

# COMUNA 4

LA BOCA, BARRACAS, PARQUE PATRICIOS  
NUEVA POMPEYA







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 Lostrì

**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	<b>INTRODUCCIÓN</b>
9	<b>METODOLOGÍA</b>
13	<b>DESCRIPCIÓN TERRITORIAL</b> Estructura territorial <i>Foto Aérea</i> <i>Población</i> <i>Normativa Urbanística</i> Construcción Valor del suelo
33	<b>LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 4</b> Edificación Edificios Edificios de destino único
41	<b>SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 4</b> Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
49	<b>INDICADORES</b> Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial



## INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 4 localizada en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por cuatro barrios, de Este a Oeste, los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. 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 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 4, 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 4 está ubicada en el Sur de la Ciudad. Sus límites están determinados por la traza de las avenidas, Brasil, Paseo Colón y Martín García, la calle Defensa, las avenidas Caseros, Entre Ríos, Juan de Garay hasta Sánchez de Loria. De allí nuevamente hasta Caseros, su continuación avenida Cobo, calle Centenera avenidas de la Riestra Varela, Fernández de la Cruz; Esteban Bonorino, 27 de Febrero –que bordea al Riachuelo hasta Puente Alsina-, de allí el curso de éste hasta el Puente Pueyrredón y desde el mismo la avenida Pedro de Mendoza hasta Brasil.

Con un total de 24.845 parcelas distribuidas en 1.298 manzanas. La Comuna 4 limita al Norte con Puerto Madero, San Telmo, Constitución, San Cristóbal, Boedo y Parque Chacabuco; hacia el Oeste limita con los barrios de Flores y Villa Soldati; hacia el Sur limita con el Partido de Lanús y Avellaneda, y al Este con 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<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>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.

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



## 2

## DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



## **ESTRUCTURA TERRITORIAL**

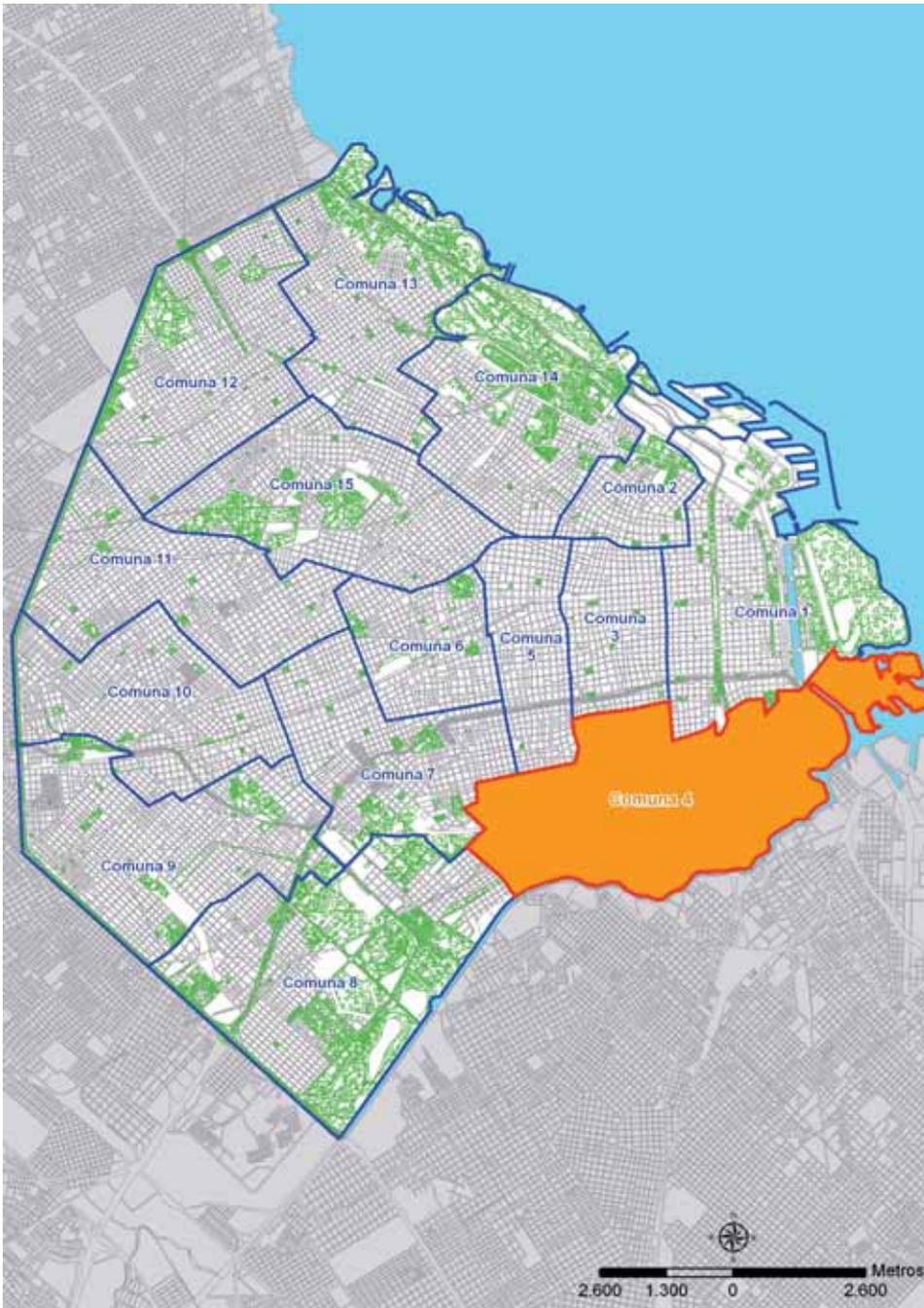
El área de la comuna 4 se localiza en el Sureste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando al Noreste con la Comuna 1, al Norte con la Comuna 3 y la Comuna 5, al Suroeste con la Comuna 8, al Oeste con la Comuna 7 y al Sur con el Gran Buenos Aires, partidos de Lanús y Avellaneda

Comprende los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. Esta se constituye como una de las comunas con menor desarrollo relativo, lo cual se refleja en sus indicadores.

La comuna estructura su traza urbana en forma alargada de Este-Oeste. Posee algunos ejes de circulación bien marcados, cumpliendo la función de conectar el Sur de la Ciudad con el área central. En este sentido se destacan como principales arterias las avenidas Caseros, Sáenz, Montes de Oca y Regimiento de Patricios. Las principales autopistas que se encuentran en dicha comuna son la 9 de Julio y Bs. As. La Plata.

Profundizando el análisis podemos decir que la avenida Coronel Francisco Ravanal la cual después combina con la avenida Coronel Roca es una de las arterias que comunica la Comuna con los partidos del Oeste y Suroeste del conurbano bonaerense. Asimismo la avenida Perito Moreno es un eje de suma importancia ya que se enlaza con la autopista 25 de Mayo.

La modalidad de transporte que comunica la Comuna con otros barrios y con el centro de la ciudad es muy variada. El entramado de la red de circulación constituye un factor de relevancia en la estructura urbana, en la cual los ejes en sentido Norte y Sur ofrecen mejores niveles de conexión entre la Ciudad y los partidos del conurbano; esto está dado, en parte, por la autopista Buenos Aires- La Plata, el ferrocarril General Roca o la autopista 9 de Julio.



**Mapa 2.1**  
Comuna 4

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

**Mapa 2.2**  
Barrios que conforman la comuna



**Mapa 2.3**  
Foto aérea

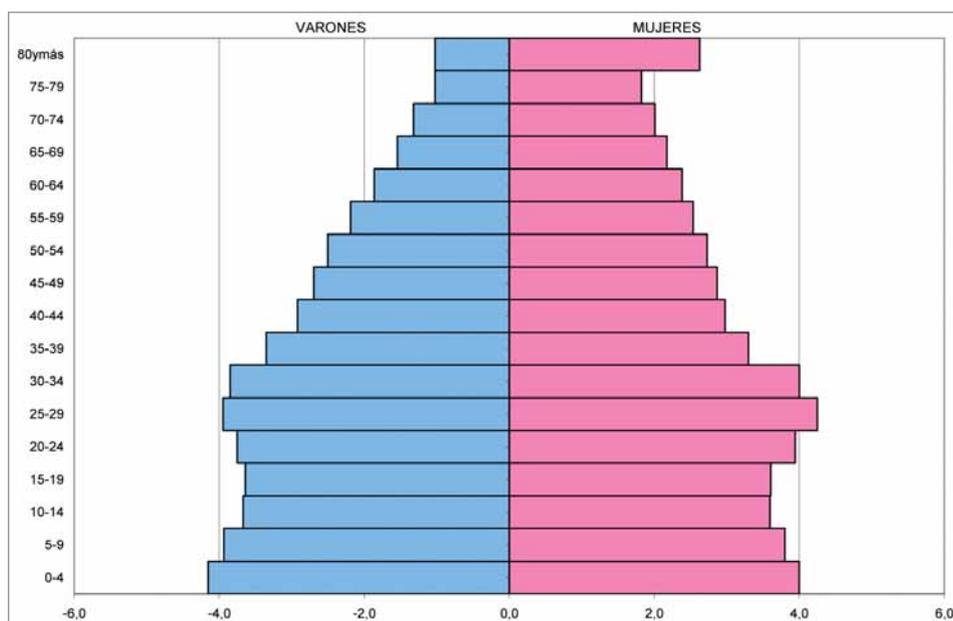


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

## POBLACIÓN

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del censo nacional de 2.010, en la Comuna 4 habitan 217.640 personas (114.046 mujeres y 103.594 varones) la cual presenta una variación negativa del -0,27% con respecto al Censo del año 2001. Esta comuna presenta entonces una densidad de población de 100,68 hab. /ha.

Se trata de una Comuna cuya pirámide de población se asimila a la que representa al total de la Ciudad, siendo su parte más ancha la que corresponde a las edades medias, mientras que su base resulta similar a las edades medias, mientras que su cúspide es más angosta. Por la misma razón sus tasas de crecimiento demográfico han sido poco importantes, dejando sólo en los últimos años de ser negativas. Asimismo, al tiempo que su tasa de natalidad es más baja que la del conjunto de la Ciudad, las tasas de mortalidad son algo más altas que las de esta última, lo cual, en buena medida, es debido a su estructura poblacional.



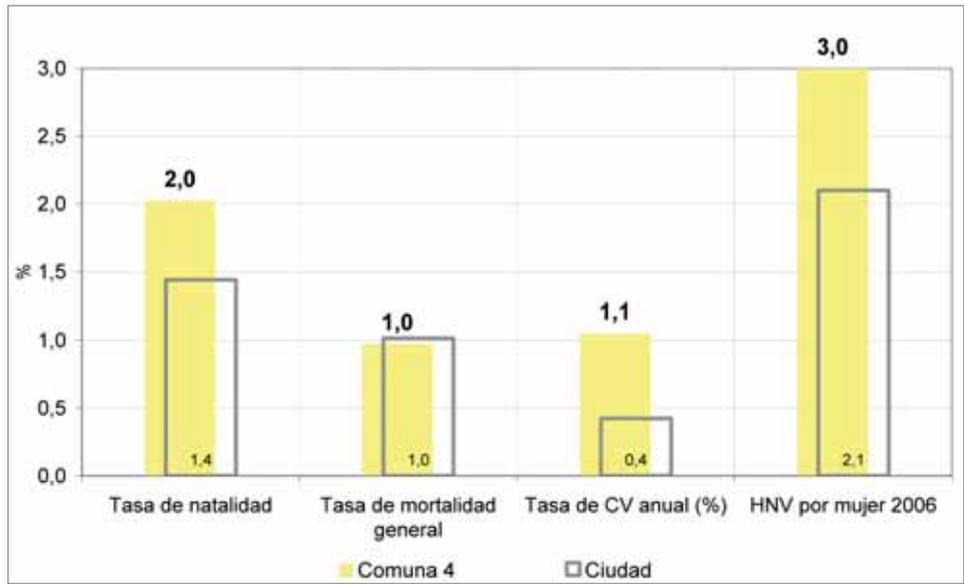
Gráfico

Pirámide poblacional. 2007

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

**Gráfico**

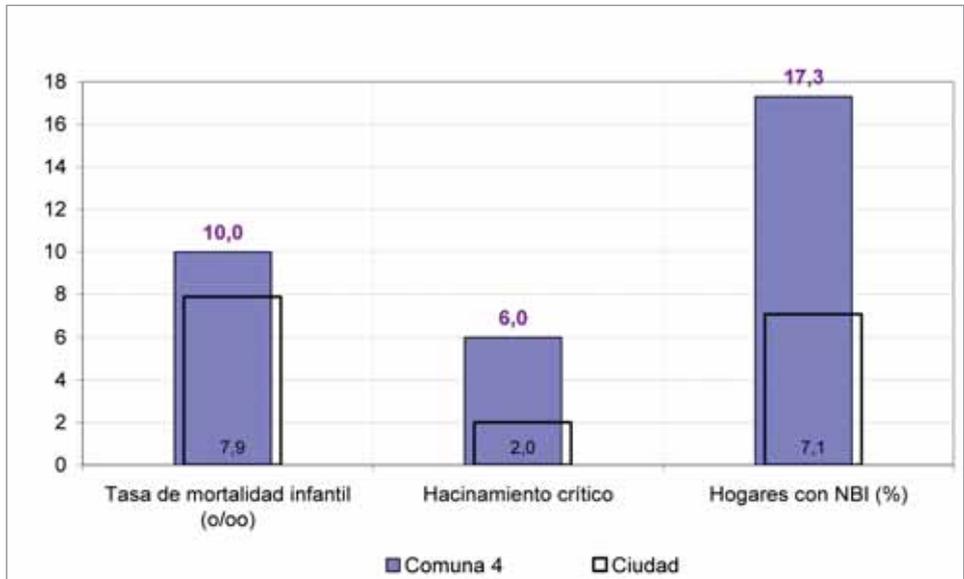
Tasa de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer, 2006



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

**Gráfico**

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



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

La realidad en el desarrollo de los barrios se refleja en los indicadores relacionados con la población: se encuentra una baja densidad de población y una reducida cantidad de viviendas. La elevada tasa de desempleo observada (11,4 %) se traduce en unos ingresos promedio (\$ 948) significativamente inferiores al promedio de la Ciudad (\$ 1.358).

