

INFORME TERRITORIAL

COMUNA 8

VILLA LUGANO, VILLA SOLDATI Y VILLA RIACHUELO



JULIO 2010

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento

 Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostrí

Director General de Planeamiento
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Piran / Delfina Sáenz Valiente /
Martín Moroni / Carolina Pérez / Ariel Espina / Félix Solari / Natalia Martín / María Sol Belacín / Daniela Guberman /
Sebastián Schaller

Diseño gráfico
Alejandro Ambrosone

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la comuna número 8 localizada en el sur de la ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por tres barrios: Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo. 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 8, 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.

Finalmente, en la última sección se esboza una síntesis con los principales datos presentados en el informe y algunas conclusiones, que dan cuenta de la dinámica de la Comuna.

1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 8, ubicada en el Sur de la ciudad. Sus límites están comprendidos por las avenidas Gral. Paz, 27 de Febrero, Esteban Bonorino, Francisco Fernández de la Cruz, Varela, Perito Moreno, Castañares, Escalada y Eva Perón, con un total de 18.257 parcelas distribuidas en 997 manzanas. La Comuna 8 limita al Noroeste con Mataderos y Parque Avellaneda, al Norte con Flores y al Noreste con Nueva Pompeya. Además, limita al Este con los partidos de Lanús y Lomas de Zamora y al Sudoeste con el partido de La Matanza.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2009 barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin, se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

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.¹

1/ Se tipificó como garages privados a las construcciones destinadas a la guarda/entrada y salida de vehículos, pero que no atienden al público.

Generalmente forman parte complementaria de otra construcción, como una casa u otro edificio, y pueden o no ser utilizados en el desarrollo de alguna actividad económica.

A 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 (CNAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener, a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

2 RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



RESEÑA HISTÓRICA

Las tierras que constituyen la mayor proporción del territorio de la Comuna 8, pertenecían a José Francisco Soldati. Nacido en Suiza, Soldati adquirió en la primera década del siglo XX estos terrenos que, al igual que Villa Riachuelo, eran conocidos como los “bañados del sur”. Allí vivían familias de escasos recursos, exentos de pagar arrendamiento debido a la despoblación e insalubridad de sus extensiones. En una salida de caza, Soldati conoció esas tierras bajas, húmedas y propensas a inundarse, que las compró luego a bajo valor para la época. Con la intención de que se poblaran en poco tiempo, realizó el loteo de terrenos ofreciendo un descuento del 10% a los empleados del ferrocarril, que había sido instalado en 1857. La estación Villa Lugano, inaugurada en 1909 es réplica de la casa natal de Don José Soldati, que además construyó dos estructuras similares destinadas luego a una comisaría y una escuela. La zona fue denominada Lugano en referencia a la ciudad natal del adquirente de estas tierras. En este barrio se fundó, en 1910, el primer aeródromo del país: el Campo de Aviación de Lugano.

En 1888, al sur de la Comuna, el Gobierno Nacional dio permiso a la Sociedad de Tierras General Pobladora para dragar el cauce de los últimos 33 km. de trayectoria del Riachuelo. Si bien la tarea finalmente no se realizó, sí se abrieron calles y se lotearon los predios para ser vendidos. Se instalaron entonces los primeros pobladores del barrio que se denominó “Villa Riachuelo”, en chacras y tambos. Para que la hacienda de estas instalaciones pasara a los mataderos de Liniers -en ese momento parte de la provincia-, fue fundamental la construcción del Puente La Noria que comenzó en 1905. En 1944, este puente debió desplazarse a su localización actual, por la rectificación que se hizo del Riachuelo, a fin de evitar inundaciones en Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati.

El problema de las inundaciones data de décadas anteriores a la rectificación. En 1911 y 1913, las tierras que hoy son Villa Lugano y Villa Soldati sufrieron inundaciones muy importantes, que provocaron rechazo en potenciales nuevos pobladores, dada la peligrosidad de la zona. Dos años después de la segunda inundación, se dio inicio a los adoquinados de las avenidas Fernández de la Cruz, Cnel. Roca y de la calle Lafuente hasta el cementerio de Flores. Al año siguiente, 1916, se fundó la primera escuela primaria en Villa Soldati. Antes de los empedrados recién mencionados, las calles eran de tierra, convirtiéndose en pantanos en días de lluvia. Por el estancamiento en su desarrollo en términos de infraestructura a consecuencia de las inundaciones, fue uno de los últimos barrios de la Capital Federal a los que llegó la luz eléctrica (recién en 1931).

En la década de 1940, Villa Soldati enfrentó una problemática que involucraba la recolección de los residuos. Éstos eran depositados en la vía pública, generando un permanente colapso sanitario, que se agravaba con las lluvias. Más de 30 años después se dio cierre a ese manejo de la basura, prohibiéndose bajo Ordenanza Municipal que se arrojaran desechos en el “Vaciadero de Soldati”. Paralelamente a este avance, Villa Soldati fue mejo-

rando progresivamente su infraestructura en tanto se fueron reemplazando precarios galpones por modernos edificios.

En 1952, se construyó el Autódromo Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, al Sur de la Comuna, en el barrio Villa Riachuelo. Con su extensión de más de 150 hectáreas, donde estaba ubicado el primer puente La Noria, fue sede de importantes competencias, tanto nacionales como internacionales. En 1971 se concluyó una obra destacable en esta Comuna: el complejo habitacional conocido como Lugano I y II por su nombre original, que pasó a denominarse Barrio General de División Manuel Nicolás Savio. Este complejo comprende una serie de monoblocks en varios edificios, con un centro cívico que incluye diversos servicios. A mediados de la década del '80 se construyeron nuevas torres, otorgando viviendas a más de 20.000 personas, el más grande de la República Argentina, tanto en extensión como en número de habitantes.

Hacia fines del siglo XX, algunos sectores de los barrios que componen la Comuna 8, fueron ocupados por población en situación de alta vulnerabilidad social, generando la demanda e instalación de nuevos complejos de solución habitacional, entre ellos los Barrios Piedrabuena, Cardenal Samoré, Copello y Ramón Carrillo. Asimismo, también emergieron muchos barrios de urbanización informal (“villas miseria”) con distinto grado de consolidación en el territorio. Entre los de mayor tamaño se registran diversos asentamientos, tales como las Villas 15 (Ciudad Oculta), 19 (Barrio INTA) y 20 y Mariano Acosta.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires, limitando con las comunas 4 al noreste, 7 al norte y 9 al noroeste; y, por otro lado, con los Partidos de La Matanza, Lomas de Zamora y Lanús de la Provincia de Buenos Aires, siendo el límite con los mismos la avenida Gral. Paz al suroeste y el Riachuelo al sureste.

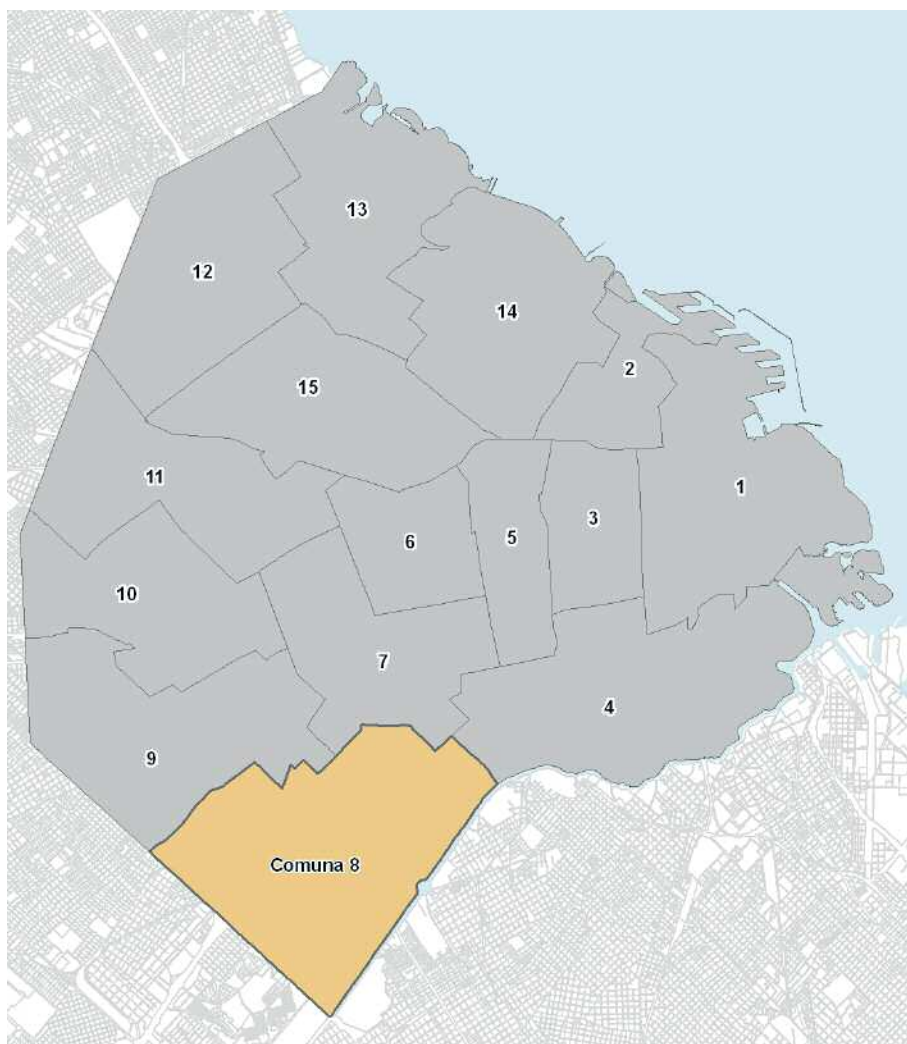
El trazado urbano de esta Comuna es muy distinto al resto de las comunas de la Ciudad, ya que la estructura urbana del damero municipal es minoritaria en los barrios de la Comuna 8 y se encuentra constantemente interrumpida por diversos equipamientos urbanos y urbanizaciones no tradicionales. Estos “objetos urbanos” que alteran el entramado de edificios y calles tradicional son los grandes parques públicos (Parque Roca, Indoamericano, de la Ciudad), clubes o infraestructuras de gran tamaño como el autódromo municipal. A su vez también pueden pensarse como interrupciones al tejido urbano los asentamientos informales (“villas miseria”) así como los complejos habitacionales de gran tamaño destacados en la Reseña Histórica.

Estos complejos habitacionales (Lugano I y II, Barrio Soldati y Copello, entre otros de gran tamaño) merecen una explicación especial dado que son infraestructuras que ocupan una gran porción de suelo urbano en esta comuna y por otro lado su concepción obedece a un paradigma de urbanización que no se estructura en torno al damero tradicional, sino que se piensa en torno a grandes vías de circulación. Por ello, estos casos aislados de urbanizaciones no se integran completamente al tejido urbano. A su vez, estos equipamientos han sido concebidos como soluciones habitacionales para los sectores más vulnerables de la población, y en reemplazo de los asentamientos informales y/o precarios.

Existen una serie de ejes de circulación importantes dentro de la comuna. En sentido este-oeste se destacan las avenidas Intendente Rabanal, denominada luego Coronel Roca, la avenida Francisco Fernández De La Cruz y la avenida Castañares. Por otra parte, también se destaca el camino 27 de Febrero a la vera del Riachuelo y la Autopista Dellepiane como principal conexión de la comuna (y el Suroeste del Gran Buenos Aires) con el área central de la Ciudad. Otras avenidas importantes son Eva Perón que sirve de límite entre la Comuna 8 y la 9, siendo a la vez un acceso desde el Sudoeste. En sentido Norte-Sur, se destacan una serie de arterias como la avenida Escalada, la AU 7 y, principalmente la avenida General Paz, la cual a su vez es el límite con el partido de la Matanza.

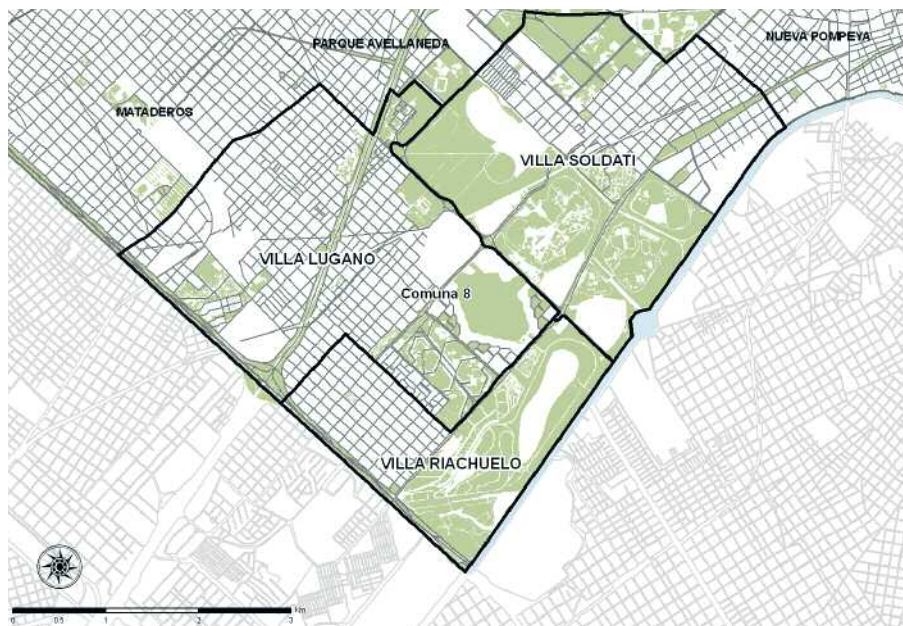
En materia de transporte público masivo, existen diversas modalidades que comunican a la comuna con el resto de la Ciudad y con los partidos del Gran Buenos Aires. En este sentido, el colectivo se destaca por ser el modo de mayor cobertura en la comuna, aunque es importante destacar que existe cierto déficit de conectividad en algunos sectores, así como una oferta reducida, concentrada en pocas líneas. A su vez, este sistema se comple-

Mapa 1.a
Comuna 8.



menta parcialmente con la presencia de tres estaciones de la línea de ferrocarril Belgrano Sur y un gran número de estaciones del Premetro que permiten el transbordo con la línea E de subterráneos.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en la Comuna 8 habitan 191.351 personas (91.239 varones y 100.112 mujeres), representando el 7% del total de la población de la Ciudad. Esta población se encuentra concentrada en el 10,7% de la Ciudad, lo que equivale a una densidad de población de 87 hab./ha., muy por debajo de la media general de la Ciudad, que es de 137 hab./ha.



