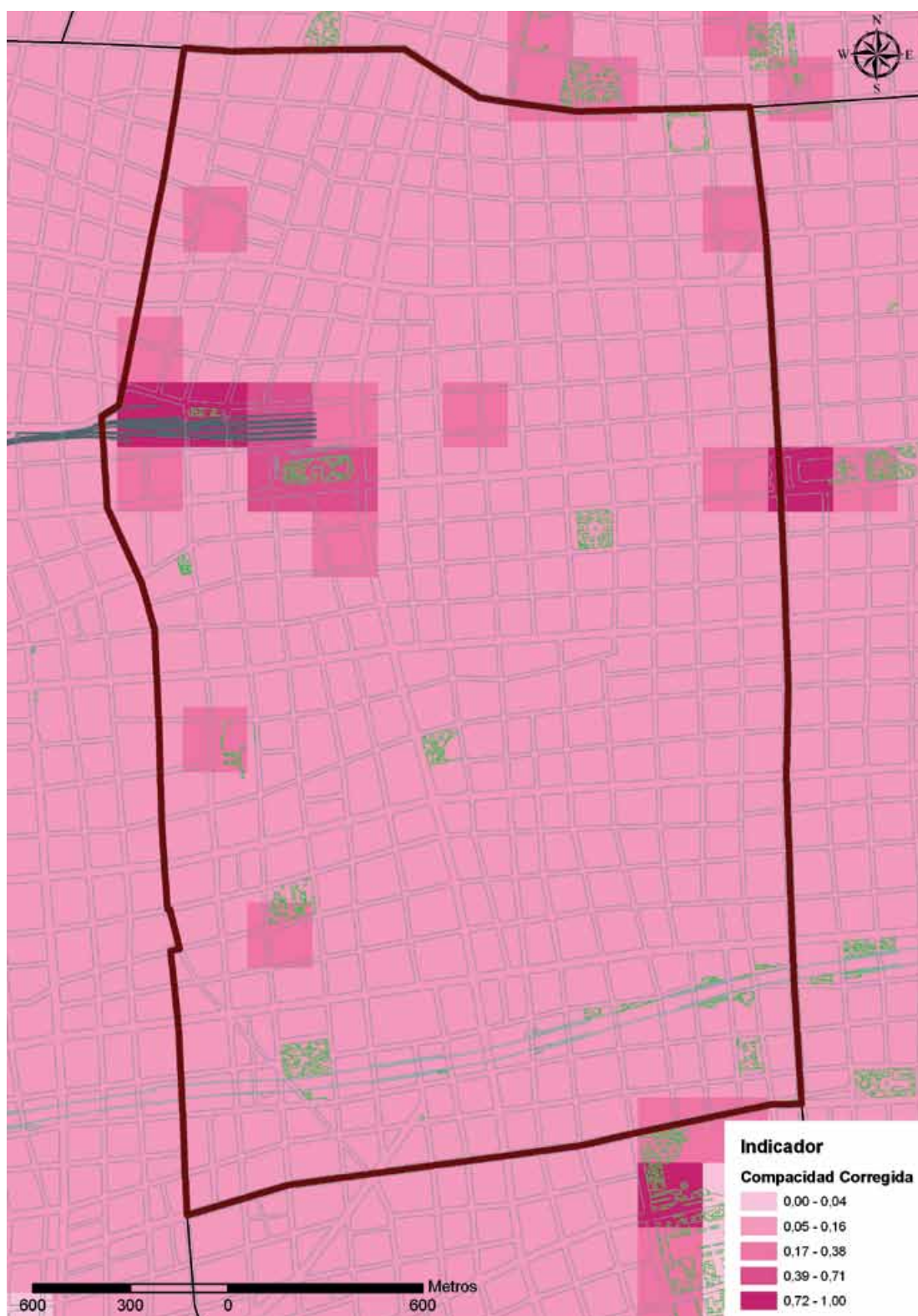
INDICADOR DE COMPACIDAD CORREGIDA

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

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 3 es posible distinguir que los valores para toda la Comuna son bastante similares creando una importante homogeneidad en casi todo el terreno. Sus valores son bajos debido a que hay más superficie construida que espacios públicos presentes, sin embargo en el barrio de Balvanera se pueden apreciar valores altos en la proximidad del nodo de transporte Once de Septiembre por encontrarse allí la plaza Miserere.

Es de destacar la escasez de espacios verdes en el área, lo cual se refleja en la baja superficie disponible por habitante (0,2 m²).