En cuanto a las ramas de actividad que explican el empleo en esta parte de la Ciudad, se encuentra un menor peso de los servicios respecto de otras comunas, mientras que son relativamente más importantes las ramas vinculadas a la industria, construcción y comercio.

Por otra parte, los indicadores relativos a la instrucción muestran bajos valores en lo que respecta a personas con el nivel superior completo, que sólo llegan al 14,0%, mientras que la proporción de quienes tienen el secundario incompleto alcanza al 21,0% del total. Asimismo, los ingresos familiares totales mensuales se encuentran por debajo del promedio para el conjunto de la Ciudad, y aún más de otras comunas. Al mismo tiempo, las tasas de desocupación y subocupación resultan más elevadas que para el total de la Ciudad, siendo del 11,4% y 12,3%, respectivamente. Los indicadores de esta Comuna muestran también uno de los más elevados porcentajes de hogares con NBI, llegando al 17,3%.

Por su parte, queda en manos de la gestión estatal lo que refiere a la educación, abarcando el 82,1% de la población, incluyendo a quienes asistieron y asisten actualmente a escuelas. En lo que respecta a la salud, esta Comuna se destaca por el alto porcentaje de población que recurre al sistema público, el cual representan un 41,1% del total, mientras que es relativamente menor la parte bajo la cobertura de obras sociales y medicina pre-paga, en una medida sólo comparable con las cifras de la Comuna N° 8.

Indicador	Promedios	
	Comuna	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	97,6	173
Viviendas por grilla (200 mts.)	124	
Régimen de tenencia de viviendas - Propietarios (%)	51,2	
Hogares con hacinamiento crítico (%)	6	2
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	9,5	0,5
Precio de locales (USD/m2)	1.123	1507
Precio de venta de departamentos (USD/m2)	1.141	1267
Precio de venta de casa (USD/m2)	861	1087
Ingresos (\$)	948	1356
Tasa de desempleo	11,4	7

Indicadores de 2° grado

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

## ESTRATIFICACIÓN SOCIAL

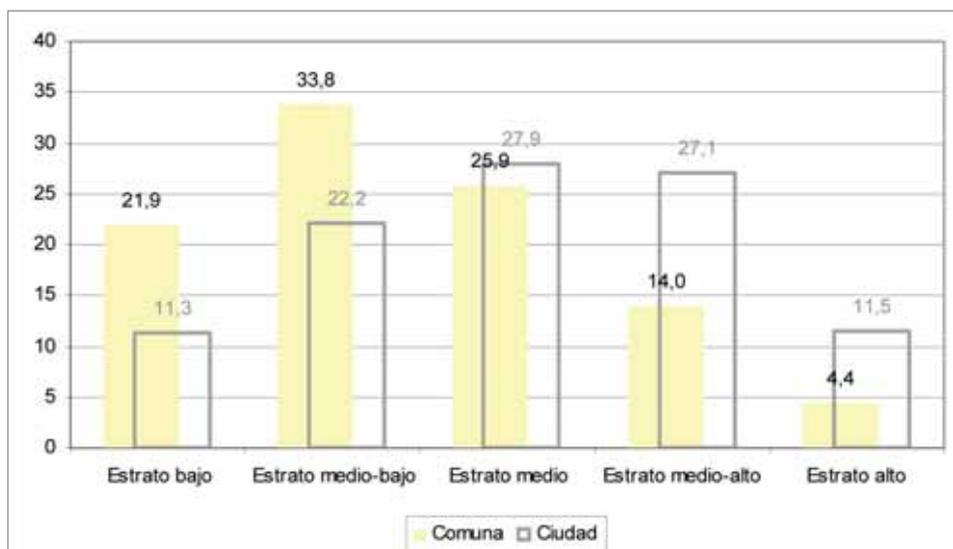
Más del 55,0 % de la población residente de la Comuna 4 pertenece al estrato medio-bajo y bajo (33,8 % y 21,9 %, respectivamente). En contraposición, sólo un 4,0 % pertenece al estrato socioeconómico alto. Ello refleja el bajo nivel de desarrollo de la Comuna, el cual se traduce en la tasa de vacancia del 40,0 %, una de las más altas de la Ciudad.

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
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años)	3,3

Estratificación Social

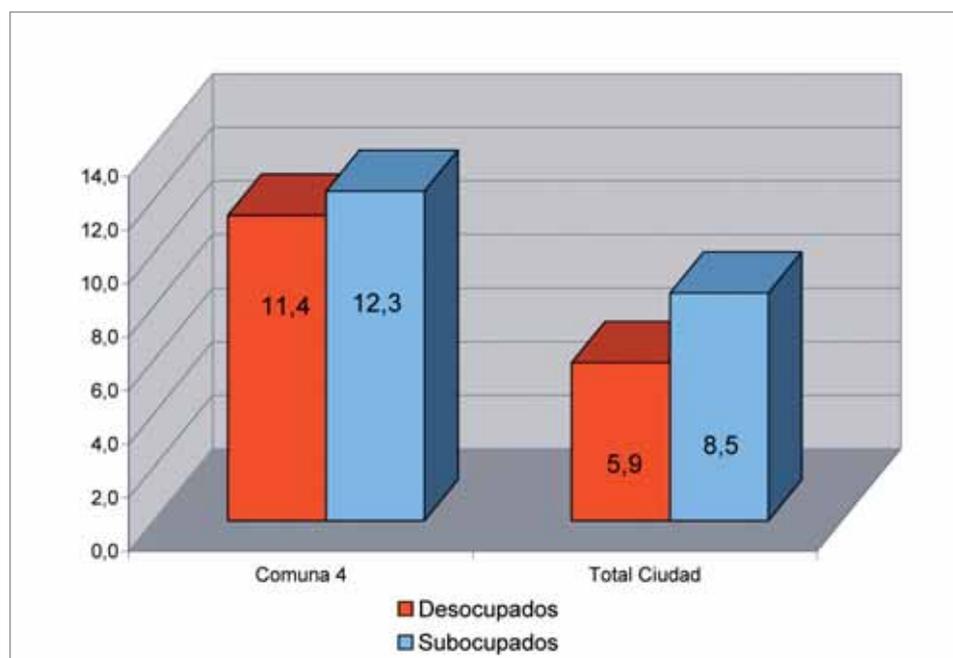
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

**Gráfico**  
Distribución poblacional  
por estrato socioeconómico

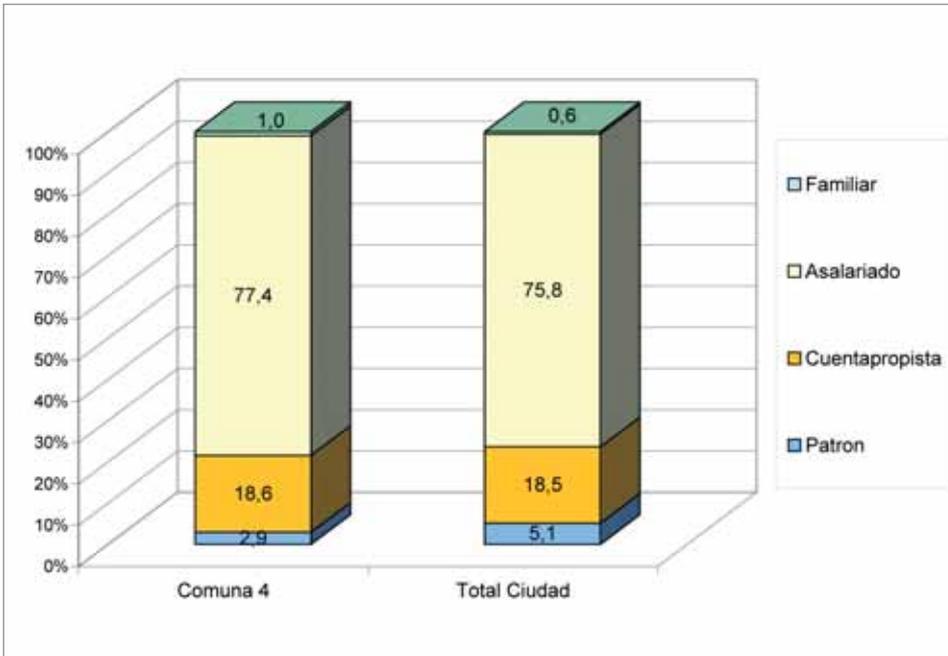


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

**Gráfico**  
Desocupados y  
subocupados. 2006



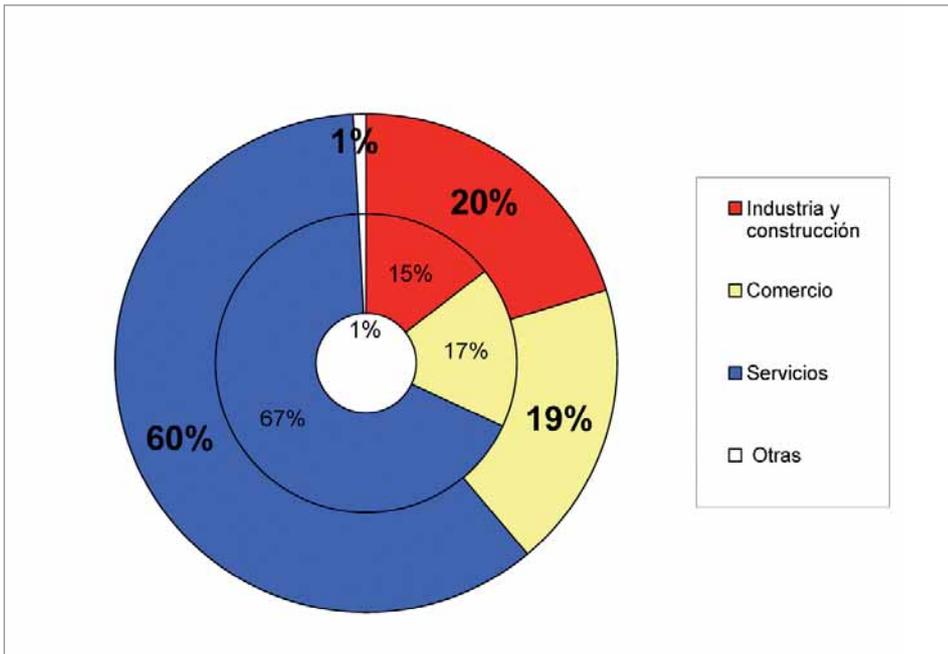
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA



**Gráfico**

Empleo según categoría. 2006

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

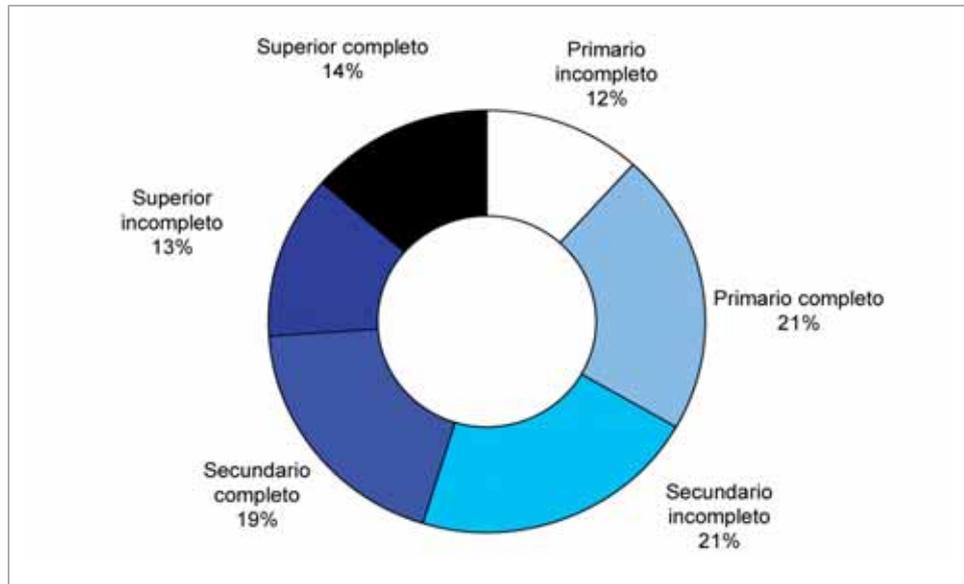


**Gráfico**

Empleo según rama de actividad. 2006.