Mapa 1.b
Barrios.

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de Diciembre de 2008, la normativa del Código de Planeamiento Urbano establece los usos del suelo permitidos en el área de análisis, la superficie de la Comuna 8 se encuentra principalmente regida por los distritos de Urbanizaciones Determinadas (U) que suman el 42,4% de la superficie total. Estas zonas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, entre ellos las villas de emergencia o los complejos habitacionales. Además, algunas de estas áreas coinciden con espacios verdes.

Por otro lado, los distritos de Equipamiento (E2, E3 y E4), suman el 28,0% de los usos en la Comuna. El Distrito E2, concentra zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial. El Distrito E3, por otro lado, contiene zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que, al igual que el E2, también admiten la coexistencia del uso residencial. Finalmente, el Distrito E4, admite usos singula-

res que requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos distritos, emplazados en el entorno de las avenidas Eva Perón y Roca - Intendente Rabanal, y en las cercanías a las arterias Mariano Acosta, 27 de febrero, Castañares y Fernández de la Cruz. Como el resto de las comunas de la zona sur, posee un porcentaje importante de su superficie regida por zonificación industrial como es el distrito I1 (5,0%), ubicado en torno a las avenidas Rabanal en Villa Soldati, y Eva Perón, Piedrabuena y la autopista Dellepiane en Villa Lugano.

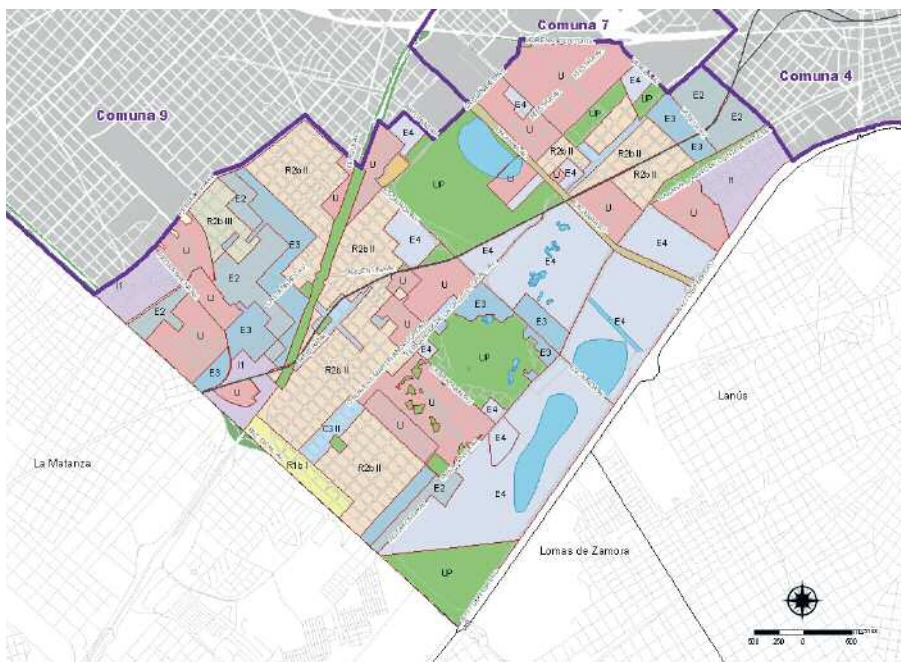
La Comuna 8 combina también, la actividad residencial de baja densidad, en los distritos residenciales como el R2b II (13,2%) que restringe la construcción en altura y, en menor medida en los distritos R2b III (1,1%), R2b I (1,0%) y R2a I (0,2%). El distrito RUA, se encuentra representado por la Autopista Dellepiane.

Finalmente, se registra el distrito central C3II, que ocupa un porcentaje ínfimo de la superficie de la Comuna. Esta zonificación permite la localización y combinación de uso comercial, administrativo, financiero, de servicios y residencial, con restricciones sobre éste último, por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos. Este distrito se emplaza por Escalada hasta Dellepiane y por Eva Perón hasta Murguiondo al oeste de la Comuna, sobre las calles Chilavert, Riestra, Murguiondo y Fernández de la Cruz al este de la autopista Dellepiane en Villa Lugano, y en la avenida Fernández de la Cruz desde Lacarra hasta Lafuente en Villa Soldati.

Cuadro 1
Código de Planeamiento
Urbano – Comuna 8.

	Área	%
UP	6081001,9	20,6
U	5426389,1	18,4
E4	5384722,3	18,2
R2b II	3886943,3	13,2
RUA	2016349,0	6,8
E3	1597903,8	5,4
I1	1470528,0	5,0
E2	1300132,7	4,4
UF	1014361	3,4
C3II	693762,6	2,3
R2b III	311195,5	1,1
R1b I	302900,8	1,0
R2a I	52690,3	0,2
Total	29538880,3	100,0

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



Mapa 2.1
Código de Planeamiento
Urbano - Comuna 8.

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² nuevos en la Comuna 8 entre 1998 y 2009. En cuanto al primero, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 5,0% del total de la ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso entre los años 1998, con 55 permisos, y 2001 con 30 permisos para el total de la Comuna, hasta alcanzar el mínimo de la serie con 27 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza en los años 2003 con 72 permisos para construcciones nuevas, y en el año 2004 con 203 permisos, siendo el año con más cantidad en la década. Sin embargo, durante 2005 el número de permisos retrocede a 46, en 2008 fueron registrados 50 y en 2009 llegan a 31.

Respecto de la evolución de los m² permisados, se observa que los mismos se mantienen en niveles bajos, con 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, muestra entre los años 1998 y 2001 una tendencia, oscilando entre el 1,1% y el 1,6% del total de permisos. En 2002, la importante baja en la actividad constructiva permite que la Comuna 8 represente el 3,3% del conjunto de la superficie permisada para la Ciudad, aún cuando en términos absolutos es el año con valores más bajos de la serie como consecuencia de la crisis económica en el país.

Cuando se analizan los metros cuadrados permisados pedidos para la Comuna 8, y se observan en particular los valores absolutos, junto a lo mencionado para la situación parti-

Cuadro 2.1
Permisos y superficie residencial.
Construcciones nuevas.
1998-2008

cular de 2002, es posible apreciar el aumento de la superficie permitada a partir de ese año, a un ritmo similar al de la Ciudad. En 2004 se registra el máximo valor para la serie, llegando a 135.818 m² permitados, mientras que en 2009 las cifras obtenidas muestran una leve caída a niveles de años anteriores, de manera parecida al comportamiento para toda la Ciudad.

Año	Total Ciudad	Permisos			m ²			Permisos/m ² Comuna 8
		Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	1.534	55	3,6	1.992.179	28.581	1,4	1.298,7	519,7
1999	1.270	47	3,7	1.525.659	16.792	1,1	1.201,3	357,3
2000	1.128	25	2,2	1.381.962	30.394	2,2	1.225,1	1.215,8
2001	666	30	4,5	776.276	12.491	1,6	1.165,6	416,4
2002	354	27	7,6	237.364	7.761	3,3	670,5	287,4
2003	982	72	7,3	1.119.432	17.163	1,5	1.140,0	238,4
2004	1.175	203	17,3	1.185.240	135.818	11,5	1.008,7	669,1
2005	1.452	46	3,2	1.954.598	24.109	1,2	1.346,1	524,1
2006	2.014	77	3,8	2.782.329	55.994	2,0	1.381,5	727,2
2007	1.800	56	3,1	2.809.535	74.581	2,7	1.560,9	1.331,8
2008	1.386	50	3,6	2.191.146	19.629	0,9	1.580,9	392,6
2009	1.171	31	2,6	1.492.296	65.115	4,4	1.274,4	2.100,5
1998-2009	14.932	719	4,8	19.448.016	488.428	2,5	1.302,4	679,3

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos.

En el cuadro 2.2 se presenta información sobre la participación de los metros permitados, discriminando 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 8 se inicia con la particular proporción de un 37,0% de metros permitados para construcciones residenciales, frente a 63,0% para las no residenciales. La evolución de los valores en la serie muestra un alza en la participación de los permisos residenciales alcanzando un 46,5% en el año 2000, para luego volver a descender hasta el mínimo, representando el 12,0% del total de m² permitados en la Comuna 8 en el año 2009. Entre 2002 y 2004 ocurre una recuperación de esta categoría alcanzando en 2002 una participación del 84,6% sobre el total de m² permitados de la Comuna 8, máximo valor para la serie. Posteriormente, su peso desciende a un 67,5% en 2006. En 2008, la proporción de los m² permitados para residenciales y no residenciales es de 78,0% y 22,0% respectivamente. De esta manera, el promedio a lo largo del período es de 56,5% para residenciales y 43,5% para las no residenciales.

No obstante, se debe destacar que para 1998 en el total de la Ciudad los metros permitados para no residenciales representaban un 31,4% del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 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 8 el peso de las construcciones no residenciales es mayor que en lo que respecta al conjunto de la Ciudad.

Año	Total Ciudad		Comuna 8	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	37,0	63,0
1999	69,9	30,1	42,0	58,0
2000	77,1	22,9	46,5	53,5
2001	68,4	31,6	41,8	58,2
2002	74,9	25,1	84,6	15,4
2003	90,5	9,5	75,8	24,2
2004	88,2	11,8	77,4	22,6
2005	83,6	16,4	31,5	68,5
2006	87,0	13,0	67,5	32,5
2007	80,1	19,9	83,6	16,4
2008	76,2	23,8	78,0	22,0
2009	70,0	30,0	12,0	88,0
1998-2009	77,9	22,1	56,5	43,5

Cuadro 2.2

Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2009.

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos.

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los m permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales). En términos absolutos al finalizar el período se construyeron en la Comuna 8, 1.989 viviendas y 238 locales. Esto corresponde a 191.301 m² destinados a la construcción de viviendas y 157.078 m² para locales.

A lo largo del período, la cantidad de viviendas varía mucho, por ejemplo en 1998 se registraron 81 viviendas nuevas, pasando a un piso mínimo de 44 viviendas correspondiente al año 2002, para luego recuperarse hasta alcanzar en 2007 el valor máximo de la serie: 659 viviendas nuevas. Una tendencia similar se da para el total de la ciudad con un pico mínimo de 1.764 viviendas en el año 2002, y una posterior recuperación de estas cifras, que alcanzan, al igual que en el caso de la Comuna 8 en 2007 un valor máximo de 23.548 permisos. El promedio de los m² por vivienda muestra variaciones significativas a lo largo

2/ En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo. Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Cuadro 2.3
Superficie residencial nueva.
1998-2009.

del período, aunque tendiendo a ser de menor tamaño que en el total de la Ciudad las viviendas nuevas construidas en la zona analizada. En tal sentido, contemplando el conjunto de la serie el promedio para la Ciudad es de 107,1 m² por vivienda, mientras que en la Comuna 8 es de 96,2 m².

Año	Total Ciudad	Viviendas nuevas			m ²			Permisos/m ² Comuna 8
		Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	12.760	81	0,6	1.405.936	11.168	0,8	110,2	137,9
1999	9.626	122	1,3	1.103.045	14.827	1,3	114,6	121,5
2000	10.027	189	1,9	1.117.210	14.874	1,3	111,4	78,7
2001	4.957	74	1,5	570.004	6.676	1,2	115,0	90,2
2002	1.764	44	2,5	190.479	5.974	3,1	108,0	135,8
2003	9.740	48	0,5	1.067.251	6.570	0,6	109,6	136,9
2004	9.573	92	1,0	1.116.853	10.993	1,0	116,7	119,5
2005	14.386	62	0,4	1.633.686	6.454	0,4	113,6	104,1
2006	23.533	415	1,8	2.420.531	34.200	1,4	102,9	82,4
2007	23.548	659	2,8	2.249.215	59.493	2,6	95,5	90,3
2008	17.396	124	0,7	1.668.794	12.563	0,8	95,9	101,3
2009	12.413	79	0,6	1.492.296	7.509	0,5	120,2	95,1
1998-2009	149.723	1.989	1,3	16.035.300	1.913,01	1,2	107,1	96,2

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos.

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998 y 2009 los locales nuevos en la Comuna 8 representan el 1,9% del total de la Ciudad, y los m² permitidos representan el 3,7% del total de la superficie permitida. A lo largo del período de análisis, se registra un mínimo en los años 2001 y 2003 de tan solo 6 locales nuevos y 10 en 2002 en la Comuna 8, coincidiendo con el comportamiento del conjunto de la Ciudad. A partir de este año comienza a notarse una recuperación tanto en la cantidad de locales como de superficie permitida, así en la Comuna como en la Ciudad. Es en 2007 cuando se alcanzan los máximos valores en ambas escalas de análisis, para registrar en las cifras del último año respectivas caídas a niveles anteriores.

Cuadro 2.4

Superficie no residencial nueva.
1998-2009.