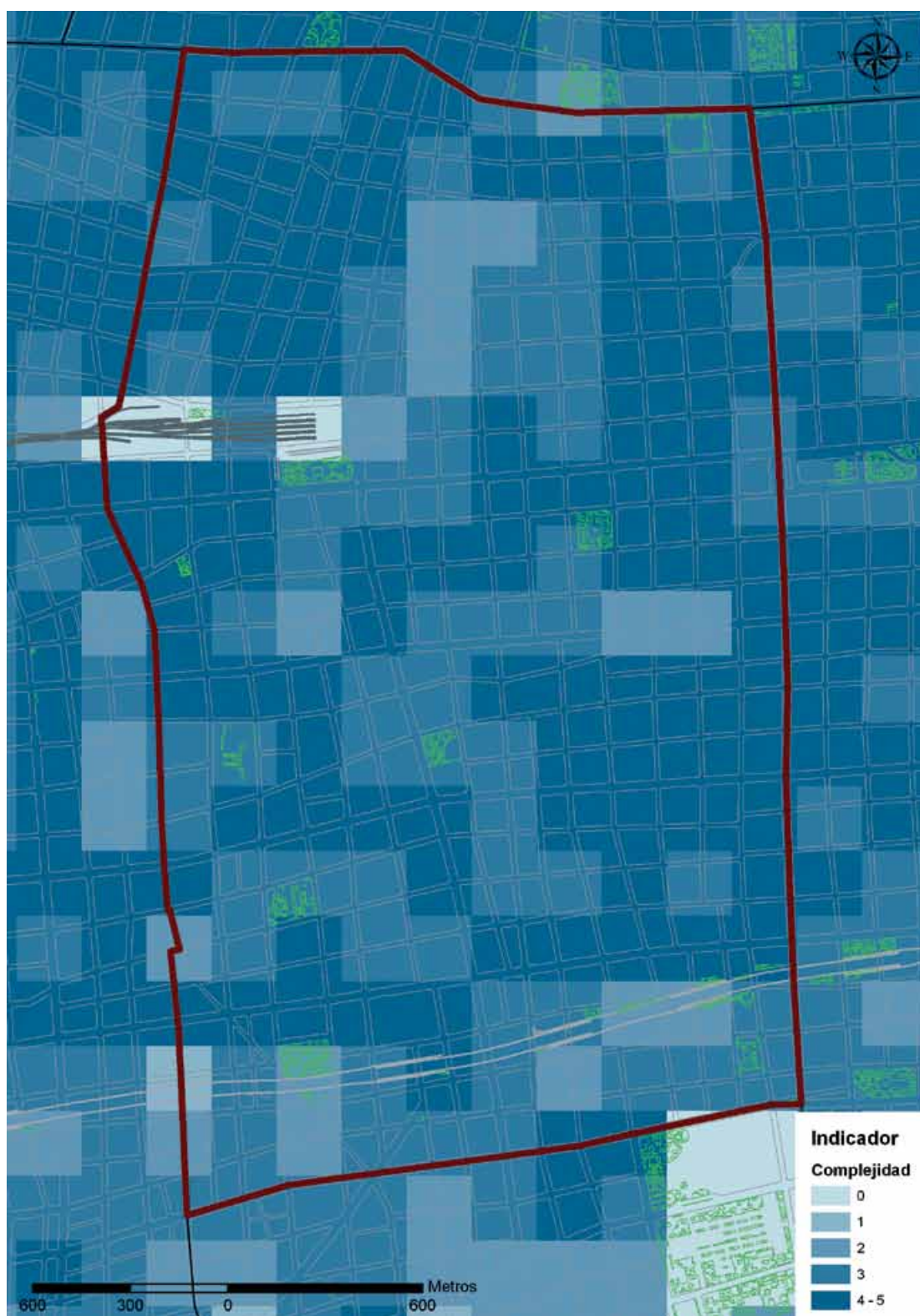




Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
Corregida.
Comuna 3

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

Mapa 5.3
Indicador de
Complejidad.
Comuna 3



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

INDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

Este índice elaborado a partir de los datos del RUS, 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.

La complejidad estimada en esta Comuna (3,7) es la más alta registrada en la Ciudad, refleja la presencia de diversas centralidades comerciales en el área. Así puede apreciarse que hacia el Norte de la Comuna, en el barrio de Balvanera, sobre las avenidas Pueyrredón y Corrientes, la complejidad posee valores bajos debido a la concentración de locales de indumentaria. El resto del barrio mantiene valores homogéneos indicando la gran diversidad de actividades. Por otro lado, se pueden observar zonas que presentan menor complejidad y mucha actividad comercial debido al grado de especialización de las actividades, por ejemplo la calle Paso respecto al rubro de indumentaria y accesorios. Hacia el Sur de la Comuna, en el barrio de San Cristóbal, la complejidad tiende a disminuir en las cercanías de la avenida Juan de Garay.

INDICE 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 en el Sur de la Comuna, en el barrio de San Cristóbal. Se observa que hacia el Norte de la Comuna, en el barrio de Balvanera, este indicador presenta valores más altos debido a que la mixtura es mayor por el predominio de los usos comerciales sobre los residenciales.

Mapa 5.4
Indicador
de Mixtura
Residencial.
Comuna 3



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