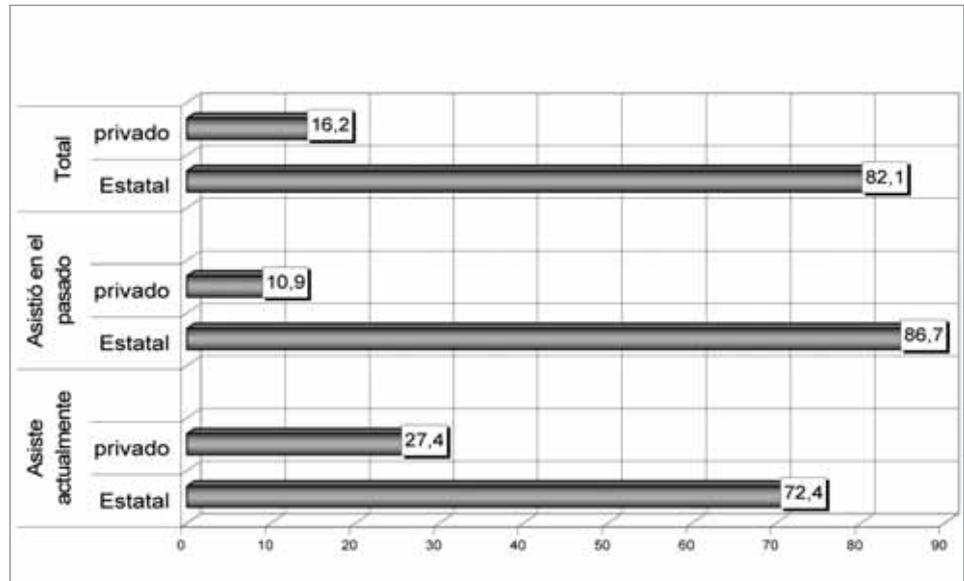
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

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

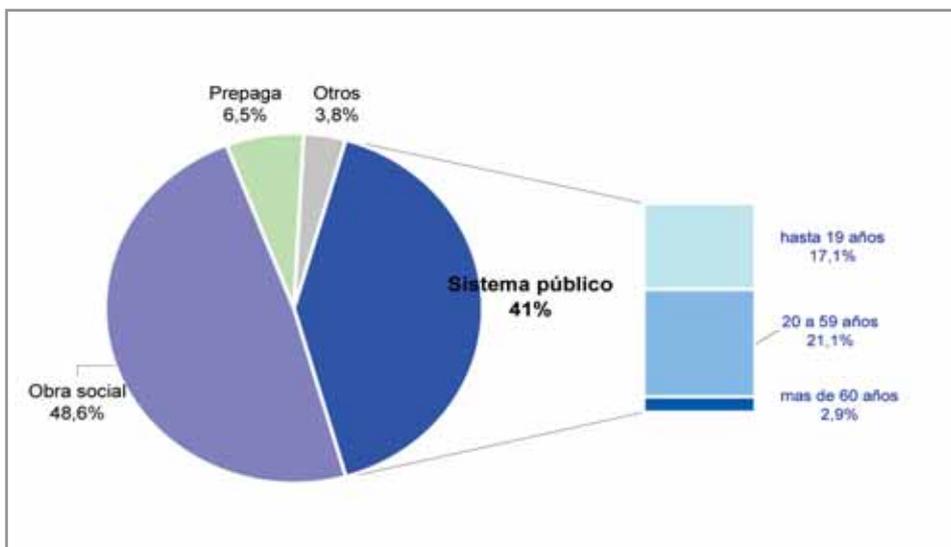


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

**Gráfico**  
 Sector educativo  
 según tipo de gestión



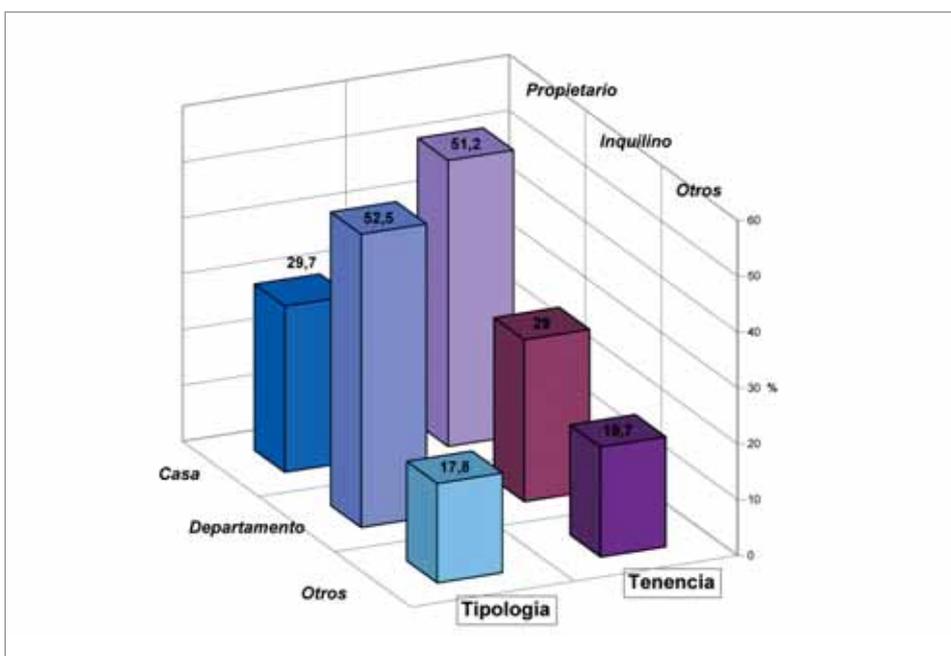
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA



**Gráfico**

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

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



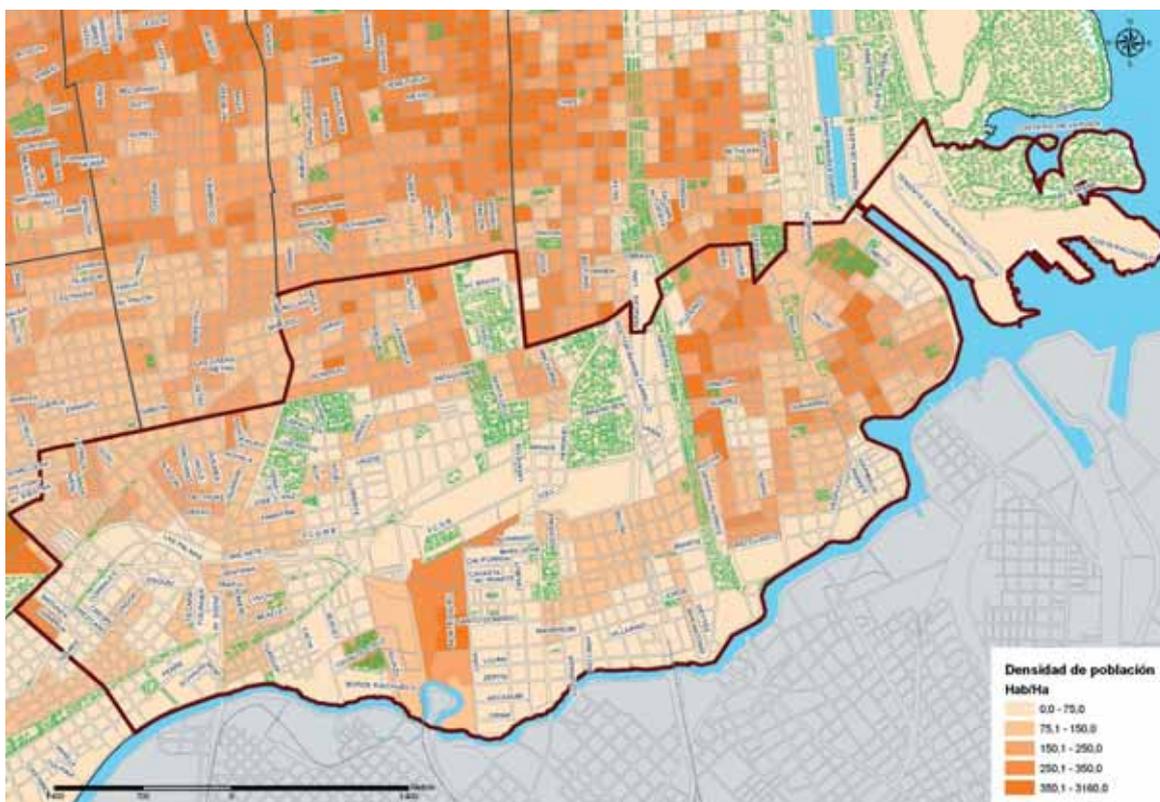
**Gráfico**

Tipología y propiedad de la vivienda. 2006

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

En cuanto al análisis de la distribución territorial de la población al interior de la Comuna, se observa en la mayor parte de los mismos niveles bajos de población. Los mayores niveles de densidad se dan en el barrio de La Boca, al Suroeste del barrio de Barracas, específicamente las manzanas pertenecientes a la Villa 21-24 y Villa Zavaleta, y en menor medida hacia el límite Norte de la Comuna.

**Mapa 2.4**  
Densidad de  
Población.  
Comuna 4



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

## NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad. Esto posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, en un sector importante de la comuna, a través de los distritos residenciales generales, es decir aquellos que combinan el uso residencial con otros usos) R2bI, R2bII, R2bIII, R2bIII2, R1a, R2a II, R2a I2, R2a II2, que se encuentran en un 24,3 % de toda la comuna.

Por otra parte, se debe destacar la presencia del distrito de equipamiento en el 20,9 % de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E1, E2, E3 y E4 principalmente) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad. Estos se ubican en su mayoría en la zona Norte de la Comuna, sobre todo los E4 que requieren mayor territorio y pueden generar más molestias. Ejemplos de esto son el Hospital Nacional Neuropsiquiátrico Dr. José Borda, el hospital Braulio Moyano, el hospital Dr. Francisco Muñoz, el hospital de pediatría Dr. Garrahan, entre otros.

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en el 14,9 % del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Es interesante destacar que en la Comuna 4 se

encuentran villas y complejos habitacionales municipales. El distrito también se reparte en algunas zonas especiales de la Comuna y en espacios verdes (UP).

Por otro lado, se debe mencionar la existencia de distritos APH que se distribuyen en el 12,6% de la Comuna. Estas áreas de protección del patrimonio histórico se hayan en el extremo Noroeste de la Boca. Estas consisten, en su mayoría, en áreas APH 1; bajo este distrito se incluyen ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo casco histórico de la Ciudad.

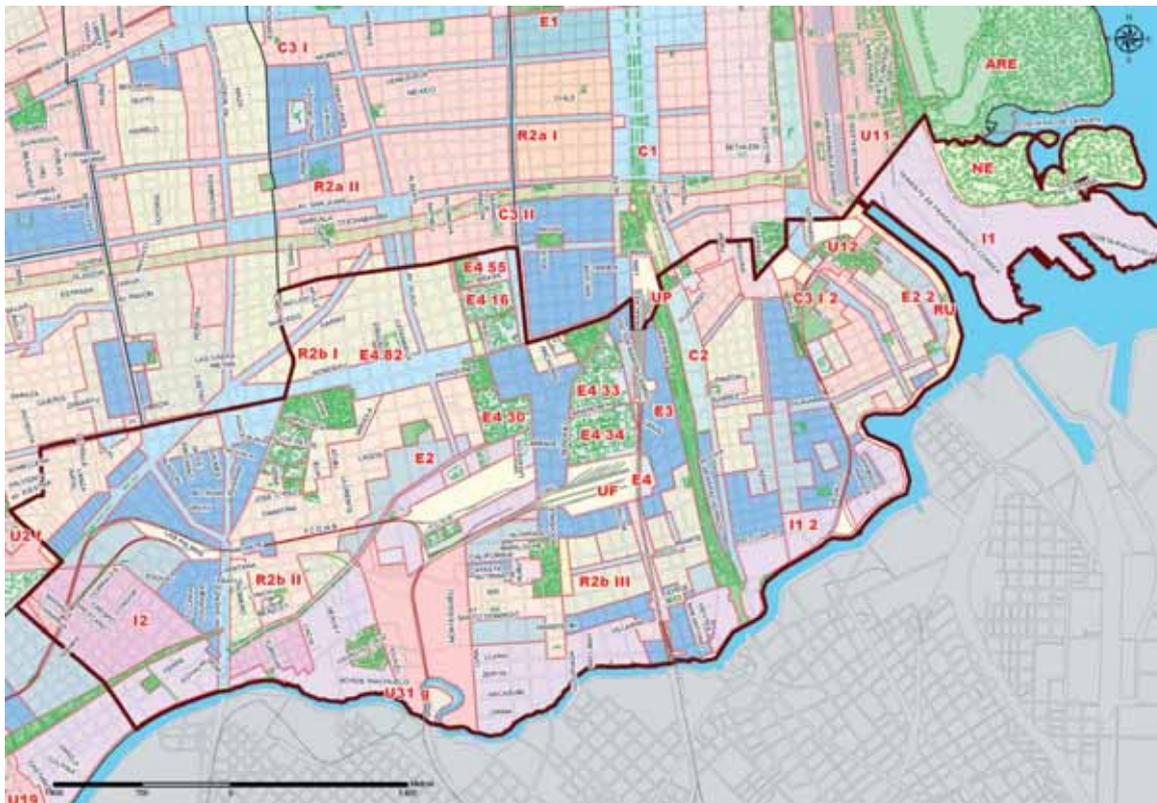
Por último, es para destacar que en el 6,4% de la superficie parcelaria se establece el distrito central (C), es decir, áreas destinadas al agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios vinculados a ejes comerciales y avenidas de elevado nivel vehicular y peatonal, razón por la cual el uso residencial se habilita pero con restricciones.