Año	Total Ciudad	Locales Nuevos			m ²			Permisos/m ² Comuna 8
		Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 8	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	1.083	35	3,2	643.368	13.272	2,1	594,1	379,2
1999	1.040	21	2,0	475.751	7.730	1,6	457,5	368,1
2000	646	11	1,7	332.750	17.086	5,1	515,1	1.553,3
2001	342	6	1,8	263.632	9.302	3,5	770,9	1.550,3
2002	184	10	5,4	73.316	1.090	1,5	398,5	109,0
2003	498	6	1,2	103.910	2.097	2,0	208,7	349,5
2004	1.067	28	2,6	198.564	3.215	1,6	186,1	114,8
2005	1.186	16	1,3	320.912	14.039	4,4	270,6	877,4
2006	1.157	22	1,9	361.798	16.486	4,6	312,7	749,4
2007	2.126	31	1,5	560.320	11.707	2,1	263,6	377,6
2008	1.326	27	2,0	522.352	3.448	0,7	393,9	127,7
2009	1.727	25	1,4	444.624	57.606	13,0	257,5	2304,2
1998-2009	12.382	238	1,9	4.301.297	157.078	3,7	347,4	660,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA, en base a Dirección General de Estadísticas y Censos.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial entre Octubre y Noviembre de 2009, permite advertir 14 terrenos ofertados en la Comuna 8 frente a 1.087 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 1,2% de ese total. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 100 m² hasta los 570 m², siendo así el tamaño promedio de 264,2 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 50.000 y un máximo de U\$S 130.000. Con este precio se relevaron dos terrenos, uno se halla en la calle Hubac al 6000, y su tamaño es de 440,0 m², el otro sobre la calle Mariano Acosta al 3500 y su superficie es de 242 m², siendo el precio promedio de los 14 terrenos ofertados es de U\$S 83.500 y con un promedio por m² de 264,2 m².

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir que los valores son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en la Comuna 8 la cifra se ubica en U\$S 210,0 el m². Los máximos valores se registran en marzo de 2010 con un promedio de U\$S 1.285,6 para el total de la Ciudad; y la Comuna 8 registra en septiembre de 2009 el mayor precio promedio con el m² a U\$S 392,6 se (en marzo de 2010 llega a U\$S 386,2 el m²). En lo que concierne a la evolución se observa un crecimiento regular a lo largo del período, a excepción de breves descensos trimestrales. Luego de la

Cuadro 2.5
Evolución del precio del m² de
terrenos en la Comuna 8 y en la
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Marzo 2010.

fuerte caída en la medición de junio de 2002, comienza una tendencia de ascenso generalizado del valor promedio del suelo con pequeñas bajas, pero con inmediatas recuperaciones hasta llegar a los valores actuales.

	Comuna 8			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	210,0			550,0		
2002						
Marzo						
Junio	68,9	-67,2		213,0	-61,3	
Septiembre	117,3			242,0	13,6	
Diciembre	76,5	-34,8	-63,6	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	122,0	59,5		296,0	8,0	
Junio	142,1	16,5	106,2	330,0	11,5	54,9
Septiembre	80,3	-43,5	-31,5	343,0	3,9	41,7
Diciembre	130,2	62,1	70,3	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	154,0	18,3	26,2	434,0	11,9	46,6
Junio	144,7	-6,0	1,8	459,0	5,8	39,1
Septiembre	136,9	-5,4	70,5	511,0	11,3	49,0
Diciembre	150,1	9,7	15,3	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	157,5	4,9	2,3	551,0	3,2	27,0
Junio	158,2	0,4	9,3	591,0	7,3	28,8
Septiembre	197,2	24,7	44,1	631,0	6,8	23,5
Diciembre	168,4	-14,6	12,2	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	176,3	4,7	11,9	741,8	2,7	34,6
Junio	241,6	37,0	52,7	809,0	9,1	36,9
Septiembre	223,0	-7,7	13,1	863,7	6,8	36,9
Diciembre	282,6	26,7	67,8	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	264,9	-6,3	50,3	982,0	8,5	32,4
Junio	298,4	12,6	23,5	982,0	0,0	21,4
Septiembre	263,8	-11,6	18,3	985,0	0,3	14,0
Diciembre	330,2	25,2	16,8	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	346,8	5,0	30,9	1.058,0	1,9	7,7
Junio	363,0	4,7	21,6	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	329,0	-9,4	24,7	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	357,5	8,7	8,3	1.149,5	0,7	10,7

2009							
Marzo	356,0	-0,4	2,7	1.130,3	-1,7	6,8	
Junio	342,7	-3,7	-5,6	1.154,9	2,2	10,7	
Septiembre	392,6	14,6	19,3	1.199,9	3,9	5,1	
Diciembre	369,6	-5,9	3,4	1.171,3	-2,4	1,9	
2010							
Marzo	386,2	4,5	8,5	1.285,6	9,8	13,7	

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

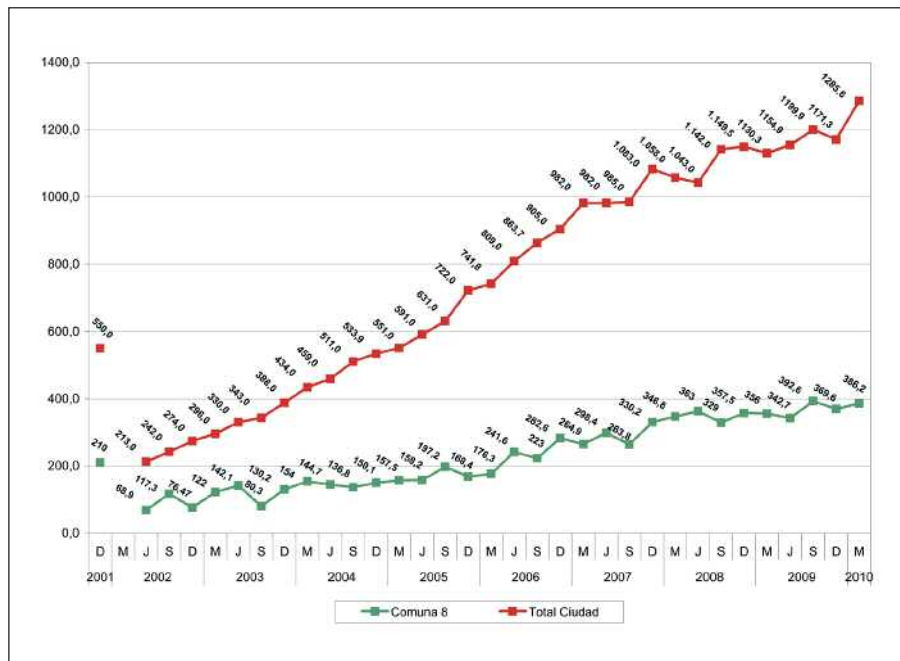
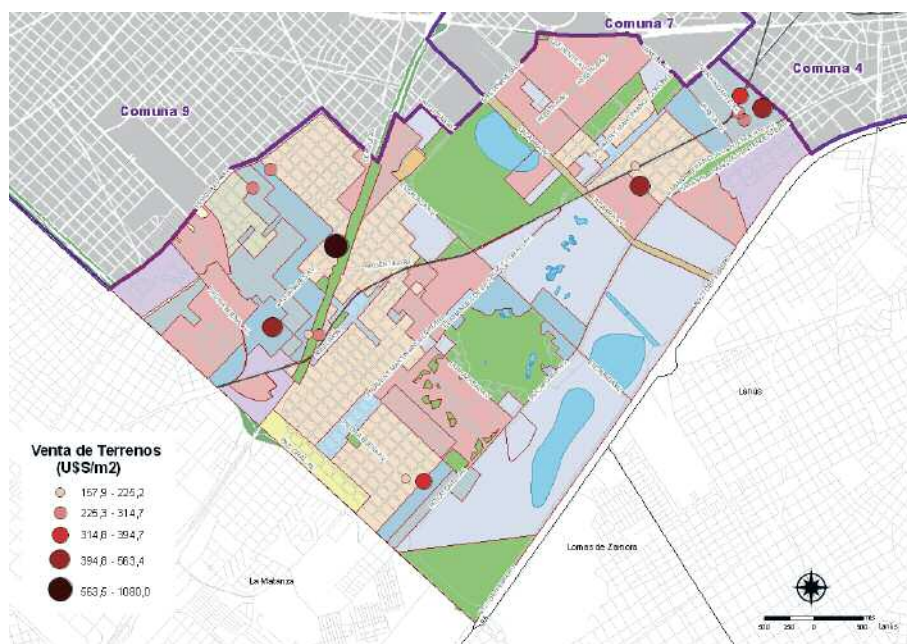


Gráfico 2.1

Valor promedio del suelo en la Comuna 8 y en el total de la Ciudad. 2001-2010.

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

Mapa 2.2
Distribución del precio de venta
de los terrenos por m² en la
Comuna 8 – Marzo 2010.



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

El mapa 2.2 muestra la distribución del precio de venta de los 14 terrenos relevados; se puede apreciar que la oferta más elevada se localiza sobre la zona central de la Comuna, ubicado sobre la calle Hubac, una de las arterias más importantes; el mismo es de 440 m², valuado en U\$S 130.000, a U\$S 295,5 el m². Con el un valor total de U\$S 130.000 se encuentra otro terreno sobre la calle Mariano Acosta de 242,0 m², cuya valuación por m² es de U\$S 537,2.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que casi todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, concordando con los distritos de alta densidad ya sean residenciales (R) o de equipamiento (E). La única excepción es un terreno ubicado en la calle Hubac al 6000, de zonificación de tipo industrial I1. De todas formas, la oferta de terrenos resulta escasa en relación con otras comunas de la Ciudad

Venta y alquiler de locales

En el mes de marzo de 2010 se encontraron 10 locales en venta en la Comuna 8, frente a los 738 ofrecidos en la ciudad, representando el 1,4% de este total. En cuanto a la evolución de los precios de estos establecimientos en la Comuna, partiendo de marzo de 2005, se registró un valor de U\$S 556,8 por m², manifestando un alza progresiva hasta junio de 2009 donde se posicionó en U\$S 1163,7 el m². A lo largo de este corte temporal que muestra crecimiento para la Comuna 8, en la ciudad se observan oscilaciones hasta que, a partir de septiembre de 2006, logra recuperar la tendencia ascendente, que se mantiene hasta marzo de 2010, arrojando un valor promedio de U\$S 1.695. El período de análisis finaliza

con una leve caída de los precios para la comuna valuando en promedio el m² en U\$S 856; la ciudad, muy por el contrario, sigue con la tendencia positiva, y para marzo de 2010 se valúa el m² en U\$S 1.695. Sin embargo, en términos de variación anual este último mes, respecto de marzo de 2010, la Comuna asistió a una baja del 25,5%, mientras que la ciudad tuvo un alza de 12,4%.

Por otro lado, es útil señalar, para profundizar el análisis del comportamiento de las ofertas de los locales, que a pesar de las fluctuaciones, los ritmos de crecimiento evidenciados son similares en la comuna que para la Ciudad, aunque la primera tuvo durante el 2009 y hasta el 2010 una caída en sus valores promedio por m².

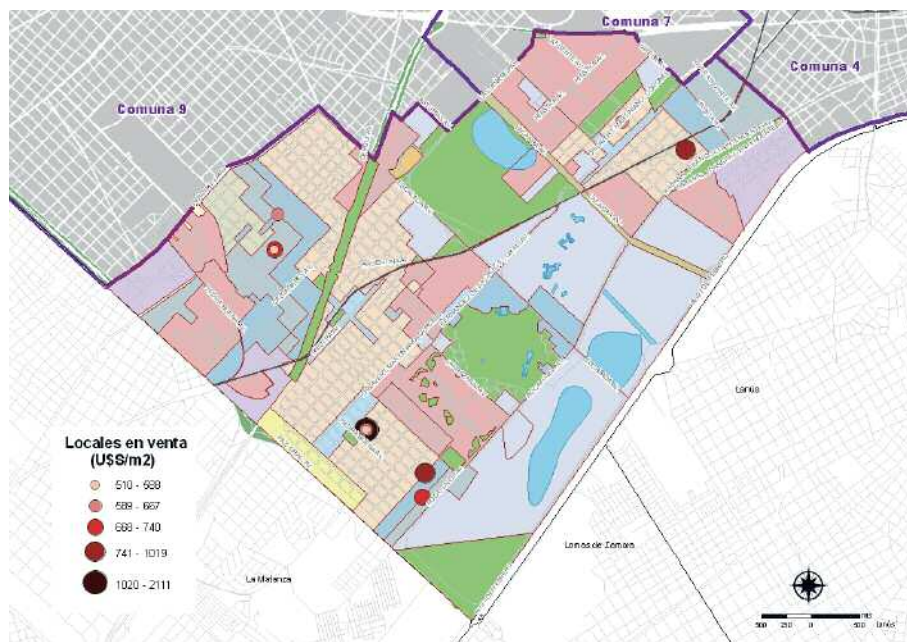
	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 8	Total Ciudad	%	Comuna 8	Total Ciudad	%	Comuna 8	Ciudad
2005								
Marzo	39	1.260	3,1	556,8	1.041,0	-46,5		
Junio	39	1.118	3,5	606,3	955,2	-36,5		
Septiembre	36	996	3,6	540,1	990,6	-45,5		
Diciembre	30	982	3,1	564,7	1.008,1	-44,0		
2006								
Marzo	27	1.112	2,4	696,9	1.154,5	-39,6	25,2	10,9
Junio	24	1.046	2,3	669,9	1.094,2	-38,8	10,5	14,6
Septiembre	9	915	1,0	746,1	1.168,3	-36,1	38,1	17,9
Diciembre	33	1.093	3,0	699,6	1.186,2	-41,0	23,9	17,7
2007								
Marzo	24	1.055	2,3	644,0	1.171,4	-45,0	-7,6	1,5
Junio	33	999	3,3	801,0	1.253,0	-36,1	19,6	14,5
Septiembre	26	966	2,7	1029,2	1.319,1	-22,0	37,9	12,9
Diciembre	38	1.262	3,0	814,7	1.365,4	-40,3	16,5	15,1
2008								
Marzo	25	950	2,6	884,5	1.416,4	-37,6	37,3	20,9
Junio	25	871	2,9	789,0	1.390,5	-43,3	-1,5	11,0
Septiembre	21	942	2,2	896,1	1.388,8	-35,5	-12,9	5,3
Diciembre	16	730	2,2	975,0	1.597,4	-39,0	19,7	17,0
2009								
Marzo	26	1.266	2,1	1.149,6	1.507,4	-23,7	30,0	6,4
Junio	21	1.219	1,7	1.163,7	1.547,1	-24,8	47,5	11,3
Septiembre	25	1.196	2,1	1.109,5	1.625,6	-31,7	23,8	17,1
Diciembre	11	1.248	0,9	1.090,9	1.594,8	-31,6	11,9	-0,2
2010								
Marzo	10	738	1,4	856	1.695,0	-49,5	-25,5	12,4

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

La distribución territorial de los 10 locales registrados en marzo de 2010 muestra que las ofertas no se localizan sobre los principales ejes comerciales de la Comuna, sino en sus alrededores. De las ofertas obtenidas, los mayores precios se encuentran sobre Itaquí, cuyos valores superan los U\$S 500 por m², coincidiendo con el valor más alto por m² de la comuna, a U\$S 2.111. También se relevaron otras ofertas localizadas sobre la calle Murguiondo.

Mapa 2.3

Distribución del precio de venta de locales por m² en la Comuna 8.



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

En lo que respecta a los locales en alquiler, se registraron 30 en la Comuna en marzo de 2010, estos representan el 1,4% del total relevado en la Ciudad. Las dimensiones de las ofertas van de los 15,0 m² a los 150,0 m², con una superficie promedio de 52 m². Estos locales se valúan en precios que van de \$400 a \$3.000 con un promedio de \$1.318. En cuanto al precio por m², se posiciona en promedio, en \$28,69 con un máximo de \$62,50 y un mínimo de \$11,84.

Los precios muestran desde 2001 un ascenso generalizado, con vaivenes que dan cuenta de caídas y prontas recuperaciones. El precio en pesos del m² de los locales en alquiler, en diciembre de 2001, era de \$ 10,6. Al finalizar el período este valor alcanza \$28,69 el m² siendo el pico máximo en septiembre de 2009, cuando el precio escaló a \$32,5 y la ciudad registra el precio máximo en el mismo mes, alcanzando los \$ 54,0 por m². Respecto de marzo de 2010 la variación positiva es del 1,7% para la comuna y de 11 % para el total de la Ciudad

Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en la Comuna 8 y en el total Ciudad.

Diciembre 2001 – Marzo 2010..

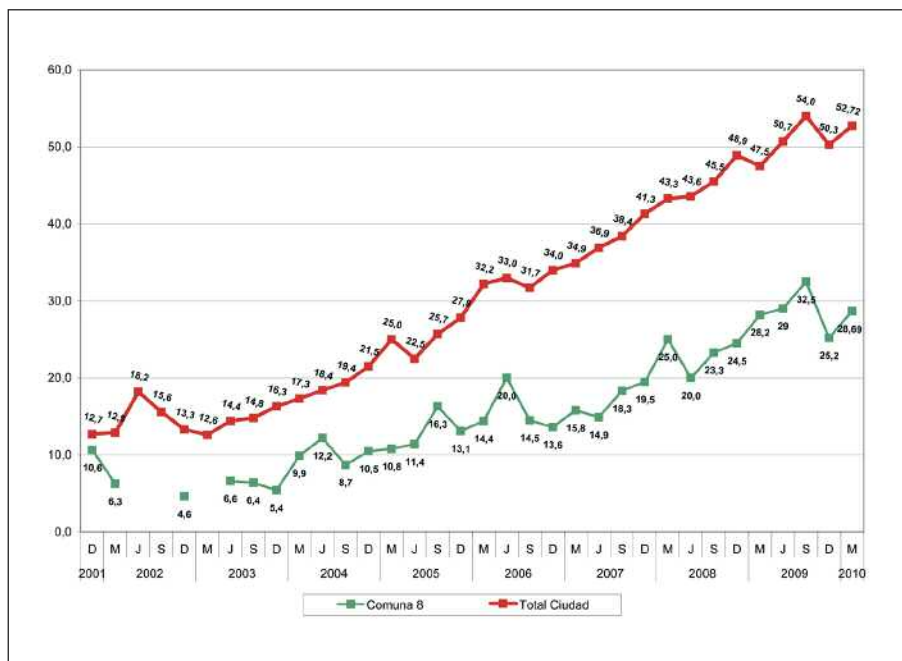
	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 8	Total Ciudad	%	Comuna 8	Total Ciudad	%	Comuna 8	Ciudad
2001								
Diciembre	72	1.612	4,5	10,6	12,7	-16,2		
2002								
Marzo	1	207	0,5	6,3	12,9	-51,6		
Junio	0	345	0,0	0,0	18,2	-100,0		
Septiembre	0	286	0,0	0,0	15,6	-100,0		
Diciembre	1	397	0,3	4,6	13,3	-65,4	-56,8	4,7
2003								
Marzo	0	435	0,0	0,0	12,6	-100,0	-100,0	-2,3
Junio	2	363	0,6	6,6	14,4	-54,2		-20,9
Septiembre	3	394	0,8	6,4	14,8	-56,8		-5,1
Diciembre	4	379	1,1	5,4	16,3	-66,9	17,4	22,6
2004								
Marzo	2	334	0,6	9,9	17,3	-42,8		37,3
Junio	14	856	1,6	12,2	18,4	-33,8	84,7	27,8
Septiembre	48	934	5,1	8,7	19,4	-55,2	35,9	31,1
Diciembre	63	1.032	6,1	10,5	21,5	-51,2	94,4	31,9
2005								
Marzo	49	1.085	4,5	10,8	25	-56,8	9,1	44,5
Junio	48	1.097	4,4	11,4	22,5	-49,3	-6,5	22,2
Septiembre	56	1.014	5,5	16,3	25,7	-36,6	87,4	32,5
Diciembre	49	1.125	4,4	13,1	27,8	-52,9	24,8	29,3
2006								
Marzo	50	1.232	4,1	14,4	32,2	-55,3	33,3	28,8
Junio	26	1.260	2,1	20,0	33,0	-39,4	75,4	46,7
Septiembre	35	1.046	3,3	14,5	31,7	-54,3	-11,0	23,3
Diciembre	36	1.302	2,8	13,6	34	-60,0	3,8	22,3
2007								
Marzo	39	1.228	3,2	15,8	34,9	-54,7	9,7	8,4
Junio	33	1.126	2,9	14,9	36,9	-59,6	-25,5	11,8
Septiembre	38	1.296	2,9	18,3	38,4	-52,3	26,2	21,1
Diciembre	27	1.433	1,9	19,5	41,3	-52,8	43,4	21,5
2008								
Marzo	27	1.176	2,3	25,0	43,3	-42,3	58,2	24,1
Junio	26	1.153	2,3	20,0	43,6	-54,1	34,2	18,2
Septiembre	28	1.365	2,1	23,3	45,5	-48,8	27,3	18,5
Diciembre	20	1233	1,6	24,5	48,9	-49,9	25,6	18,4

2009									
Marzo	28	1.893	1,5	28,2	47,5	-40,6	12,8		9,7
Junio	33	2.181	1,5	29	50,7	-42,8	45,0		16,3
Septiembre	37	2.018	1,8	32,5	54,0	-39,8	39,5		18,7
Diciembre	39	2.206	1,8	25,2	50,3	-49,9	2,9		2,9
2010									
Marzo	30	1.418	2,1	28,69	52,72	-45,6	1,7		11,0

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

Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio de alquiler de locales. Comuna 8. Diciembre 2001– Marzo 2010.



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

El patrón de distribución de los locales en alquiler se muestra con una concentración los principales ejes comerciales y en sus alrededores, donde el mayor precio por m² se registra sobre la calle Murguiondo a \$62,5 el m². Otro local con precio superior a los \$40 el m², se localiza sobre la calle Cañada de Gómez y otros dos a \$40 el m² sobre las calles Martiniano Leguizamón y Santander. Estas ofertas se corresponden, como se verá en el capítulo 4, con las calles con mayor actividad comercial.

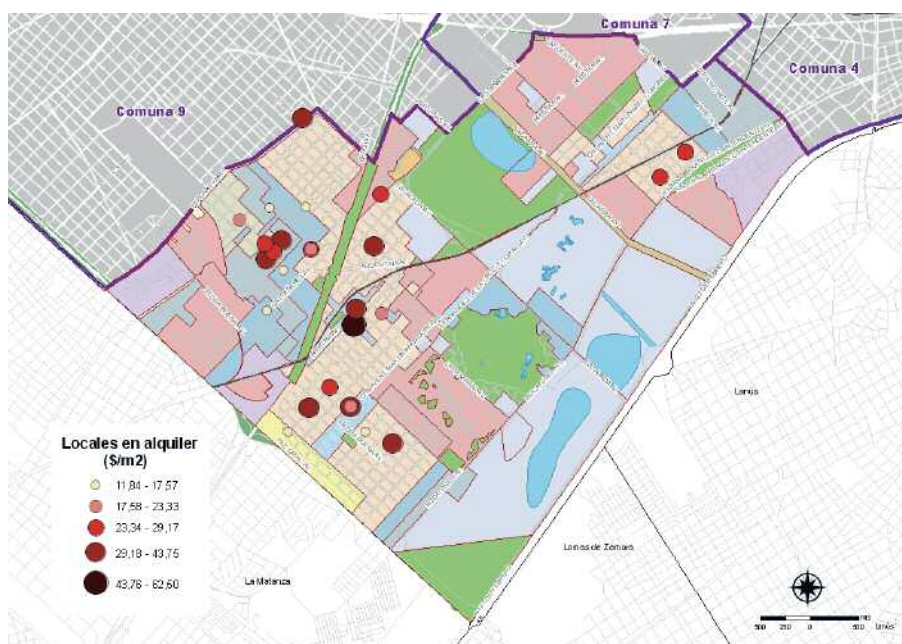


Gráfico 2.4
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en la Comuna 8. Marzo 2010.

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

Venta de departamentos y casas

El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 8, con datos de Diciembre de 2009. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 143 departamentos y 198 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 62,7 m², mientras que para las casas es de 177,0 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.029,7 y para las casas este precio desciende a U\$S 788,7 el m².

Tipo de vivienda	cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	143	62,7	1.029,7	2.410,4	450,7
Casas	198	177,0	788,7	1.922,1	196,3

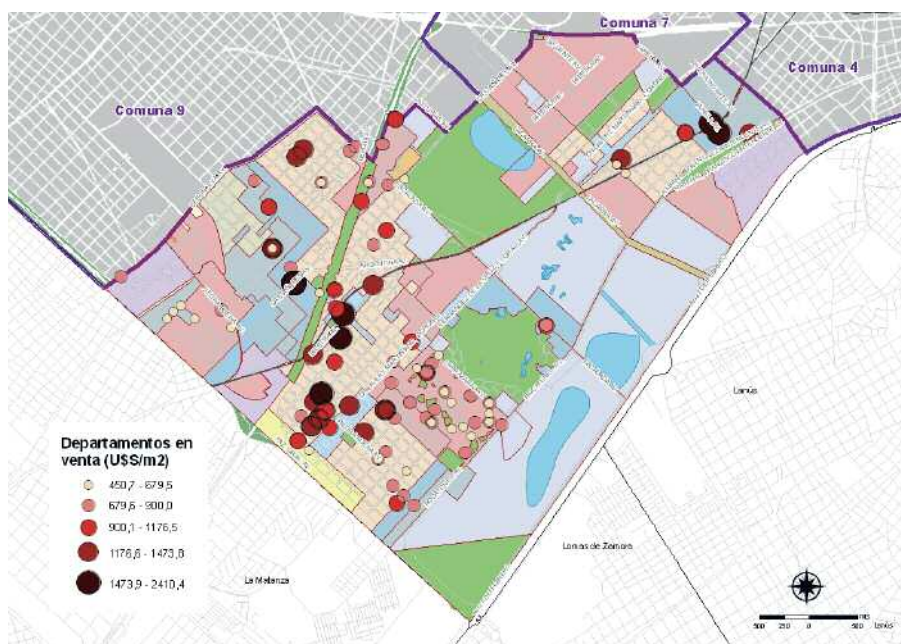
Gráfico 2.8
Precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 8. Diciembre de 2009.

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

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de estos se encuentra en el centro de Villa Lugano, y en el complejo Barrio General Savio (Lugano I y II), allí se evidencia la mayor cantidad de ofertas y también los precios más bajos. Sobre Martiniano Leguizamón se observa otra concentración de ofertas, más elevadas en precio por su proximidad al eje comercial Chilavert.

Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en la Comuna 8. Diciembre de 2009.



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

En lo que respecta a los departamentos, como fue anteriormente mencionado, se encontraron 143 unidades, 82 de las cuales no se pudo determinar el número de ambientes. Para el resto, la mayor cantidad correspondió a tres ambientes (35), seguidos por los de cuatro (12) y los de dos (10). Los de un ambiente presentan 2 unidades, los de 5 y 7 ambientes, sólo 1 departamento cada uno. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de 2 ambientes el precio promedio es de U\$S 1.134,6 el m², en los de tres ambientes el promedio es de U\$S 924,8 el m² y en los de cuatro este es de U\$S 1.007,0 el m².