**Cuadro 2.1**  
Código de Planeamiento  
Urbano de la Comuna 4

Distrito	Área	%
I1	3470564,9020	16,09
E3	2424676,7110	11,24
R2b II	1779555,4140	8,25
R2b I	1646104,6530	7,63
C3 II	1164690,1030	5,40
UF	1015756,2210	4,71
UP	984619,1780	4,57
E2	981759,6320	4,55
I2	907792,4510	4,21
U31 g	818751,2750	3,80
NE	732504,9670	3,40
R2b III	705914,7480	3,27
E3 2	603662,3470	2,80
E2 2	378905,0380	1,76
R2b III 2	372137,5830	1,73
R2a II 2	268708,5130	1,25
I1 2	260340,1330	1,21
R2a II	231409,4320	1,07
C2	228817,5030	1,06
E4 34	213786,6390	0,99
RU	172108,5370	0,80
C3 I 2	149293,6570	0,69
E4 33	147544,9130	0,68
E4 30	147403,2510	0,68
APH 7	141254,0710	0,65
U12	136089,8060	0,63
APH 1	130205,9160	0,60
C3 I	117445,9640	0,54
E4 16	106277,2300	0,49
C3 II 2	88996,1740	0,41
E4 17	83316,9260	0,39
U37	76830,0520	0,36
R2a I 2	71499,4850	0,33
E4 55	57929,4730	0,27
E4 11	51802,5760	0,24
E4 26	51374,5770	0,24
E4 50	49876,6530	0,23
APH 6	47714,7620	0,22
E4 31	44486,4650	0,21
E1	43042,3510	0,20
E4 87	40672,2440	0,19
APH 5	38925,3220	0,18
E4 56	38029,1870	0,18
R1a	36909,1090	0,17
U31 i	34866,5470	0,16
E4 66	31831,4350	0,15
E4	31792,2740	0,15
E4 18	29884,1350	0,14
APH	27251,2240	0,13
E4 39	24903,0070	0,12
E4 28	21127,0940	0,10
E4 29	18711,6370	0,09
E4 27	17661,8970	0,08
E4 32	15822,4950	0,07
E4 19	14302,5330	0,07
E4 82	12469,0490	0,06
E4 45	12289,1100	0,06
E4 36	11026,8900	0,05
ARE	2048,2990	0,01
E4 68	1050,5890	0,005
U32	38,4220	0,0002
<b>Total</b>	<b>21566562,7810</b>	<b>100</b>

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



**Mapa 2.5**  
Código de  
Planeamiento  
Urbano de la  
Comuna 4

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 m<sup>2</sup> permitidos nuevos en la Comuna 4 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 4,3% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso en el año 2002 con 11 permisos para el total de la Comuna. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 87 permisos para construcciones nuevas. Por otro lado, durante el 2009 el número de permisos se eleva a 88, siendo este el mayor de la serie.

Respecto a la evolución de los m<sup>2</sup> permitidos, 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 1,0% y el 5,6% del total de m<sup>2</sup> permitidos, en 2009 se observa el máximo que es de 5,6%. Cuando se analizan los metros cuadrados permitidos pedidos para la Comuna 4, y se observan en particular los valores absolutos, junto a lo mencionado para la situación particular de 2002, es posible apreciar el aumento de la superficie permitida a partir de ese año, a un ritmo similar al de la Ciudad. En el 2009 se registra el valor máximo para la serie, llegando a 82.872 m<sup>2</sup> permitidos, mientras que en el 2010 las cifras obtenidas muestran una leve caída a niveles de años anteriores, de manera parecida al comportamiento para toda la Ciudad.

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

Año	Permisos			m2			Permisos/m2	
	Total Ciudad	Comuna 4	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 4	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 4
1998	1.534	69	4,5	1.992.179	67.099	3,4	1.298,7	972,4
1999	1.270	65	5,1	1.525.659	61.024	4,0	1.201,3	938,8
2000	1.128	42	3,7	1.381.962	35.094	2,5	1.225,1	835,6
2001	666	19	2,9	776.276	29.623	3,8	1.165,6	1.559,1
2002	354	11	3,1	237.364	3.352	1,4	670,5	304,7
2003	982	45	4,6	1.119.432	46.152	4,1	1.140,0	1.025,6
2004	1.175	37	3,1	1.185.240	26.874	2,3	1.008,7	726,3
2005	1.452	40	2,8	1.954.598	32.638	1,7	1.346,1	816,0
2006	2.014	66	3,3	2.782.329	79.061	2,8	1.381,5	1.197,9
2007	1.800	87	4,8	2.809.535	67.275	2,4	1.560,9	773,3
2008	1.386	47	3,4	2.191.146	78.679	3,6	1.580,9	1.674,0
2009	1.171	88	7,5	1.492.296	82.872	5,6	1.274,4	941,7
2010 <sup>2</sup>	1.690	24	1,4	1.706.051	17.734	1,0	1.009,5	738,9
<b>1998-2010</b>	<b>14.932</b>	<b>640</b>	<b>4,3</b>	<b>19.448.016</b>	<b>627.477</b>	<b>3,2</b>	<b>1.302,4</b>	<b>980,4</b>

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, discriminado entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos sugieren en general la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales, si bien el período en la Comuna 4 se inicia con la particular proporción de un 46,2% de metros permitidos para construcciones residenciales, frente a 53,8% para las no residenciales. La evolución de los valores en la serie muestra un alza en la participación de los permisos residenciales alcanzando un 76,2% en el 2006, para luego descender hasta el mínimo, representando el 22,9% del total de m2 permitidos en la Comuna 4 en el año 2008. En los permisos para destinos no residenciales el máximo valor se observa en el año 2008 con un 77,1%, mientras que en el 2010 el valor es de 47,5%.

No obstante se debe destacar que para 1998 en el total de la Ciudad los metros permitidos para construcciones no residenciales representaban un 31,4 % del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 9,5 %. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 11,8 % y el 16,4 % en esos años, para luego descender hasta representar el 13,0 % del total de los permisos. A partir del 2007 se evidencia una nueva recuperación para esta categoría, arrojando un valor promedio de 19,9 % metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas no residenciales, en todo el período. De tal forma, es posible apreciar que en la Comuna 4 el peso de las construcciones no residenciales es mayor que en lo que respecta al conjunto de la Ciudad.

*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.*

Año	Total Ciudad		Comuna 4	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	46,2	53,8
1999	69,9	30,1	41,1	58,9
2000	77,1	22,9	72,2	27,8
2001	68,4	31,6	58,3	41,7
2002	72,2	27,8	70,6	29,4
2003	91,1	8,9	73,9	26,1
2004	84,9	15,1	63,3	36,7
2005	83,6	16,4	72,8	27,2
2006	87,0	13,0	76,2	23,8
2007	80,1	19,9	60,1	39,9
2008	76,2	23,8	22,9	77,1
2009	77,0	23,0	52,3	47,7
2010	77,4	22,6	52,5	47,5
<b>1998-2010</b>	<b>78,0</b>	<b>22,0</b>	<b>58,7</b>	<b>41,3</b>

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

### Cuadro 2.3

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

## VALOR DEL SUELO

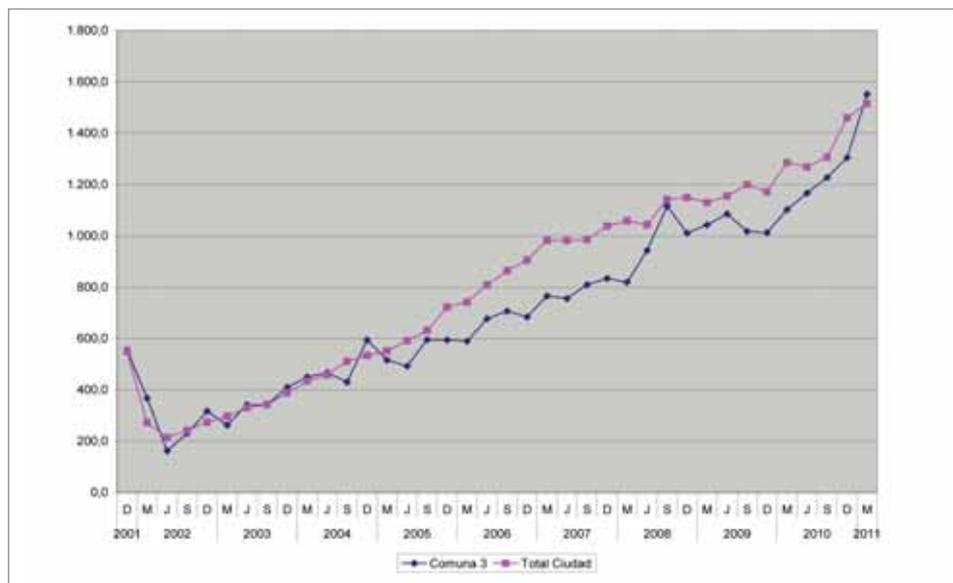
Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 4 inicia el período con un valor promedio del m<sup>2</sup> de U\$S 301,4 el cual sufre una pronunciada disminución en marzo de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2003 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 4 respecto a la venta de terrenos, se encontraron siempre algo por debajo del promedio y del conjunto de la Ciudad, siendo en marzo de 2011 de U\$S 818,5 el m<sup>2</sup> para la Comuna y de U\$S 1.515,0 el m<sup>2</sup> el promedio para el total de la Ciudad.

**Cuadro 2.4** Evolución del precio de terrenos en la Comuna 4 y en la Ciudad de Buenos Aires

	Comuna 4			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	301,4			550,0		
2002						
Marzo	113,8	-62,2		272,0	-50,5	
Junio	134,2	17,9		213,0	-21,7	
Septiembre	142,5	6,2		242,0	13,6	
Diciembre	124,0	-13,0	-58,9	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	151,1	21,8	32,7	296,0	8,0	8,8
Junio	166,0	9,9	23,7	330,0	11,5	54,9
Septiembre	171,4	3,3	20,3	343,0	3,9	41,7
Diciembre	177,4	3,5	43,1	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	177,9	0,3	17,8	434,0	11,9	46,6
Junio	197,4	11,0	18,9	459,0	5,8	39,1
Septiembre	231,7	17,4	35,2	511,0	11,3	49,0
Diciembre	283,9	22,5	60,0	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	240,2	-15,4	35,0	551,0	3,2	27,0
Junio	256,9	6,9	30,1	591,0	7,3	28,8
Septiembre	265,0	3,2	14,4	631,0	6,8	23,5
Diciembre	283,9	7,1	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	350,9	23,6	46,1	741,8	2,7	34,6
Junio	308,1	-12,2	20,0	809,0	9,1	36,9
Septiembre	322,3	4,6	21,6	863,7	6,8	36,9
Diciembre	382,9	18,8	34,9	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	405,3	5,8	15,5	982,0	8,5	32,4
Junio	469,3	15,8	52,3	982,0	0,0	21,4
Septiembre	492,6	5,0	52,8	985,0	0,3	14,0
Diciembre	586,0	19,0	53,1	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	568,0	-3,1	40,2	1.058,0	1,9	7,7
Junio	567,7	-0,1	21,0	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	598,9	5,5	21,6	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	667,9	11,5	14,0	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	590,9	-11,5	4,0	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	666,8	12,9	17,5	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	665,5	-0,2	11,1	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	811,2	4,6	17,3	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	782,9	13,2	32,5	1.285,6	9,8	13,7
Junio	800,5	2,2	20,1	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	775,7	-3,1	16,6	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.285,2	65,7	85,9	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	818,5	-36,3	4,5	1.515,0	3,8	17,8

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

En el gráfico 2.1 puede apreciarse con claridad la evolución del precio de los terrenos tanto en la comuna 4, como en el total de la Ciudad, y la evolución de ambos valores. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una curva similar a la del total de la Ciudad, aunque mostrando mayores fluctuaciones a lo largo de la serie.