Cuadro 2.9

Precios de referencia de departamentos en venta en la Comuna 8. Diciembre de 2009.

	cantidad	superficie promedio m ²	superficie máxima m ²	superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
1 ambiente	2	34,5	36,0	33,0	1.094,7	1.272,7	916,7
2 ambientes	10	43,5	66,0	30,0	1.134,6	1.375,6	825,0
3 ambientes	35	65,0	122,0	44,0	924,8	1.760,9	489,5
4 ambientes	12	93,5	140	65	1.007	1.678,6	542,9
5 ambientes	1	80	80	80	562,5	562,5	562,5
7 ambientes	1	250	250	250	740	740	740
Sin datos	82	57,7	134	21	1.072,7	2.410,4	450,7
Total Comuna 8	143	62,7	250	21	1.029,7	2.410,4	450,7
Prom. Ciudad	23.614	78.9	1.000	11	1.599,1	7.778	262,2

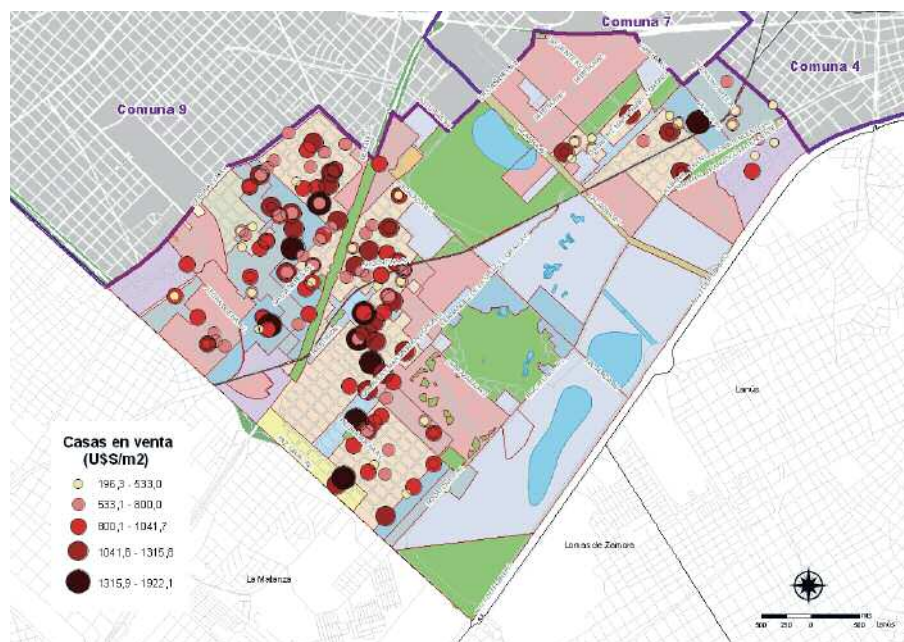
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Al analizar la relevancia de la zonificación en lo concerniente a la localización de ofertas de departamentos, se evidencia que éstas se encuentran en su mayoría en distritos de zonificación especial U, debido a que son los que rigen a complejos habitacionales como Lugano I y II.

Otra zonificación en la que se encuentran gran parte de las ofertas relevadas es R2bll, ubicada en el centro del barrio de Villa Lugano (también en Villa Soldati en torno a la avenida Fernández de la Cruz), cerca del eje comercial de la calle Chilavert, en gran parte en la calle Murguiondo, es decir, contiguas a la estación Villa Lugano de la línea Belgrano Sur del ferrocarril. Las ofertas de mayores precios se ubican en la calle Murguiondo o sus alrededores, siendo la del precio promedio máximo una oferta en la calle Delfín Gallo al 5.700 (casi en la intersección con Murguiondo al 4.100) a U\$S 2.410,4 el m². El resto de las ofertas de mayor precio por m² fueron relevadas en Murguiondo al 3800, con valores que van desde los U\$S 2.000 hasta los U\$S 1.750 m². Los de menores precios se encuentran en las zonificaciones correspondientes al complejo habitacional Comandante Luis Piedrabuena (aledaño a la avenida General Paz), en los distritos E2 y U1, siendo la de menor precio registrada una oferta en la calle Montiel al 3.800 a U\$S 450, 7 el m².

Respecto de la distribución territorial de las 198 casas, éstas se encuentran concentradas en los distritos regidos por distritos residenciales como R2bll, y en menor medida en el R2bl, en donde queda restringida la construcción en altura. Otra zona en la que se encontró mayor oferta de casas son aquellas regidas por distritos de equipamiento como E3, siendo el que se pudo registrar la mayor cantidad de ofertas, seguido por el E2.

Entre las calles que concentran mas ofertas se encuentran, Sayos con 8, Hubac y Berón de Astrada con 7 ofertas cada una y con 6 ofertas se encuentran las arterias Larraya, Barca, Cabo de Hornos y Cosquín. En el mapa 2.6 se pudo observar que las ofertas se concentran, en su mayoría, en el centro de la comuna.



Mapa 2.6

Distribución de las casas en oferta y precio del m² en la Comuna 8. Diciembre de 2009.

El rango de tamaño con mayor cantidad de casas en venta corresponde a la superficie cubierta de 101 a 150 m², con 53 unidades. Siguen las de 69 a 100 m², con 52 unidades; con 36 unidades, casas con superficie cubierta de 151 a 200 m² y con 34 de 201 a 300 m²; por último, están las casas de más de 300 m² con 23 registros. Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 1.054,9 el m² corresponde a las unidades menores, y el mínimo de U\$S 452,1 el m², a las unidades de más de 300 el m².

Mapa 2.10
Precios de referencia de casas
en venta en Comuna 8.
Diciembre de 2009.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
69-100	52	1.054,9	1.922,1	533,0
101-150	53	865,9	1.428,6	512,2
151-200	36	654,9	1.644,7	385,0
201-300	34	630,5	1.188,5	250,0
+ de 300	23	452,1	1.130,4	196,3
Total Comuna 8	198	788,7	1.922,1	196,3
Promedio Ciudad	3.259	977,0	7.000,0	153,8

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

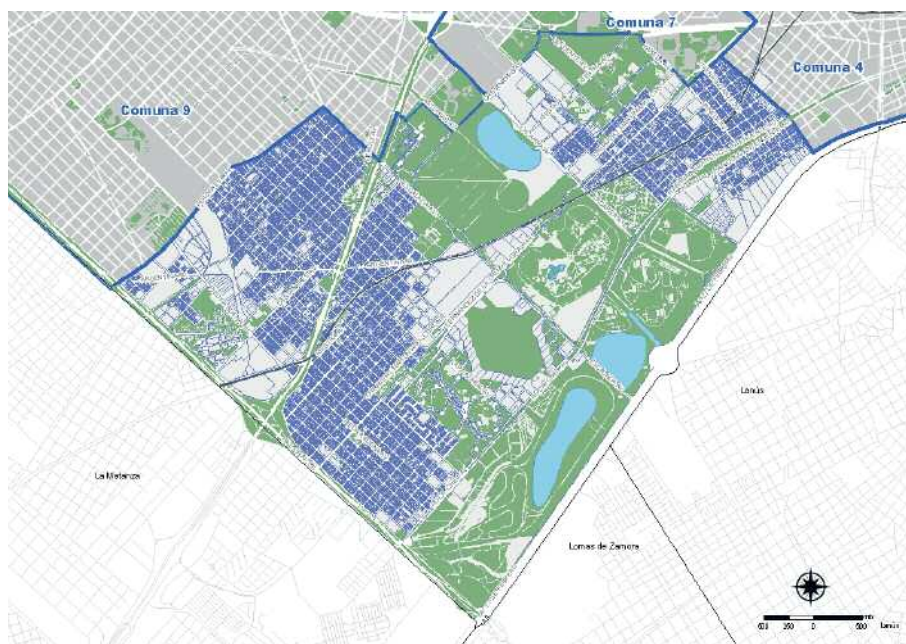
3 LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 8



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro del área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 18.257 parcelas existentes, todas ellas incluidas en 997 manzanas, gracias a lo cual fue posible obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de esta comuna que posee rasgos característicos de la zona sur de la Ciudad.

Mapa 3.1

Parcelas seleccionadas para el relevamiento de la Comuna 8.



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

Teniendo en cuenta lo que refiere a la superficie parcelaria, la mayor parte de ella se encuentra representada por las parcelas de tamaño muy grande, ya que el rango que supera los 1.000 m² concentra el 73,4% del total de la superficie parcelaria. Por otro lado este intervalo constituye tan sólo el 4,3% del número total de parcelas de la Comuna. En segundo lugar, las parcelas de tamaño intermedio que van desde 250 a 499 m² abarcan el 14,8% de la superficie parcelaria. En contraposición, las parcelas menores a 100 m² tan sólo representan el 0,2%, en tanto las que van desde 500 a 1.000 m² el 2,6% y las de 100 a 249 m² el 9,1%. Estas cuatro categorías sumadas cuentan con el 26,7% de la superficie parcelaria de la Comuna 8. Por otro lado las parcelas más numerosas son las que se encuentran en el intervalo de 100 a 250 m².

Rango	Cantidad	%	Superficie	%
menos de 100	494	2,7	36.558,6	0,2
100 - 249	8.650	47,4	1.600.068,5	9,1
250 - 499	7.638	41,8	2.601.064,9	14,8
500-1.000	694	3,8	451.345,10	2,6
más de 1.000	781	4,3	12.926.467,0	73,4
Total	18.257	100	17.617.002,70	100

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

Mapa 3.0

Superficie y Cantidad de Parcelas de la Comuna 8.

EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 8. Se contabilizaron un total de 17.246 edificios (15.618 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 1.122 de destino único y 506 productivos). El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 93,3% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de las de 6 o más pisos alcanza el 1% del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 5,6% del total.

De acuerdo al tipo de edificación, el grupo mayoritario es representado por edificios (viviendas y usos mixtos), y su distribución según la cantidad de pisos es similar a la del total, con fuerte predominio de alturas bajas. De los 15.618 edificios que hay en esta comuna, el porcentaje se reparte entre 14.605 de entre 1 y 2 pisos (93,5%) y 836 cuya altura va de los 3 a los 5 pisos (5,4%). Los restantes edificios de mayor altura representan, tomados en conjunto, el 1,1% del total y suman 177 edificaciones. Dentro del grupo de Edificios de Destino único, se encontraron 2 predios que no registran pisos por ser campos de deportes; mientras que el 93,9% de ellos posee entre 1 y 2 pisos, con un total de 1053; finalmente 67 se encuadran en el rango que va de los 3 a los 5 pisos no registrándose alturas mayores en esta comuna. En cuanto a los edificios productivos, de los 506 que son, el 86,8% de ellos posee entre 1 y 2 pisos (439), mientras que hay 66 que tienen entre 3 y 5 pisos (representando el 13 % del total), y uno se encuentra en el rango de 6 a 9 pisos.

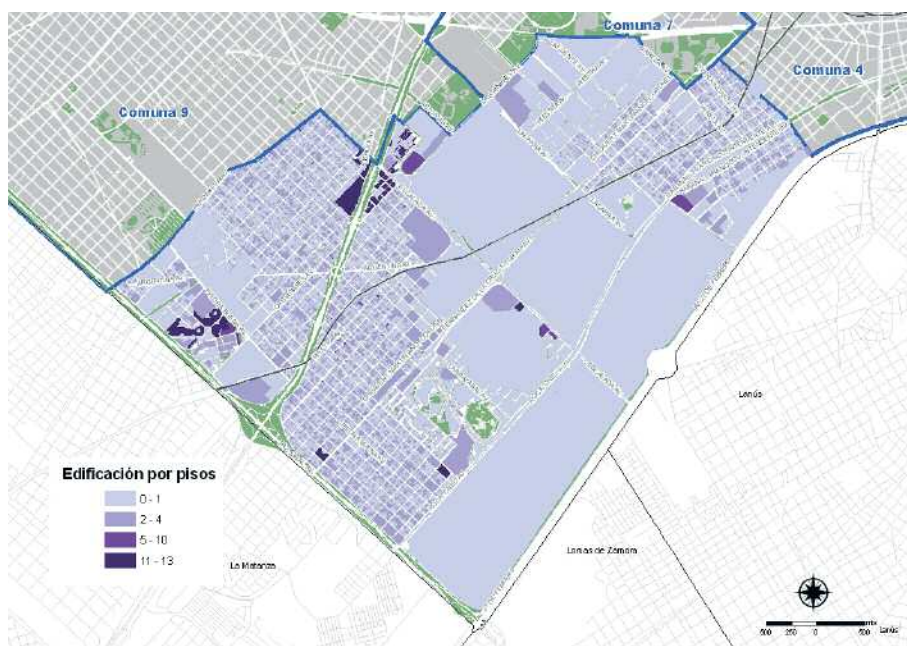
Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 8 - Noviembre 2009.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
(0 pisos)	2	0,0	0		2	0,2		0,0
1 - 2	15.716	92,9	14.224	93,5	1.053	93,9	439	86,8
3 - 5	948	5,3	815	5,4	67	6,0	66	13,0
6 - 9	21	0,1	20	0,1	0	0,0	1	0,2
10 - 11	28	0,2	28	0,1	0	0,0		0,0
12 - 15	95	0,6	95	0,1	0	0,0		0,0
más de 15	122	0,8	122	0,8	0	0,0		0,0
Total	16.932	100,0	15.304	100,0	1.122	100,0	506	100,0

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

Mapa 3.2
 Cantidad de pisos edificados
 por parcela en la Comuna 8
 Noviembre 2009.



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

EDIFICIOS

Entre los edificios detectados, el 97,5% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo una composición que incluye un 49,1% de casas, un 38,5% de viviendas en propiedad horizontal y un 9,9% de viviendas que comparten la parcela con otro uso. Luego les siguen los edificios de uso mixto, en los que comparten el uso dos actividades económicas independientes, representando el 0,9%, los edificios en obra representan el 0,7% del total, contándose 111 entre los relevados, mientras que 72 corresponden a edificios abandonados (0,5%). Con el menor peso de todos aparecen 67 parcelas³ con villa que constituyen el 0,4%. Por último, no se han encontrado departamentos y oficinas. Es por eso que a partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial por sobre otro tipo de actividades, tales como las administrativas en esta comuna.

3/ El relevamiento de campo no incluyó el interior de las villas, por lo que fueron registradas la cantidad de parcelas ocupadas. Se considera que entre el uso residencial exclusivo y el residencial mixto cubren la totalidad de las parcelas ocupadas.

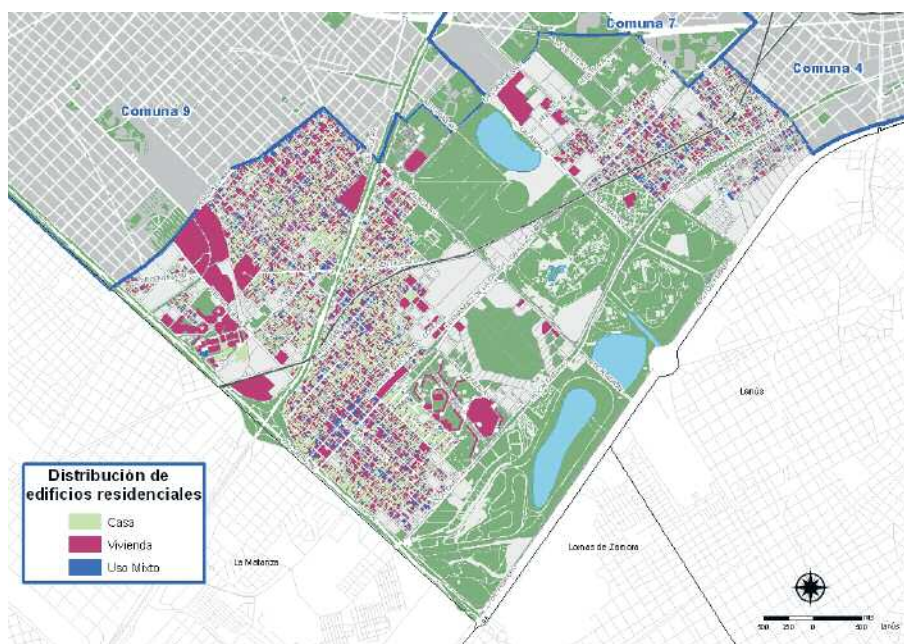
Tipo	Cant.	%
Casas	7.493	49,0
Viviendas	5.918	38,7
Uso mixto con vivienda	1.516	9,9
Uso mixto (unificaciones)	147	1,0
En Obra	110	0,7
Abandonados	70	0,5
Villa	50	0,3
Total	15.304	100

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Comuna 8 – Noviembre 2009.

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios, puede observarse una mayor presencia de casas y viviendas en propiedad horizontal en torno a los ejes de las avenidas Castañares, Argentina y Fernández de la Cruz, en contraposición a los ejes de las avenidas Escalada y Rabanal; en donde predominan otro tipo de usos. Por otra parte, en lo que respecta a las villas, en esta comuna se encuentran la Villa 15 sobre la calle Piedrabuena (Ciudad Oculta), la Villa 17 en la avenida Riestra (Pirelli), Villa 19 (Barrio Inta) entre Autopista Dellepiane y las vías del ferrocarril Belgrano Sur; Villa 20, entre Fernández de la Cruz y las vías del Belgrano Sur; una serie de Villas sobre la avenida Lacarra: 3, (Barrio Fátima); Villa Au. 7, Calacita y Piletones.



Mapa 3.3

Distribución de edificios de vivienda y casas en la Comuna 8.
Noviembre 2009.

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

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 1.122 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros; se destaca como el de mayor importancia el de los servicios complementarios al transporte, (depósitos esencialmente, distribución y logística y dos terminales de colectivo), con un total de 717 establecimientos que representan el 63,9% del total. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 74, significando el 6,6%. Por otra parte entre los principales usos, hay 72 oficinas que constituyen el 6,4%, 63 edificios de asociaciones (5,6%), 57 dedicados al esparcimiento y cultura (representando el 5,1% del total), y 68 edificios de destino único, los cuales no pudieron especificarse la actividad realizada (6,1%).

Por otro lado hay 19 edificios de destino único que se hallaron cerrados cuando se relevaron (1,7%). También se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor, de los cuales 20 son dedicados a servicios de electricidad, agua y gas (1,8%), 10 son edificios de servicios sociales y de salud (0,9%), 8 de administración pública (0,7%), 2 son de intermediación financiera (0,2%) 2 edificios están en obra (0,2) y 9 dedicados a otros servicios.

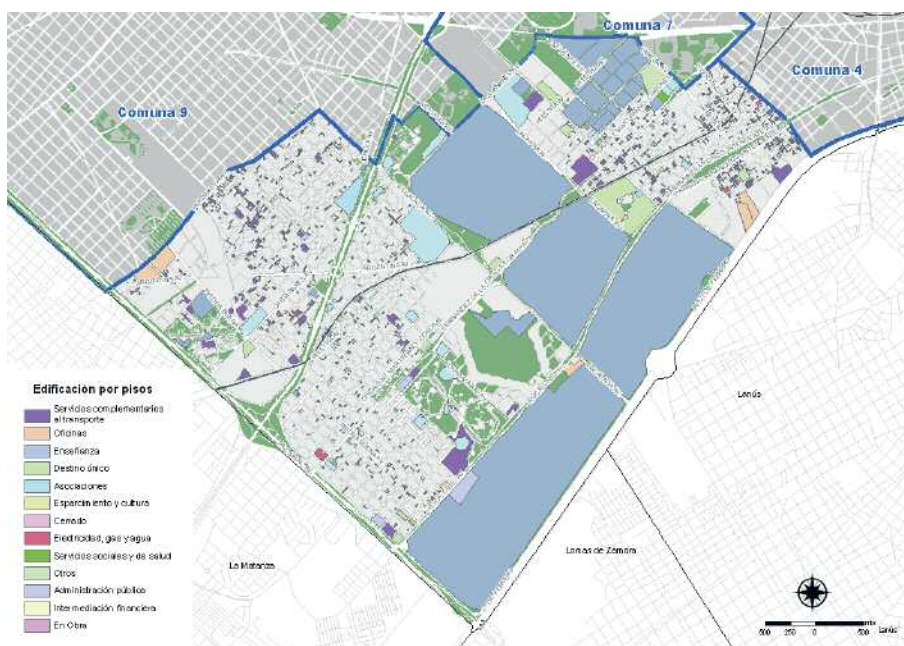
Mapa 3.3

Edificios de destino único.
Comuna 8. Diciembre 2009.

Rubro	Cant.	%
Servicios complementarios al transporte	717	63,9
Enseñanza	74	6,6
Oficinas	72	6,4
Asociaciones	63	5,6
Esparcimiento y cultura	57	5,1
Electricidad, gas y agua	20	1,8
Servicios sociales y de salud	10	0,9
Administración pública	8	0,7
Intermediación financiera	2	0,2
Servicios empresariales	1	0,1
Destino Único sin atención al público	68	6,1
En Obra	2	0,2
Otros	9	0,8
Cerrado	19	1,7
Total	1.122	100,0

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

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios en los que se realiza una única actividad, se destacan el Autódromo de Buenos Aires “Oscar Alfredo Gálvez”, el Parque Roca (que contiene un club) ubicados en la parte sur de la comuna, el parque Indoamericano entre las avenidas Escalada, Castañares, la autopista Cámpora y las vías del ferrocarril y el Parque de la Ciudad en avenida Cruz y Escalada. Por otra parte, los edificios destinados a los servicios complementarios al transporte y a la enseñanza también se encuentran entre los que ocupan mayor superficie parcelaria dentro de esta comuna, estos últimos debido a que tienen grandes campos de deportes.



Mapa 3.4
Distribución de Edificios de
Destino Único en la Comuna 8 -
Noviembre 2009.

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

Servicios complementarios al transporte

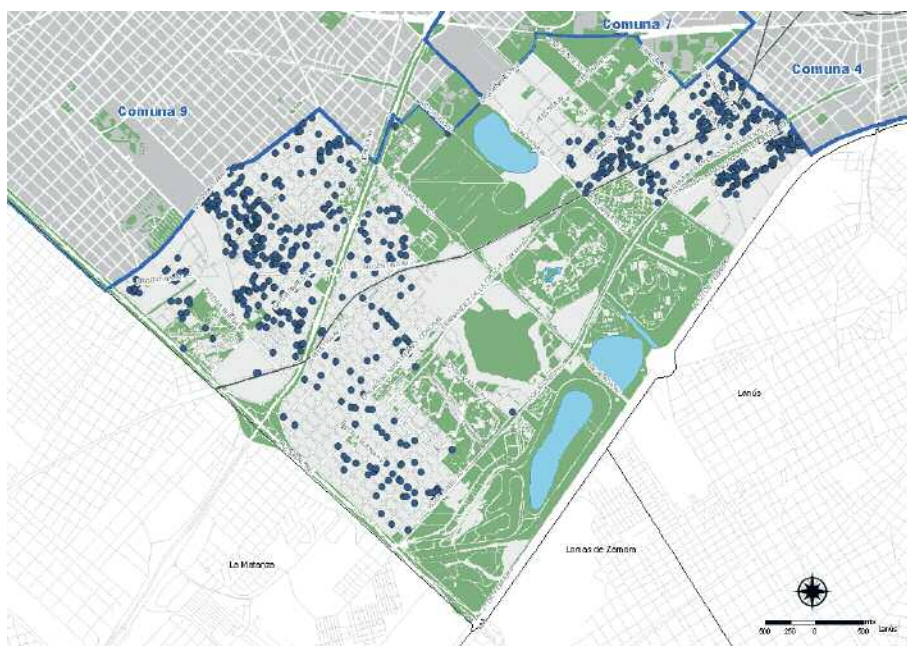
Este rubro dentro de los edificios de destino único es el más numeroso en la Comuna 8, habiéndose encontrado un total de 717 establecimientos. Se trata, en su mayor parte, de depósitos y de edificios vinculados a la logística y la distribución. Su presencia se asocia con el peso que tienen en la comuna los edificios productivos y al bajo valor del suelo.

La distribución territorial de estos edificios se condice con esta descripción, puesto que es posible observar una cierta concentración de servicios complementarios al transporte en el noroeste de la comuna y la avenida Larrazabal (asociados también a la actividad productiva del barrio vecino de Mataderos), mientras que también se ubican al este de la Comuna, en Villa Soldati, en el eje de la avenida Fernández de la Cruz y las avenidas Varela y Rivera Indarte. Ambas zonas contienen y lindan con concentraciones de edificios productivos, asociadas a la alta densidad de la red de tránsito pesado, lo cual les otorga una gran accesibilidad. Por otra parte, al suroeste de la comuna sobre la calle Piedra Buena, su presencia es algo menor.

Al observar la distribución en el territorio de los edificios vinculados a asociaciones, se aprecia que estos tienen presencia en el conjunto de la Comuna. De tal forma, por caso, los edificios vinculados a las actividades religiosas se encuentran distribuidos en toda la comuna. En el resto de los casos, tratándose de categorías menos representadas numéricamente, el análisis territorial no da cuenta de áreas en las que se concentren este tipo de establecimiento.

Mapa 3.5

Edificios de destino único de servicios complementarios al transporte en la Comuna 8 - Noviembre 2009.



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

Establecimientos educativos

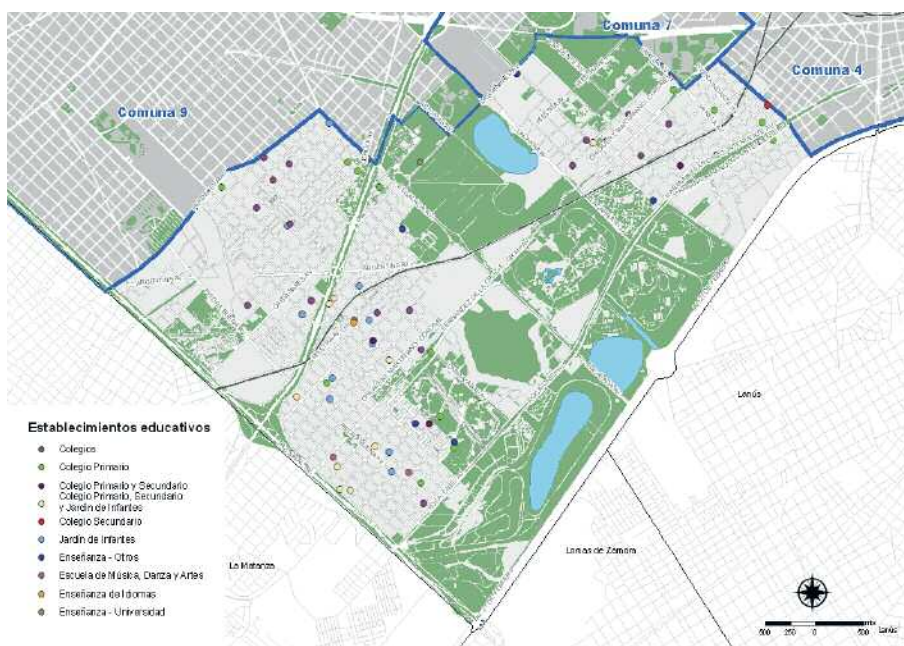
Los edificios educativos que fueron relevados en la Comuna 8 suman un total de 74 establecimientos, siendo uno de los rubros más importantes en lo que refiere a los edificios de destino único. Su importancia puede explicarse, en buena medida, por la jerarquía que posee el uso residencial en esta comuna, y por la disponibilidad histórica de terrenos que dio lugar a la instalación de campos deportivos. Atendiendo especialmente al carácter residencial de parte de la comuna, la educación formal ocupa el lugar de mayor relevancia, puesto que si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes se obtiene el 85,3% de los edificios de enseñanza. Por otra parte, también se encontraron 3 escuelas en las que se enseñan música, danzas y artes, otras 2 en las que se enseñan idiomas y por último la sede de una universidad.

Cuadro 3.4

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza en la Comuna 8. Noviembre 2009.

	Cant.	%
Colegios	56	75,9
Jardín de infantes	12	16,2
Escuelas de música, danza y artes	3	4,1
Enseñanza de idiomas	2	2,7
Enseñanza-universidad	1	1,4
Total	74	100,0

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



Mapa 3.6
Edificios de destino único dedicados a la enseñanza en la Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Los establecimientos educativos se encuentran presentes en toda la comuna, puede destacarse un número mayor al oeste y en menor medida al este, en Villa Soldati, coincidiendo con el predominio del uso residencial. Por otro lado, no se observan este tipo de establecimientos en la zona central y sur de la comuna puesto que hay una alta presencia de campos deportivos.