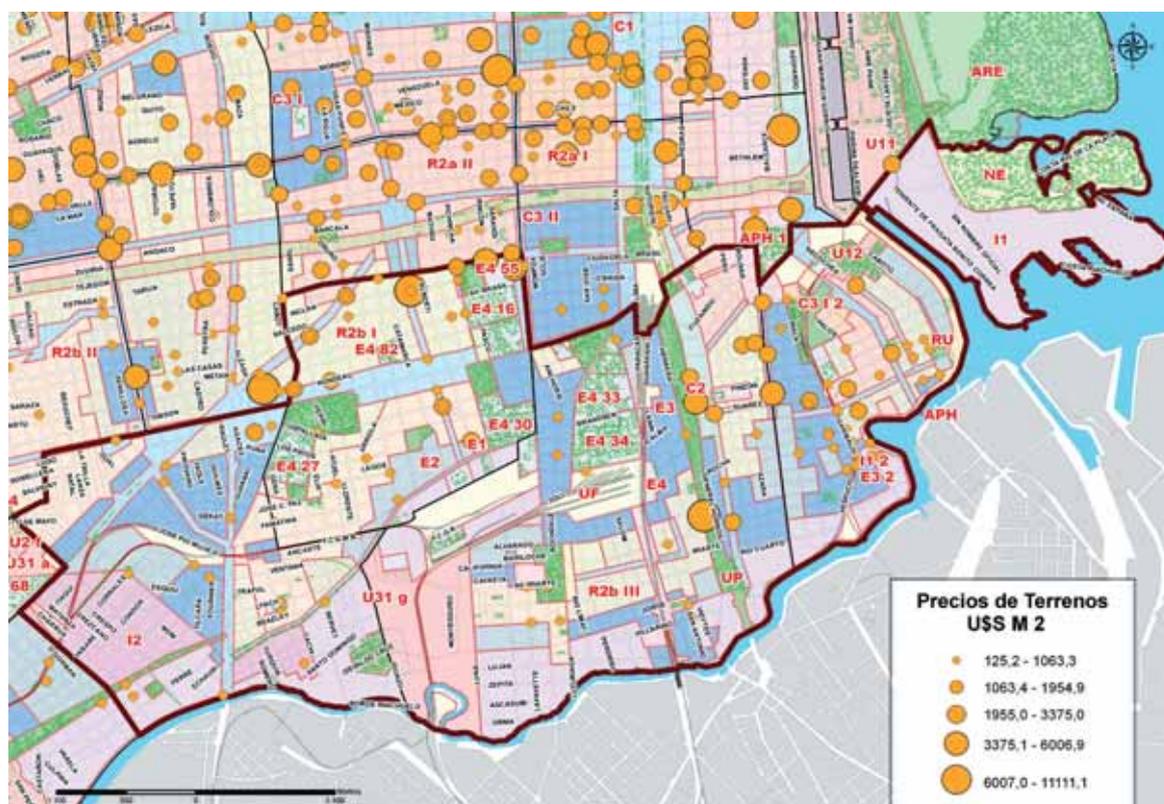


**Gráfico 2.1**  
Valor promedio del suelo en la comuna 2 y en el total de la Ciudad. 2001-2011

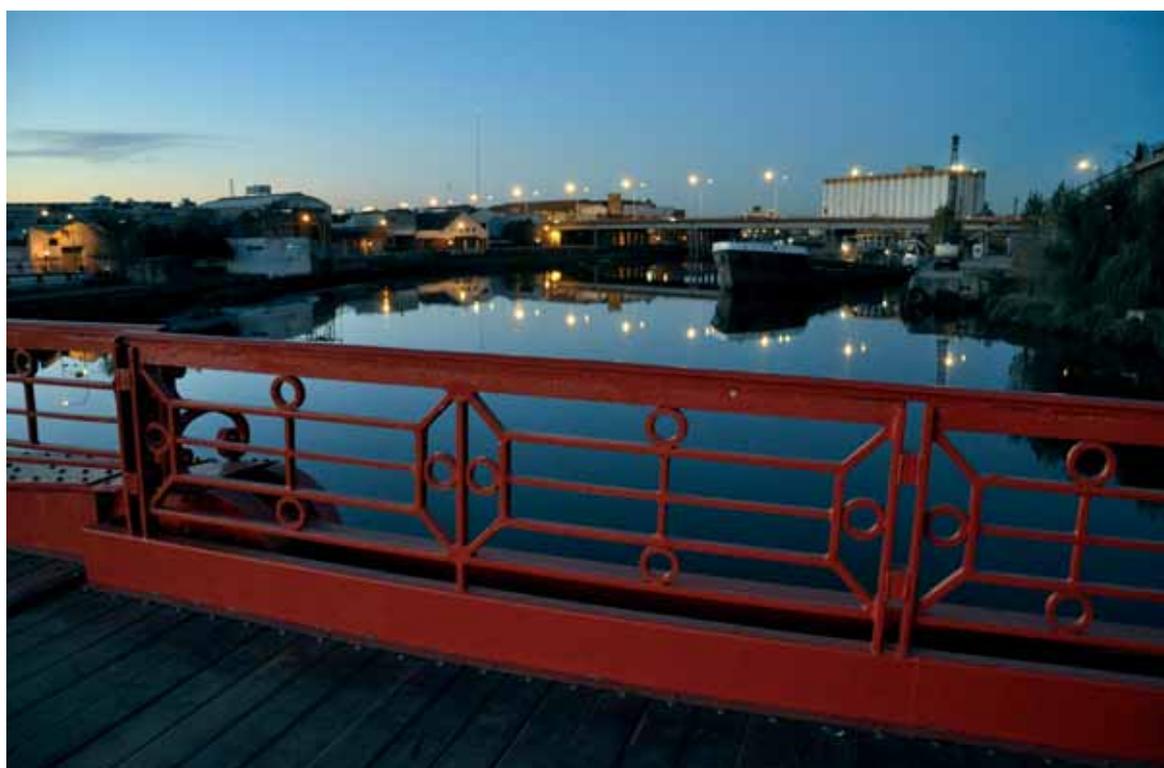
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia territorial. DGEyC GCBA.

El mapa siguiente muestra la distribución del precio de venta de los 114 terrenos relevados, donde se observa una clara predominancia de las ofertas en el Noreste de la comuna, principalmente en las cercanías a las avenidas Juan de Garay y la calle Garibaldi. Las ofertas de mayor precio se concentran en la zona en torno a la avenida Juan de Garay, y en las cercanías de la autopista 9 de Julio.

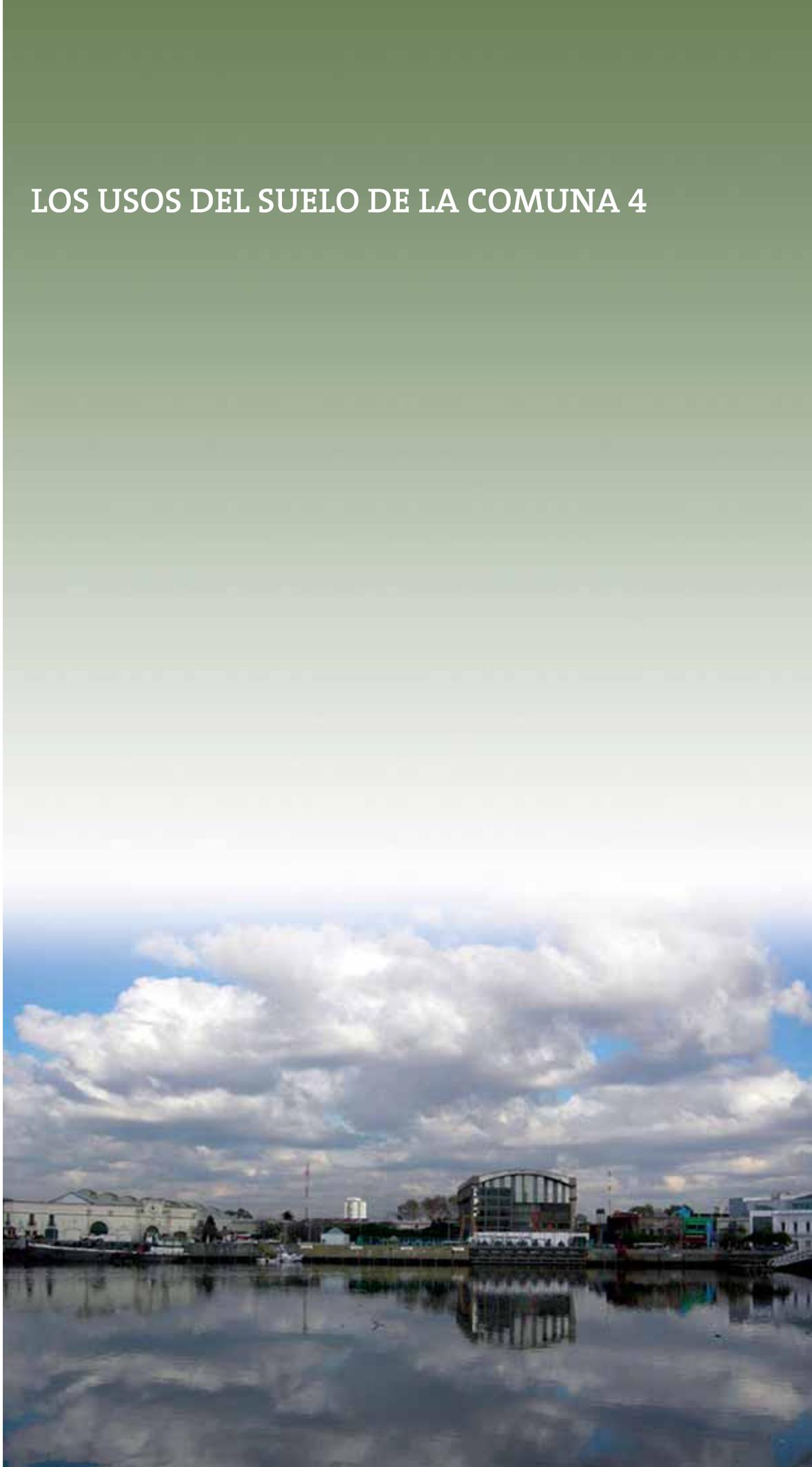
**Mapa 2.6**  
Distribución  
del precio  
de venta  
de terrenos  
por m<sup>2</sup> en la  
Comuna 4



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

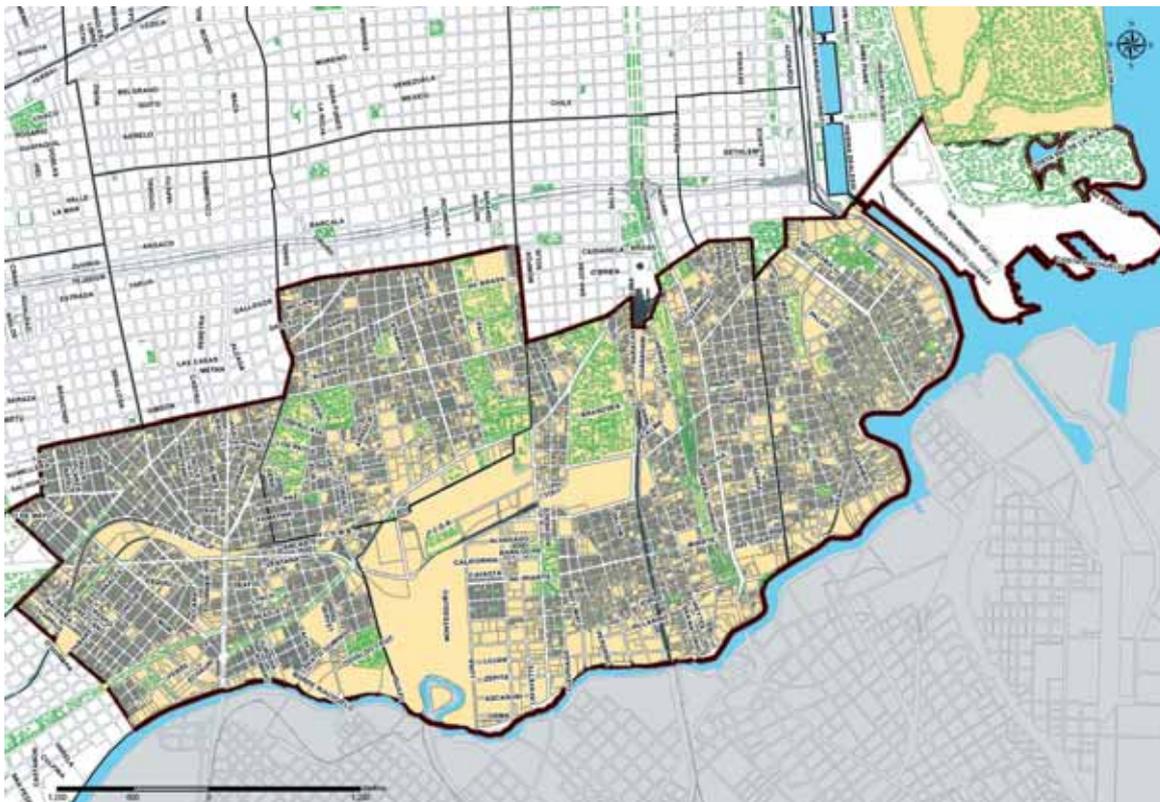


### 3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 4



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 24.845 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 1.298 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 4.

**Mapa 3.1**  
Parcelas  
seleccionadas  
para el  
relevamiento  
de la  
Comuna 4.



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

## EDIFICACIÓN

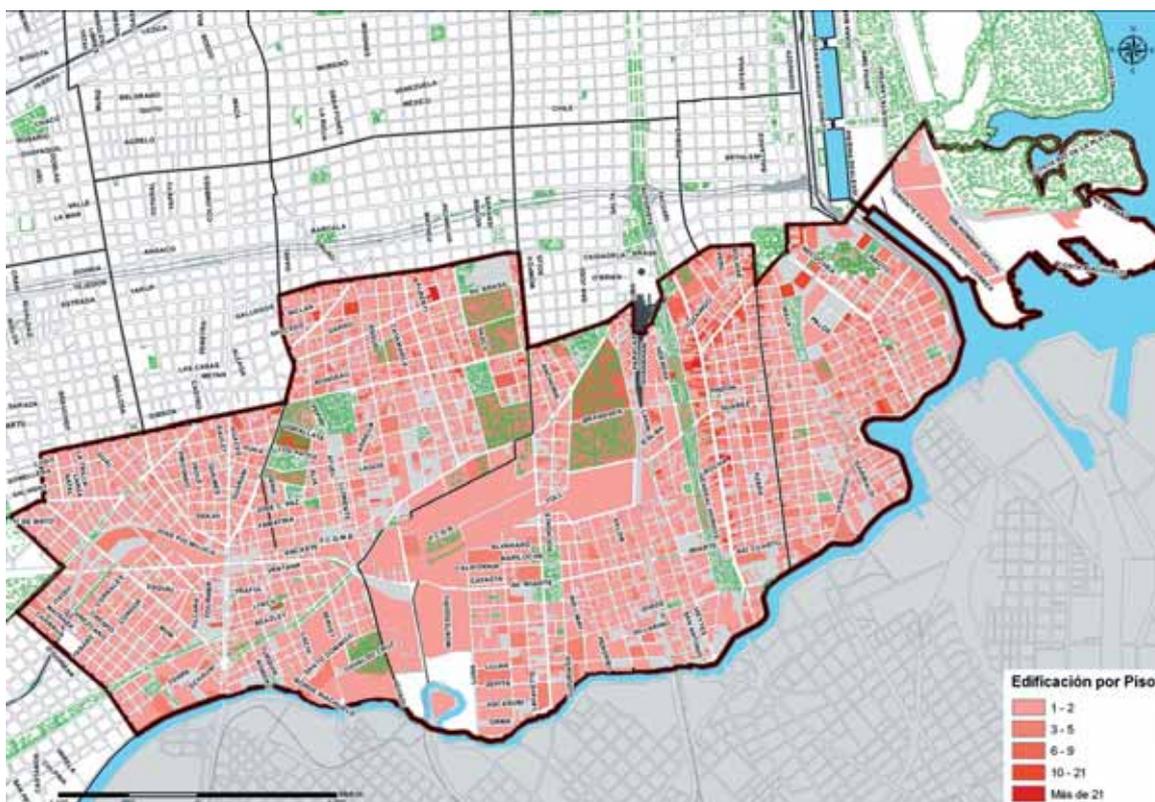
En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 4 en el que se contabilizaron un total de 21.831 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 85,5 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de los de 15 o más pisos es del 0,1 % del total. Los edificios que se encuentran en obra, que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, constituyen el 0,01 %, aquellos que son entre 3 a 5 pisos se encontraron 2.451 edificios (11,2 %); mientras que los de entre 6 y 9 pisos alcanzan un 1,8 % con un total de 394 edificios. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 0,9 % del total. Por último, se relevaron 89 edificios entre 12 y 15 pisos (0,4%).

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	2	0,01
1 – 2	18670	85,5
3 – 5	2451	11,2
6 – 9	394	1,8
10 – 11	205	0,9
12 – 15	89	0,4
más de 15	20	0,1
<b>Total</b>	<b>21.831</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.1**  
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 4.

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de pisos bajos por sobre el resto. La presencia de los edificios de pocos pisos, representados por las categorías de 1 y 2 pisos; y la de 3 y 5 pisos, se dan hacia el Sur de la Comuna, intensificándose en torno a las avenidas San Juan, Pavón, Juan de Garay, Caseros y Brasil. Por otra parte, las edificaciones de mayores alturas se dan hacia el Norte de la Comuna, incrementándose a partir de la avenida Rivadavia. Es más notable que las edificaciones de más de 15 pisos se encuentran principalmente sobre la avenida Martín García.



**Mapa 3.2**  
Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 4

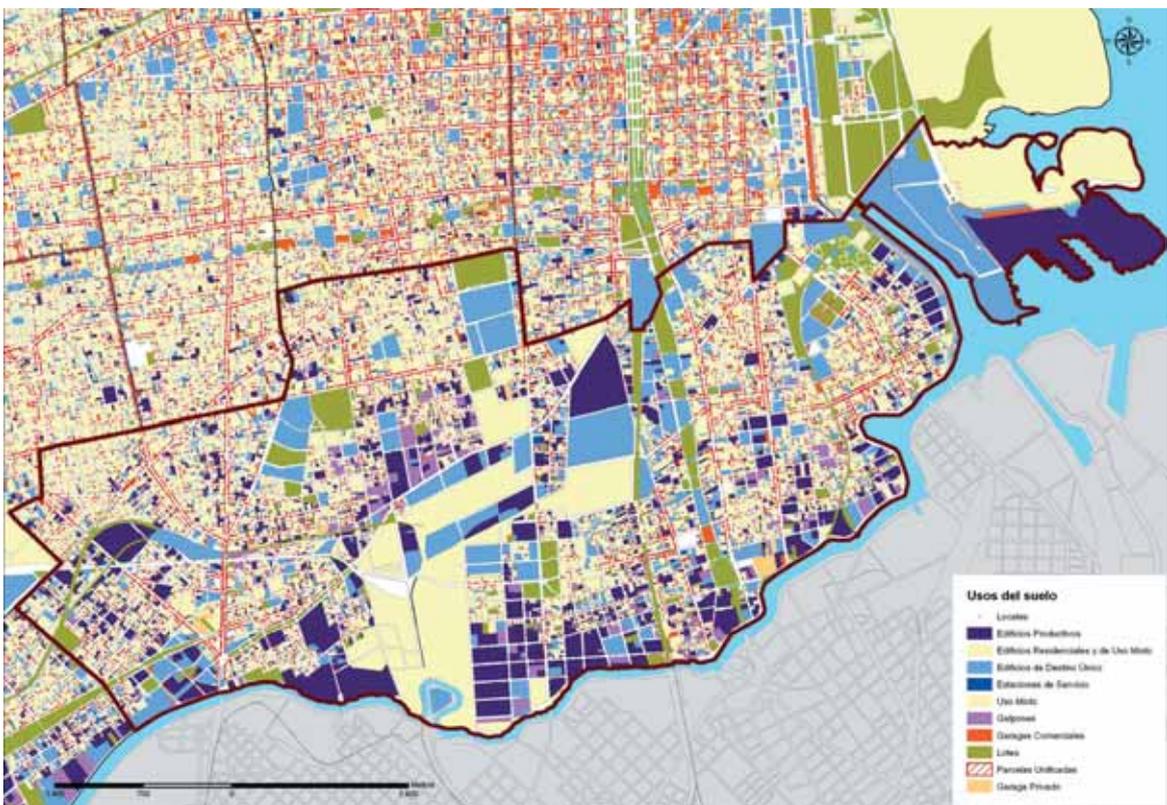
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

**Mapa 3.3**  
Edificación de  
la Comuna 4



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

**Mapa 3.4**  
Usos del suelo.  
Comuna 4



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

## EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 97,1 % se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 53,6 % a viviendas en propiedad horizontal (integrando viviendas 53,2 %, departamentos 0,1 % y oficinas 0,4 %) con un 34,8 % de casas y el 8,6 % a viviendas que comparten la parcela con otro uso.

Por otro lado se encontraron 44 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados.

Se relevaron también 152 edificios en obra, que representan el 0,8 % del total y 281 edificios abandonados (1,5 %). Por último las villas suman un 0,5 % del total.

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.

Tipología	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	10.330	53,6
<i>Viviendas</i>	10.241	53,2
<i>Departamentos</i>	19	0,1
<i>Oficinas</i>	70	0,4
Casas	6.700	34,8
Uso mixto con vivienda	1.666	8,6
En obra	152	0,8
Abandonados	281	1,5
Unificaciones	44	0,2
Villas	88	0,5
<b>Total</b>	<b>19.261</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.2**

Tipología de edificios.  
Comuna 4

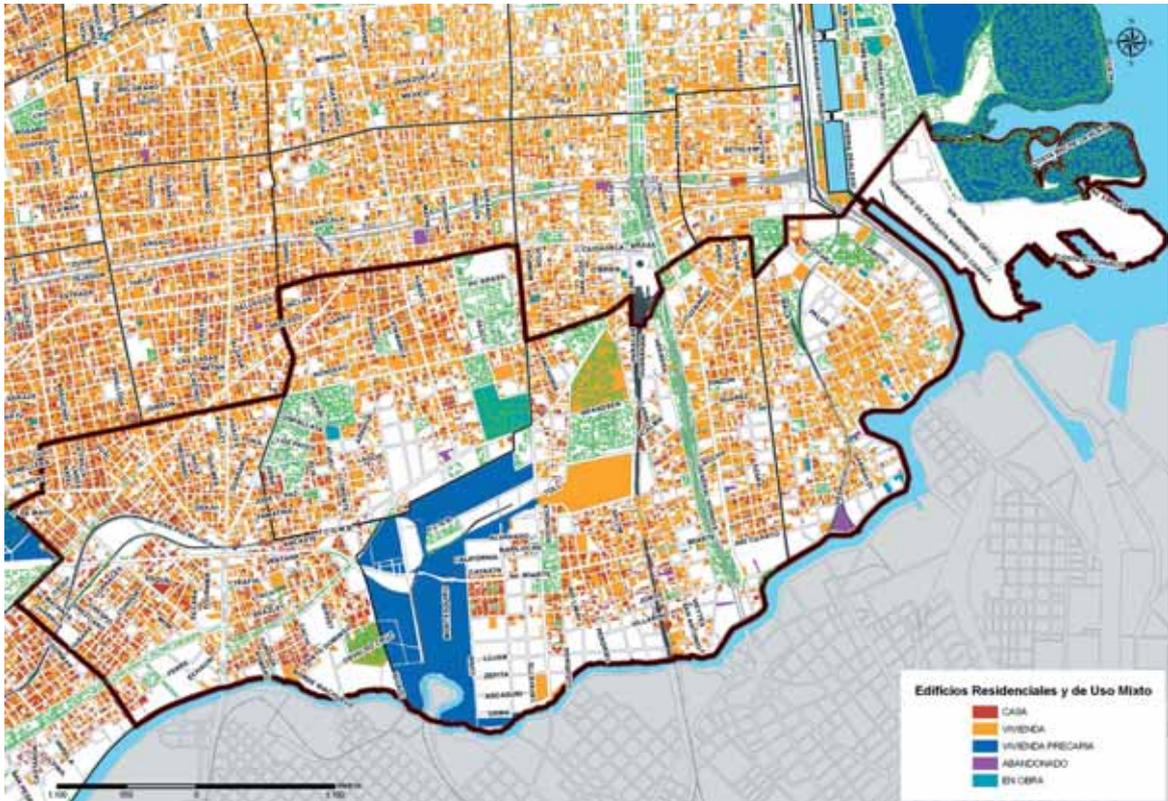
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

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.

Por otra parte, las viviendas que comparten la parcela con otro uso son escasas y se encuentran distribuidas homogéneamente en los alrededores de avenidas y vías importantes.

En cuanto a las villas relevadas se encuentra la Villa 21 24, que se ubica en el centro-Sur de la Comuna en el límite con el Riachuelo, y la Villa 26, ambas localizadas en el barrio de Barracas.

**Mapa 3.5**  
Distribución  
de edificios  
de uso mixto,  
viviendas y  
casas.  
Comuna 4



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

## EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 1.441 edificios de destino único dedicados a actividades no residenciales específicas, agrupados en 18 rubros. Se destacan por su mayor importancia los edificios de servicios de transporte y complementarios con un total de 493 establecimientos, que representan el 34,2% del total. Siguen en importancia los edificios de oficinas, contándose un total de 221, el 15,3% del total. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, significan el 11,4% del total, con 164 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 128 edificios de enseñanza (8,9%), 108 edificios de asociaciones (7,5%), los de servicios sociales y de salud cuentan con 64 establecimiento (4,4%), 56 dedicados al esparcimiento y la cultura (3,9%), hotelería y gastronomía cuenta con 49 edificios (3,4%), aquellos que se encuentran cerrados cuentan con 42 edificios (2,9%) y los de administración pública con 41 (2,8%).

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 23 edificios dedicados a servicios financieros (1,6%), 17 destinados a servicios públicos (1,2%), 10 edificios destinados a servicios inmobiliarios (0,7%), 9 que pertenecen a otros edificios (0,6%). También se encontraron 6 edificios de servicios empresariales (0,4%). Por otro lado se encontraron 4 edificios de actividad productiva (0,3%), 3 de actividad comercial (0,2%), 2 que pertenecen a farmacias, perfumerías e instrumental médico, y por último, se encontró 1 edificio de construcción, con una participación del 0,1% respecto al total.