Asociaciones

Las asociaciones ocupan un lugar importante en lo que refiere a los edificios de destino único, contándose un total de 63. El tipo de asociación que abarca el mayor número de edificios y que representa el 60,27% del total está compuesto por iglesias y establecimientos en los que se realiza alguna actividad religiosa relacionada. Esta situación se puede explicar por la relevancia que posee el uso residencial en la comuna. En el mismo sentido, fueron encontrados otros tipos de asociaciones, aunque menos numerosos, a saber; 9 centros de jubilados (14,3%), 3 asociaciones civiles (4,8%), 3 asociaciones vecinales (4,8%), entre otras menos importantes cuantitativamente.

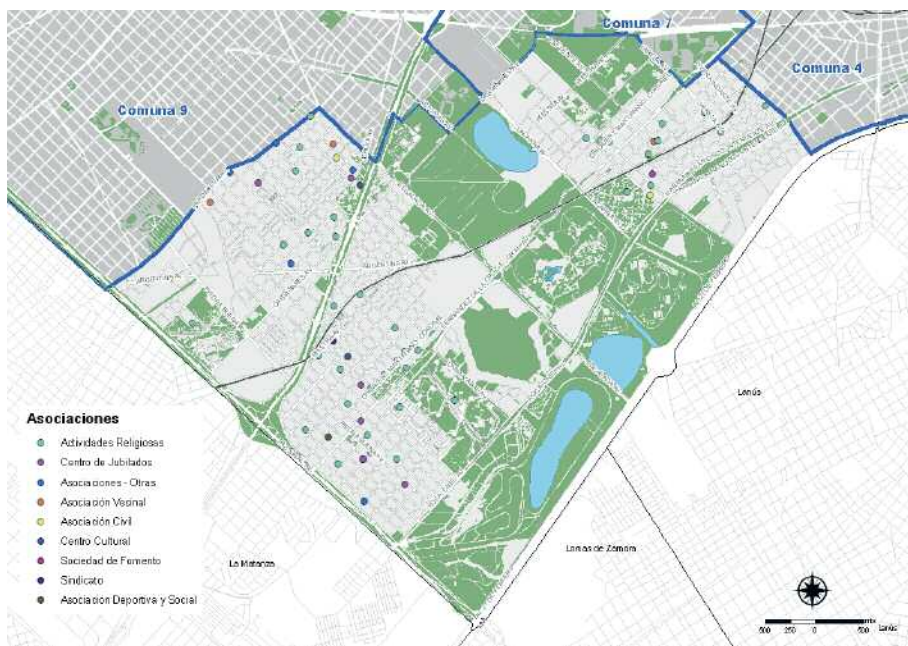
Cuadro 3.5
Edificios de destino único de asociaciones en la Comuna 8.
Noviembre 2009.

	Cant.	%
Actividades religiosas	38	60,3
Centro de jubilados	9	14,3
Asociaciones vecinales	3	4,8
Asociaciones civiles	3	4,8
Centro Cultural	2	3,2
Sociedad de Fomento	1	1,6
Sindicatos	1	1,6
Asociaciones deportivas y sociales	1	1,6
Asociaciones (otras)	5	7,9
Total	63	100,0

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

La distribución en el territorio de los edificios de asociaciones muestra que, por caso, los edificios vinculados a las actividades religiosas se encuentran en aquellas partes de la comuna en donde predominan los usos residenciales. Por otro lado, también en la parte sudoeste de la comuna es posible observar un número no despreciable de diferentes tipos de asociaciones, tales como actividades religiosas, centro de jubilados, entre otras.

Mapa 3.7
Edificios de destino único de asociaciones en la Comuna 8 -
Noviembre 2009.



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

Esparcimiento y cultura

Fueron relevados 56 edificios de destino único dedicados a los servicios de esparcimiento y cultura, habiéndose encontrado que la categoría dominante son los clubes con 47 sedes, abarcando alrededor de 30 instituciones (83,9%). Por otra parte, fueron hallados 4 establecimientos con canchas de fútbol y/o tenis, como así 2 campos de deportes. De tal manera, las actividades deportivas son predominantes en lo que refiere a los usos vinculados a los servicios de esparcimiento, debido a la disponibilidad de grandes espacios verdes a bajos precios. Completan el rubro, el autódromo, una discoteca y una biblioteca.

	Cant.	%
Club	47	83,9
Canchas de futbol y/o tenis	4	7,1
Campo de deportes	2	3,6
Autódromo	1	1,8
Discoteca	1	1,8
Biblioteca	1	1,8
Total	56	100,0

Cuadro 3.6

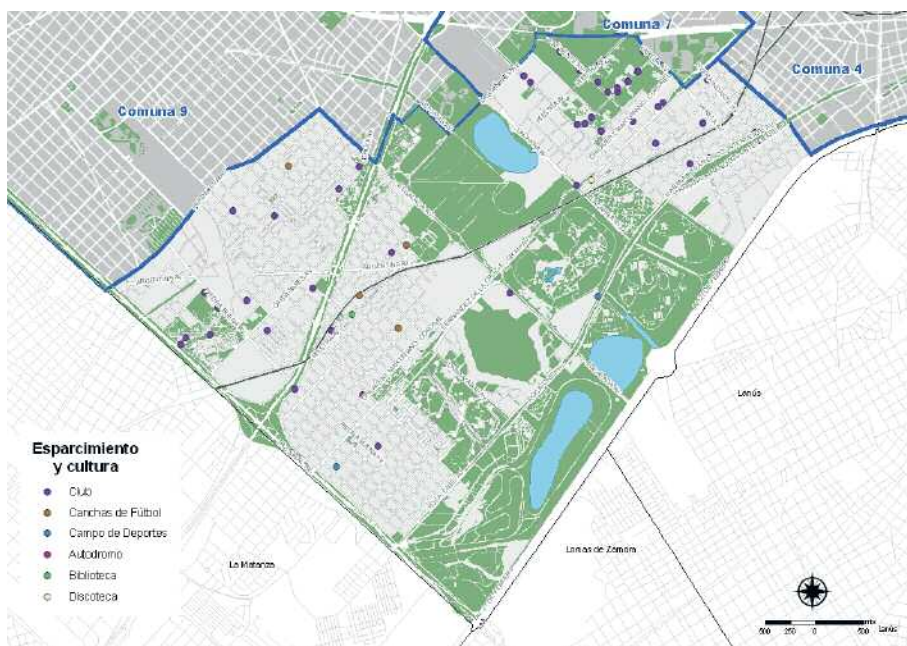
Edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura en la Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Respecto a la distribución territorial de los edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura, puede observarse la concentración de los clubes en la parte noreste y en menor medida en la parte oeste de la comuna. A su vez, otras actividades, como campos de deportes y canchas de fútbol muestran una tendencia a localizarse en la zona de Villa Soldati, característica por ésta concentración de usos deportivos.

Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura en la Comuna 8 - Noviembre 2009.



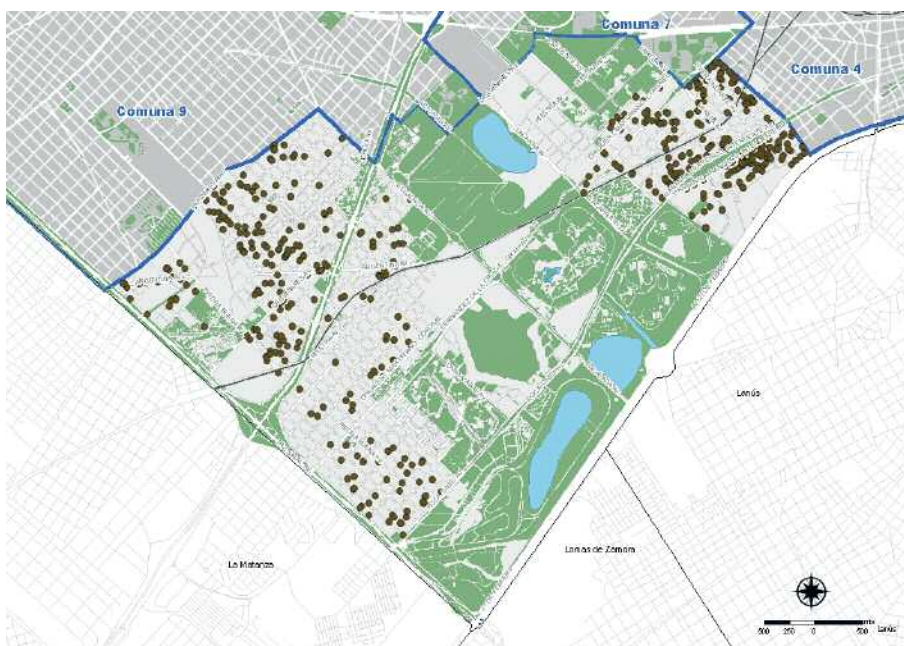
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Resulta de importancia la actividad de los edificios productivos encontrados en esta comuna, ya que su número asciende a 506 establecimientos, habiéndose encontrado 13 de ellos sin actividad, lo que equivale a menos del 2,5% del total. Por otra parte, en 10% de los registros se pudo registrar la rama de actividad productiva en la que se especializa el establecimiento. Por otro lado, fueron hallados 3 edificios productivos en obra al momento del relevamiento.

Considerando sólo aquellos en los que fue posible determinar con seguridad la actividad particular del establecimiento (31 edificios productivos), el resultado fue variado ya que se encontraron 4 metalúrgicas, 4 edificios dedicados al reciclado de papel y derivados, 3 de fabricación de medicamentos, 2 frigoríficos, 2 imprentas, 2 madereras y 14 edificios productivos de diferente tipo.

En lo que hace a su distribución territorial, es posible advertir una importante concentración de edificios productivos con eje en la avenida Intendente Rabanal en el barrio de Villa Soldati ubicado al este de la Comuna. Mientras que, en el barrio de Villa Lugano, ubicado al oeste de la comuna, hay una agrupación de consideración en la zona que se forma entre las avenidas Larrazábal, Eva Perón, Piedra Buena y la Autopista Dellepiane.



Mapa 3.9
Edificios productivos en la
Comuna 8 - Noviembre 2009.

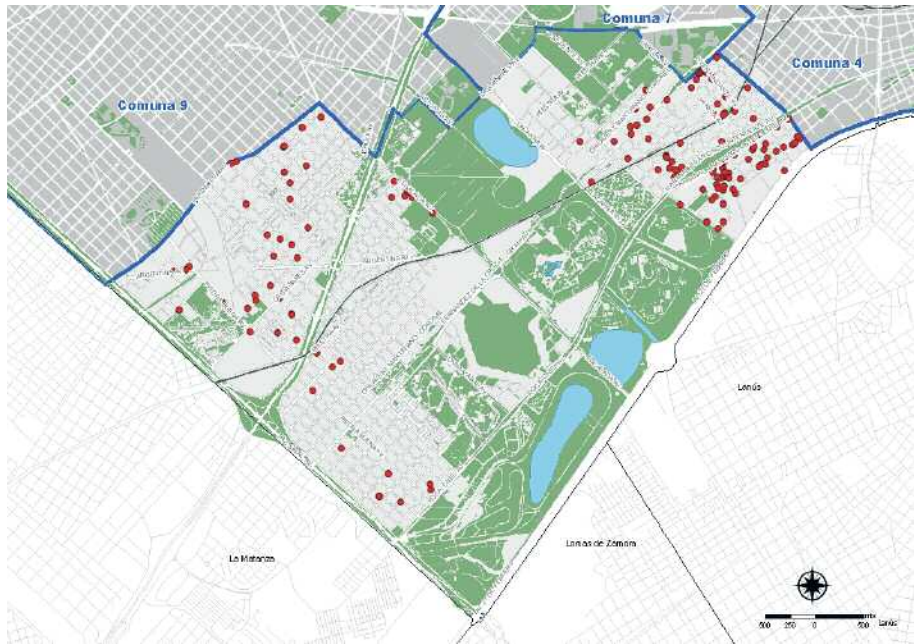
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

GALPONES

El relevamiento permitió identificar un total de 155 galpones, entre los cuales 3 se encontraron cerrados, pudiendo asociarse la importancia numérica y su grado de actividad a la intensidad de las actividades productivas que hacen uso de las funciones de este tipo de edificaciones. En tal sentido, los destinos identificados con mayor importancia en galpones fueron los de depósitos (62,5%) y de logística y distribución (9,6%). En segundo plano se encuentra una amplia dispersión de ramas, mientras que en 16,7% no se pudo identificar la actividad.

Al analizar la distribución territorial de los galpones incluyendo a los que se utilizan como depósitos, puede observarse la alta correspondencia entre su localización y los usos productivos, sobre todo en el barrio de Villa Soldati en donde se concentran en su mayoría, disminuyendo su presencia en Villa Lugano y Villa Riachuelo. Por su parte, los galpones utilizados para actividades vinculadas al rubro automotor también muestran estas características de localización, aunque en menor cantidad, agrupándose en Villa Soldati, quedando algunos aislados en el barrio de Villa Lugano y Villa Riachuelo.

Mapa 3.10
Galpones. Comuna 8 -
Noviembre 2009.



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

Mapa 3.11
Galpones con depósitos.
Comuna 8 - Noviembre 2009.



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



Mapa 3.12
Galpones con actividad del rubro
automotor. Comuna 8 -
Noviembre 2009.

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

LOTES

El relevamiento de la Comuna 8 dio cuenta de la existencia de 267 parcelas con lotes, es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Ellas representan el 1,46% del total de las parcelas, sumando una superficie parcelaria que alcanza los 4.377.265 m² con una superficie media 16.394 m². El terreno de mayor superficie es de 79.915,032 m² y se localiza en la calle Asturias 2825. Por su parte, el de menor superficie llega a los 7,5 m², y se localiza sobre la avenida Dellepiane, Luis Tte. Gral.

Por otra parte, algunos de los lotes detectados se encontraron con alguna actividad. De tal manera, se identificaron 48 lotes funcionando como depósitos, (6 de ellos como depósito del automotor), un lote bajo autopista y uno utilizado como terreno ferroviario.