Rubros	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	493	34,2
Oficinas	221	15,3
Edificios de destino único-sin identificar	164	11,4
Enseñanza	128	8,9
Asociaciones	108	7,5
Servicios sociales y de salud	64	4,4
Esparcimiento y cultura	56	3,9
Hotelería y Gastronomía	49	3,4
Cerrado	42	2,9
Administración pública	41	2,8
Servicios financieros	23	1,6
Servicios públicos	17	1,2
Servicios inmobiliarios	10	0,7
Otros	9	0,6
Servicios empresariales	6	0,4
Actividad productiva	4	0,3
Actividad comercial	3	0,2
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	2	0,1
Construcción	1	0,1
<b>Total</b>	<b>1.441</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 3.3**

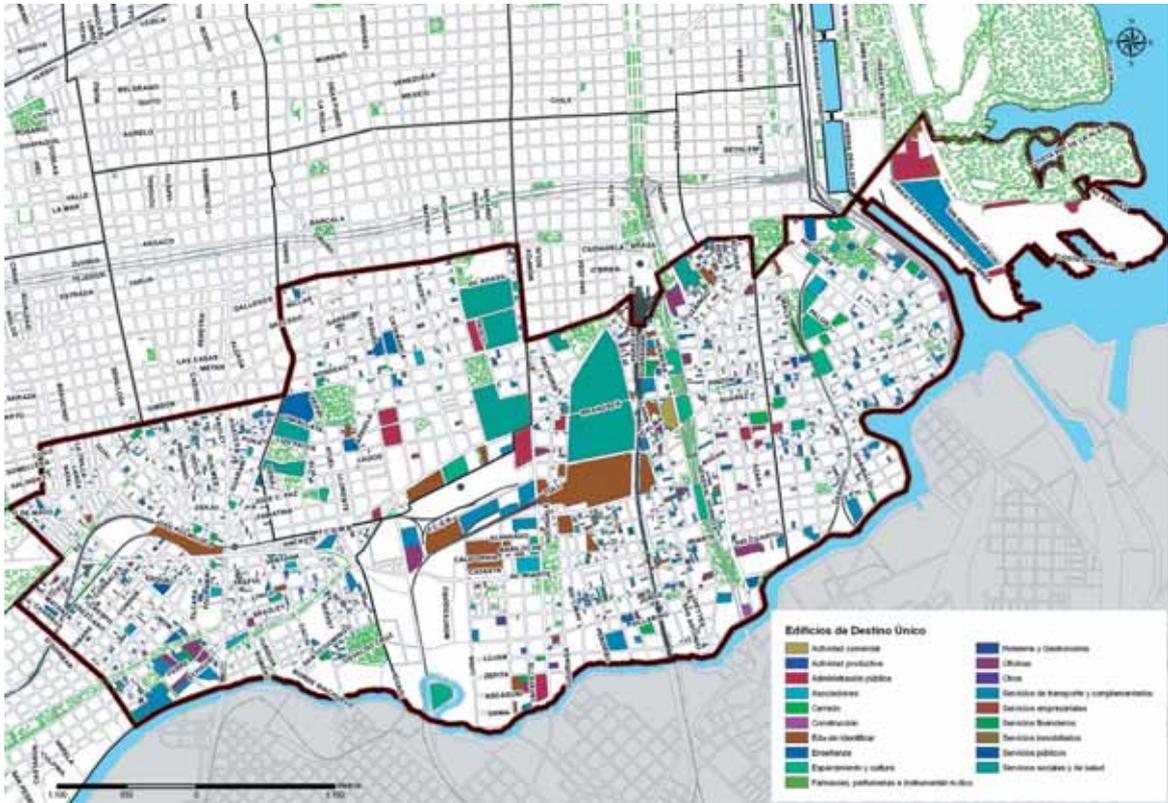
Edificios de destino único. Comuna 4

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 concentraciones de edificios rodeando las vías del ferrocarril General Roca, en el barrio de Barracas.

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios, los rubros que concentran mayor superficie son aquellos destinados a servicios sociales y de salud, servicios de transporte y edificios de destino único sin identificar. Se destacan el Hospital de salud mental Braulio Moyano y el Hospital de salud mental José T. Borda que ocupan grandes superficies, 201.358,0 m<sup>2</sup> y 184.126,1 m<sup>2</sup> respectivamente.

**Mapa 3.6**  
 Distribución  
 de Edificios de  
 Destino Único.  
 Comuna 4



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



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



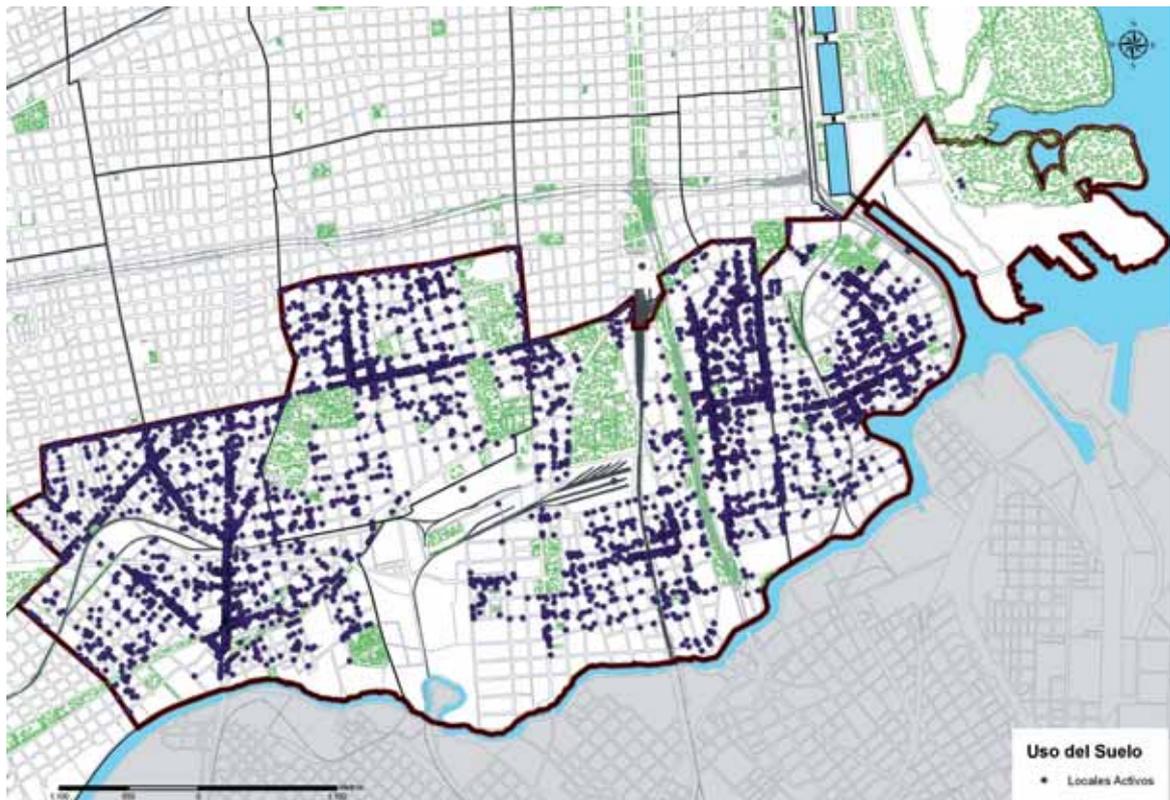
El relevamiento realizado en la Comuna 4 permitió detectar un total de 7.903 locales. Del total relevado, 2.647 se encontraron cerrados. De los 5.256, hubo 4.894 locales que resultaron factibles de agrupar en los diferentes sectores de actividad, mientras que en 362 casos no se pudo determinar la actividad que era llevada a cabo. Esta información arroja una tasa de vacancia general para la comuna de 33,5%.

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad demuestra claramente los alineamientos comerciales, destacándose las avenidas Sáenz, Caseros, Regimiento de Patricios, Montes de Oca, La Plata, Gral. Francisco Fernández de la Cruz. 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.

De las arterias mencionadas resaltan dos: la avenida Sáenz y la avenida Caseros. La primera contiene 287 locales, siendo el eje con mayor cantidad, y la segunda presenta 284 locales. En la periferia de estos ejes, los locales muestran una distribución dispersa. Se trata de locales que ofrecen productos de consumo a nivel barrial.

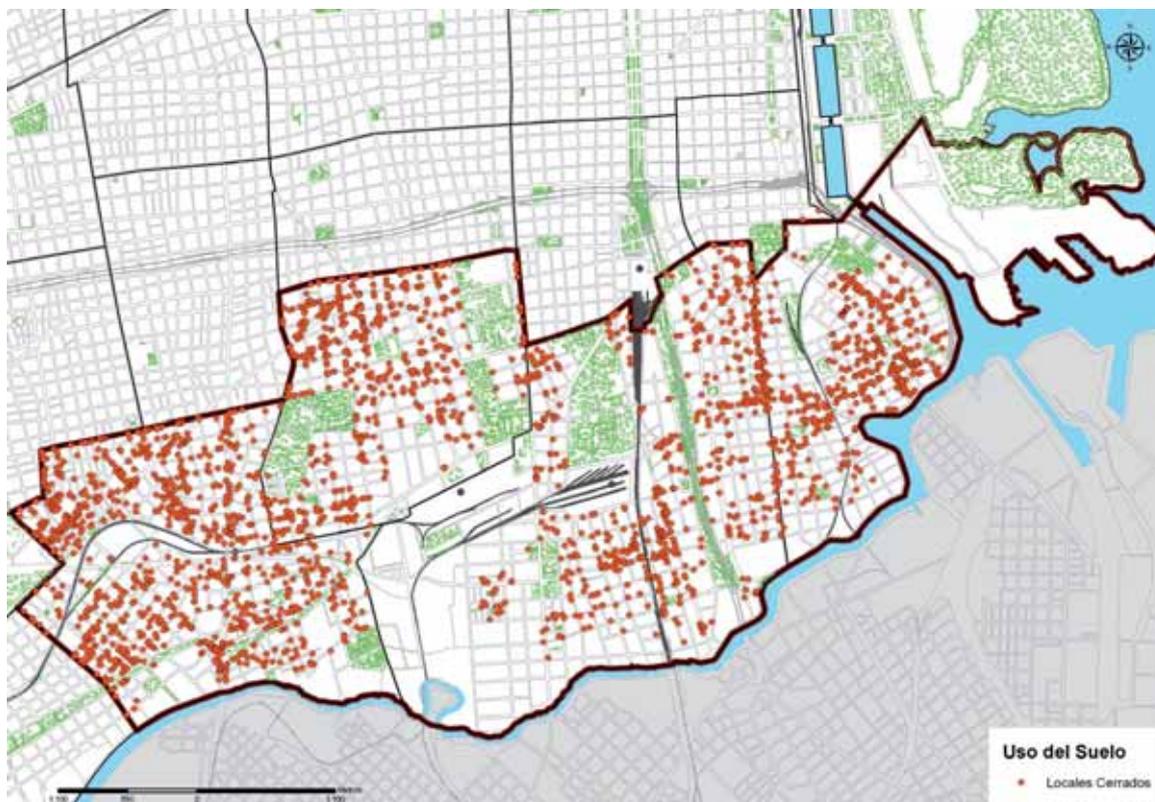
**Mapa 4.1**  
Distribución de  
locales activos.  
Comuna 4



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

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa 4.2 muestra la ubicación puntual de locales cerrados, que no solo representan una amplia proporción del total, sino que además tienen una distribución más uniforme que en el caso de los locales activos. Se identifican núcleos de concentración entre la avenida Regimiento de Patricios y Coronel y Martiniano Chilavert. También se concentran en las calles Necochea y la avenida Suárez.



**Mapa 4.2**  
Distribución  
de locales  
cerrados.  
Comuna 4

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

## COMPOSICIÓN DE LOCALES POR RAMA DE ACTIVIDAD

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 48,3 % de los locales activos pertenece al sector comercial; el 23,6% a locales de servicios; los locales vinculados al sector automotor constituyen el 14,6 %, los locales gastronómicos el 8,8%, y por último el sector industrial registró un 4,0 %.

En el mapa 4.3 se puede observar como predomina el sector de actividad comercial por sobre los demás. Concentrándose sobre las avenidas Sáenz, Caseros, Montes de Oca y Regimiento de Patricios, siendo estas las arterias más destacadas de la comuna.

**Cuadro 4.1**  
Locales por rama de actividad. Comuna 4.

	Cant.	%
Comercio	2.366	48,3
Servicios	1.155	23,6
Automotor	716	14,6
Gastronomía	463	9,5
Industrial	194	4,0
<b>Total</b>	<b>4.894</b>	<b>100,0</b>

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

**Mapa 4.3**  
Locales por rama de actividad. Comuna 4



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 con un total de 2.366 establecimientos. Este se compone de 13 rubros. Predomina el de productos alimenticios con 10.335 locales, representando el 43,7%. En segundo lugar, 221 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzan el 9,3% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los de venta al por menor especializada con el 9,1%; en cuarto lugar, los locales de materiales para la construcción con el 8,4%.

Completan el rubro comercial, 149 de reparaciones en general (6,3%); 140 locales de artículos para el hogar (5,9%); 113 locales de farmacias, perfumerías e instrumental médico (4,8%); con 84 locales de libros y revistas (3,6%); el rubro calzados y marroquinería con 71 establecimientos. El resto de los rubros representa en su conjunto el 6,0% del total y cada uno se corresponde con una parte inferior al 2,1%, se trata de ópticas, fotografías, relojerías y joyerías (2,1%), productos textiles no indumentaria (1,9%), comercio al por mayor (1,3%) y, por último, artículos usados (0,7%).

	Cantidad	%
Productos alimenticios	1.035	43,7
Prendas y accesorios	221	9,3
Venta al por menor especializada	215	9,1
Materiales para la construcción	198	8,4
Reparaciones en general	149	6,3
Artículos para el hogar	140	5,9
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	113	4,8
Libros y revistas	84	3,6
Calzado y marroquinería	71	3,0
Óptica, fotografía, relojería y joyería	49	2,1
Productos textiles no indumentaria	44	1,9
Comercio al por mayor	31	1,3
Artículos usados	16	0,7
<b>Total</b>	<b>2.366</b>	<b>100,0</b>

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

### Cuadro 4.2

Locales por sector comercial. Comuna 4

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad ejes de concentración principales en las arterias de las avenidas Sáenz y Caseros y se reconocen ejes secundarios constituidos sobre Regimientos de Patricios, Montes de Oca y la calle Olavarria. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. Hacia las zonas periféricas de la Comuna es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales, e inclusive se aprecia la ausencia de actividad comercial.

**Mapa 4.4**  
Distribución  
de locales  
comerciales.  
Comuna 4



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

## LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.155 establecimientos de este sector se agrupan en 22 rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza con el 15,8%, en segundo lugar, se encuentran los servicios complementarios al transporte, contando con 141 locales. Luego, se ubica el rubro servicios inmobiliarios con el 9,4%; en cuarto lugar, con el 8,2% se destacan los locales de esparcimiento y cultura; las asociaciones ocupan el quinto lugar con los servicios de correos y telecomunicaciones contando con el 7,8%. Los servicios empresariales representan el 6,9% del total, los de transporte el 6,7% y los servicios sociales y de salud el 6,6%. El lavado y limpieza de artículos de tela representan el 5,5%, los servicios de edición e impresión cuentan con el 3,0%. El resto de los locales de servicios obtienen menos del 2,1%, como los de intermediación financiera; los servicios de alquiler contando con el 1,6%; los seguros y fondos de jubilaciones y pensiones (1,4%); construcción (1,2%); enseñanza y pompas fúnebres cuentan con el 0,9%; los servicios informáticos (0,7%); mantenimiento físico corporal y otros (0,6%); la administración pública 0,5%. Por último, contando con el 0,1% se encuentran los servicios de electricidad, gas y agua, y los servicios de hotelería.

Rubro	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	183	15,8
Servicios complementarios al transporte	141	12,2
Servicios inmobiliarios	108	9,4
Esparcimiento y cultura	95	8,2
Asociaciones	90	7,8
Servicios de correos y telecomunicaciones	90	7,8
Servicios empresariales	80	6,9
Servicios de transporte	77	6,7
Servicios sociales y de salud	76	6,6
Lavado y limpieza de artículos de tela	64	5,5
Edición e impresión	35	3,0
Intermediación financiera	24	2,1
Servicios de alquiler	19	1,6
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	16	1,4
Construcción	14	1,2
Enseñanza	10	0,9
Pompas fúnebres	10	0,9
Servicios informáticos	8	0,7
Mantenimiento físico corporal y Otros	7	0,6
Administración pública	6	0,5
Electricidad, gas y agua	1	0,1
Servicios de hotelería	1	0,1
<b>Total</b>	<b>1.155</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 4.3**

Distribución de locales de servicios. Comuna 4

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

La distribución territorial de los locales de servicios se complementa con la distribución del sector comercial; aquí también la mayor cantidad de locales se emplaza en las avenidas Sáenz, Caseros y se reconocen ejes secundarios constituidos sobre Regimientos de Patricios, Montes de Oca y la calle Olavarria.

**Mapa 4.5**  
Distribución  
de locales  
de servicios.  
Comuna 4



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



## 5 INDICADORES TERRITORIALES



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.

En general la Comuna 4 presenta una concentración de locales sobre los ejes de circulación. La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana presenta algunas zonas bien marcadas, una de ellas se observa en el barrio de la Boca sobre el eje de Olavarría y de la avenida Almirante Brown; otra se halla en la avenida Montes de Oca en el barrio de Barracas; y la última se encontró sobre el eje comercial de la avenida Caseros en el barrio de Parque Patricios y en la avenida Sáenz en el barrio de Nueva Pompeya, atendiendo de esta forma, las necesidades de las personas que circulan por los ejes mencionados anteriormente.

**Mapa 5.1**  
Total de locales por lado de manzana. Comuna 4

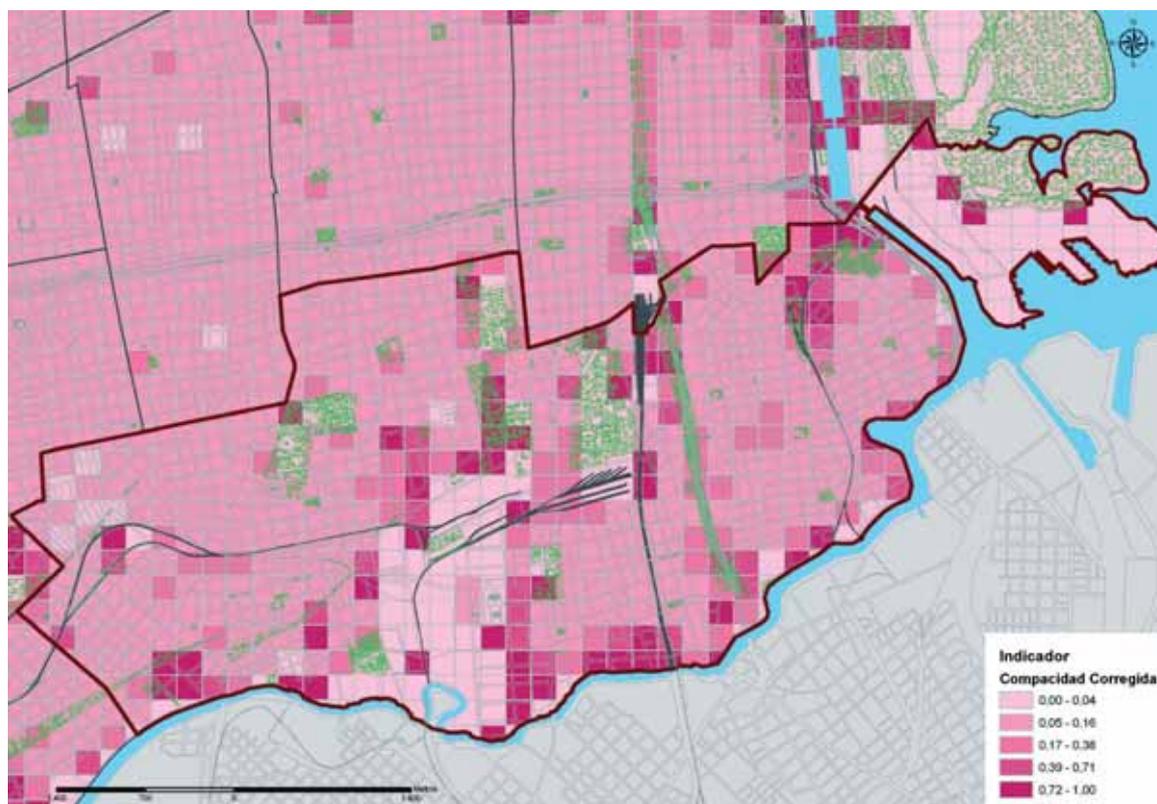


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

## 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<sup>2</sup>) 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 4 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. Así mismo se destaca en el barrio de la Boca una zona portuaria de baja densidad, en donde el indicador arroja un valor de compacidad muy bajo. Hacia el Sur del barrio de Barracas, limitando con el Riachuelo se encuentran valores aceptables, cercanos a 1, en contraste con los valores bajos de compacidad que se observan en el área de Barracas donde se emplaza la villa 21-24.



**Mapa 5.2**  
Compacidad  
Corregida.  
Comuna 4

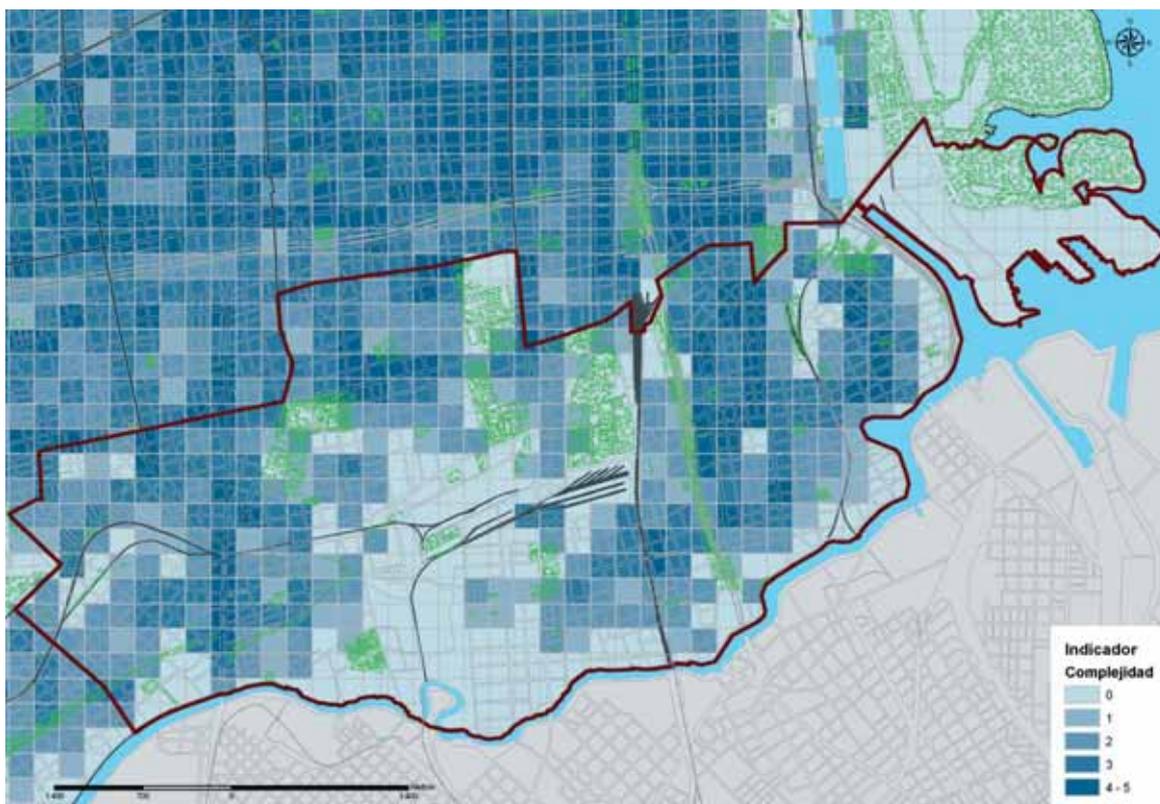
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

## ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

Este índice elaborado a partir de los datos del 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.

Así puede apreciarse que en el centro de la comuna se registra el valor más bajo, ya que la actividad comercial es casi nula; situación similar ocurre en el barrio de la Boca, en la zona portuaria, ya que allí no existe actividad comercial. Sobre los principales ejes de circulación de los barrios la complejidad es alta debido a la gran diversidad de actividades, localizándose la concentración de los locales a lo largo de las avenidas.

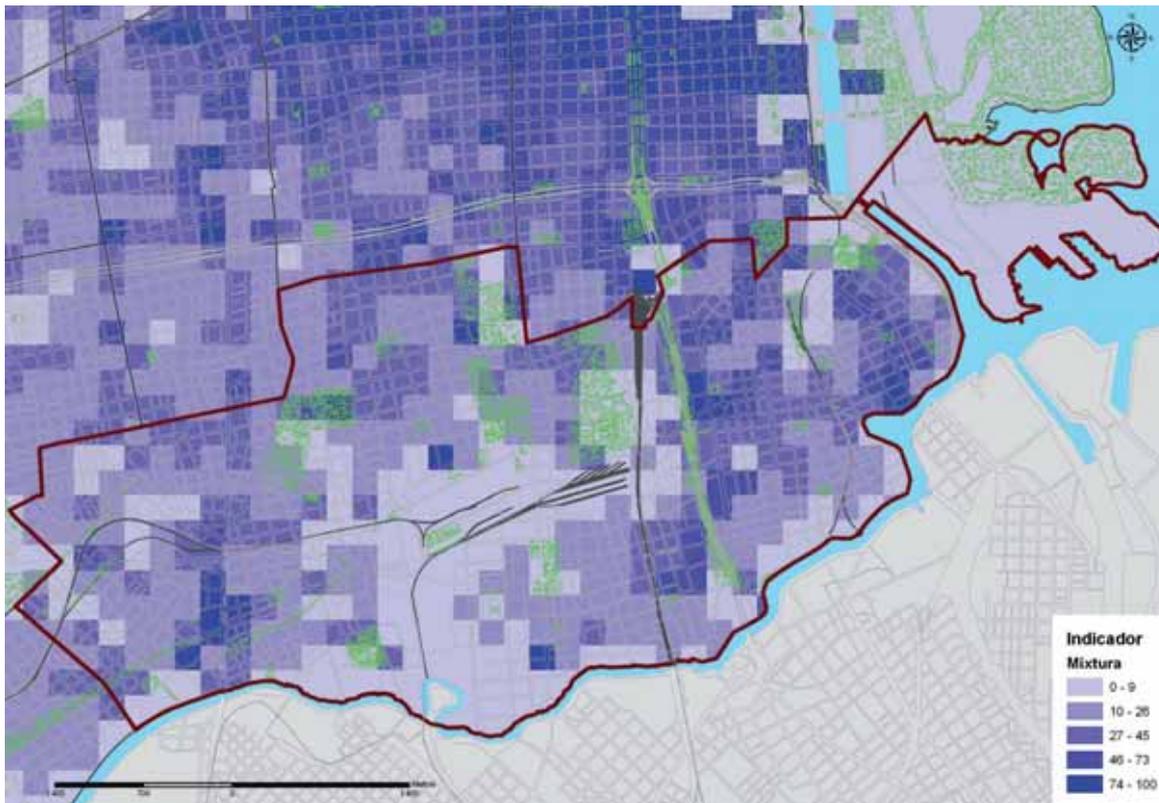
**Mapa 5.3**  
Indicador de  
Complejidad.  
Comuna 4



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 que concuerdan con las principales arterias, en cada uno de los barrios que la conforman, como la avenida Sáenz o un sector de Regimientos de Patricios, esto sucede ya que allí predomina el uso comercial por sobre el residencial.



**Mapa 5.4**  
Indicador  
de Mixtura  
Residencial.  
Comuna 4

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