La distribución territorial de los lotes relevados en esta comuna muestra una concentración de los de mayor superficie hacia el norte de la avenida Fernández de la Cruz, siendo menos numerosos y de menor tamaño aquellos que se encuentran en las adyacencias de la avenida Piedra Buena, Rabanal, Riestra y Larrazábal. Cabe destacar que un gran número de estos lotes corresponden a plazas o plazoletas.

Mapa 3.13
Lotes. Comuna 8 -
Noviembre 2009.



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

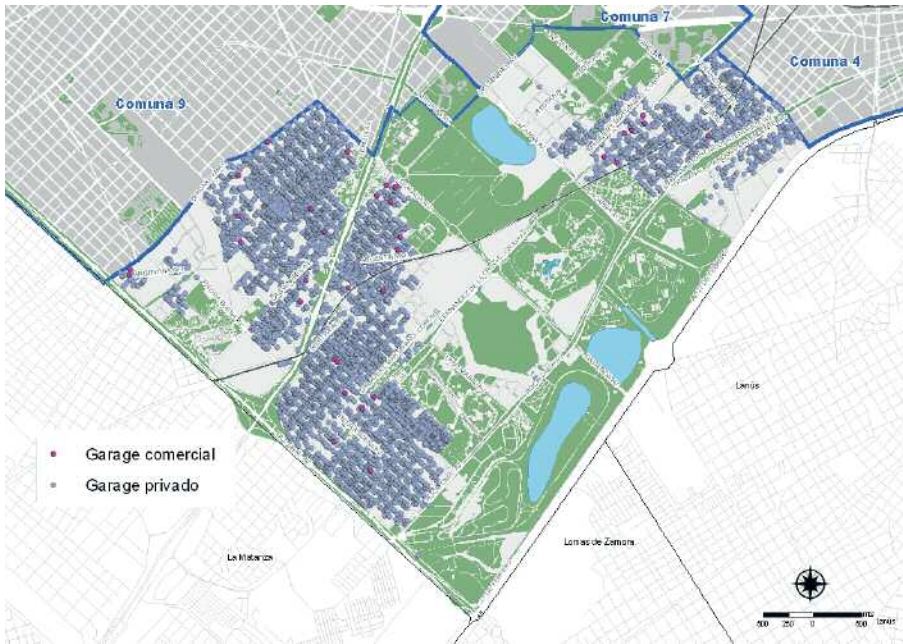
GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

En lo que refiere a los garages, fueron relevadas 6.333 parcelas que contaban con garages comerciales y garages privados, lo cual representa el 38,7% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de esta comuna. Su distribución territorial muestra una correspondencia particular con el uso residencial, puesto que se evidencia la mayor concentración de garages privados en aquellas zonas donde aquel resulta predominante.

Por su parte, el número de garages comerciales detectados asciende a 35, de los cuales sólo uno se registró cerrado, esto muestra una tasa de vacancia del 2,8%. Respecto a la construcción en altura, la gran mayoría de los establecimientos encontrados es de sólo 1 piso, contándose 30 de estas características, en tanto que 5 garages comerciales poseen 2 pisos, los cuales se localizan en las principales vías de circulación de la comuna, como la avenida Fernández de la Cruz, Eva Perón y las cercanías a la autopista Dellepiane.

Atendiendo a su distribución geográfica, es posible observar que la mayor parte de ellos posee una localización que se relaciona con los principales ejes de circulación de la comuna, como la avenida Fernández de la Cruz, Castañares y las cercanías a la Dellepiane.

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron relevados 24 de estos establecimientos, 3 de ellos fuera de actividad, resultando una vacancia del 12,5%. Trece de ellas se concentran sobre las adyacencias de la autopista Dellepiane, dos en Castañares, cuatro cercanas a Eva Perón y dos sobre Intendente Rabanal, las restantes se encuentran distribuidas aleatoriamente en el área.



Mapa 3.14
Garages comerciales y privados.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron relevados 24 de estos establecimientos, 3 de ellos fuera de actividad, resultando una vacancia del 12,5%. Trece de ellas se concentran sobre las adyacencias de la autopista Dellepiane, dos en Castañares, cuatro cercanas a Eva Perón y dos sobre Intendente Rabanal, las restantes se encuentran distribuidas aleatoriamente en el área.



Mapa 3.15
Estaciones de servicio en la
Comuna 8 - Noviembre 2009.

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 8

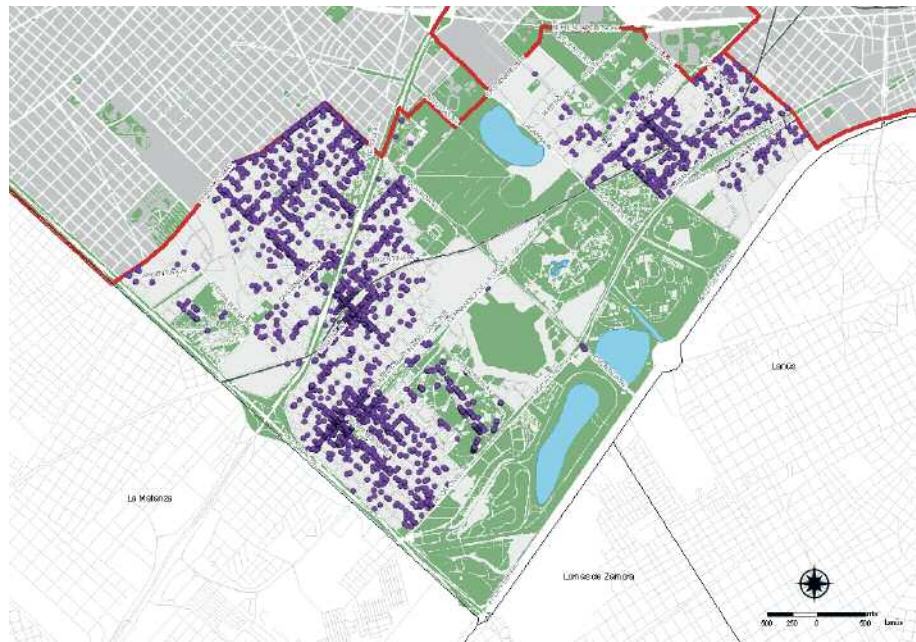


El relevamiento realizado por la USIT en la Comuna 8 durante el mes de noviembre de 2009 permitió detectar un total de 4.619 locales, todos a la calle. Del total relevado, 2.674 se hallaron abiertos, 1.939 cerrados y 6 locales se encontraron en obra. Esta información arroja una tasa de vacancia general elevada para la Comuna del 32,1%.

Distribución territorial de locales activos

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una concentración sobre la calle Murguiondo, pero también existe una importante actividad a lo largo de Chilavert, Guamini, Fernández de la Cruz y Riestra. Sobre estas arterias comerciales se localizan aquellos locales que se benefician y concentración, debido a que estas calles presentan el mayor tránsito vehicular y peatonal. En la periferia de estos ejes, los locales muestran una distribución dispersa como se puede observar en el cuadro 4.1. Se trata de locales que ofrecen productos de consumo a nivel barrial.

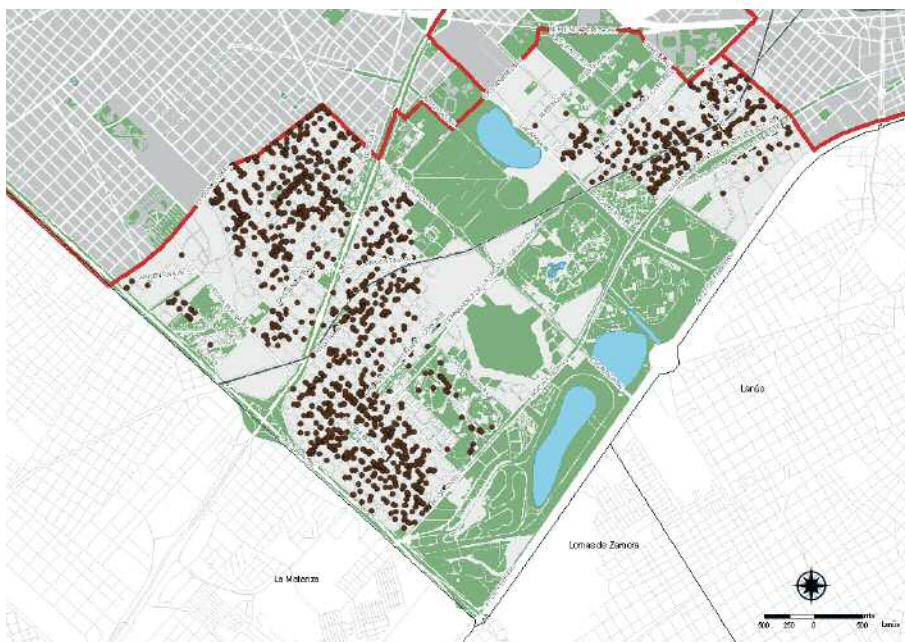
Mapa 4.1
Distribución de locales activos.
Comuna 8 - Noviembre 2009.



Fuente: Unidad 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 sólo representan una amplia proporción del total, sino que además tienen una distribución más uniforme que en el caso de locales activos. Así, las mayores concentraciones se observan en calles como Batlle y Ordóñez, Cañada de Gómez, Guamini, Murguiondo, Chilavert y Corrales debido a que son las calles con mayor número absoluto de locales. También resalta en el mapa una importante concentración en el sector del eje de la avenida Fernández de la Cruz desde la avenida Lisandro de la Torre hasta Avenida General Paz.



Mapa 4.2
Distribución de locales cerrados.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Composición de locales por sectores de actividad

Dentro del total de 2.674 locales activos, 51,7% corresponde al sector comercial, superando ampliamente el 27,2% de locales dedicados a los servicios; los vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) alcanzan 13,3%, el sector gastronómico registró un 4,2% y finalmente un 3,7% corresponde a locales industriales. De esta manera se puede apreciar el perfil económico de la comuna, dominado por locales de tipo comercial y de servicios.

Cuadro 4.1
Locales por sectores de actividad.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

	Cantidad	%
Comercio	1.382	51,7
Servicios	726	27,2
Automotor	356	13,3
Gastronomía	112	4,2
Industrial	98	3,7
Total	2.674	100,0

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

Locales del sector comercial

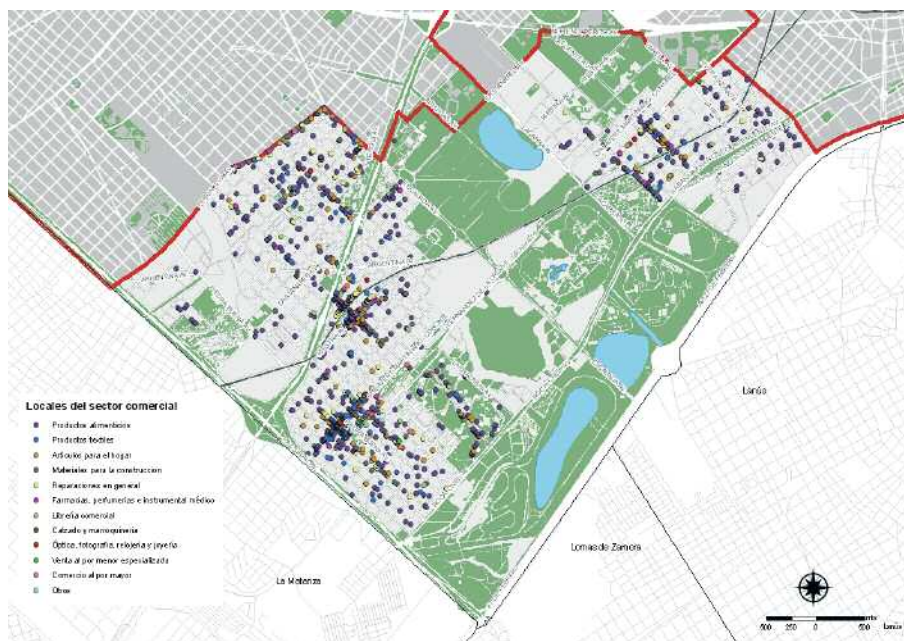
Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 1.382 establecimientos. Este se compone por 17 rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas que con 618 locales representa el 44,7%. En segundo lugar, 216 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzando el 15,6% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los 181 locales de artículos para el hogar (13,1%), aquí se incluyen venta de muebles, electrodomésticos, insumos para PC, bazares etc.; en cuarto lugar están los locales de venta de materiales para la construcción con el 6,9%, incluyendo ferreterías, pinturerías, entre otros. En quinto lugar, locales de reparaciones en general con el 5,5%; estos cinco rubros juntos representan el 85,8% del sector comercial. Completan el rubro comercial 59 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (4,3); librerías comerciales con 44 locales (3,2%); con 38 establecimientos calzado y marroquinería (2,7%). El resto de los rubros representa entre todos el 4,1% del total y cada uno representa una parte inferior al 2,0%, se trata de óptica, fotografía, relojería y joyería (1,7%), venta al por menor especializada (1,1%), comercio al por mayor (0,7); artículos usados con el (0,5%) y por último venta de libros con un solo local, alcanzando el 0,1%.

Cuadro 4.2
Composición de locales
del sector comercial.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

	Cantidad	%
Productos alimenticios	618	44,7
Productos textiles	216	15,6
Artículos para el hogar	181	13,1
Materiales para la construcción	95	6,9
Reparaciones en general	76	5,5
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	59	4,3
Librería comercial	44	3,2
Calzado y marroquinería	38	2,7
Óptica, fotografía, relojería y joyería	23	1,7
Venta al por menor especializada	15	1,1
Comercio al por mayor	9	0,7
Otros	8	0,6
Total	1.382	100,0

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra dos ejes de concentración principales en las arterias Murguiondo en las inmediaciones de la estación Villa Lugano y el otro sobre Chilavert; también se ven concentraciones menores sobre otras calles como Fernández de la Cruz, Guamini y Larrazabal.



Mapa 4.3
Distribución de locales
del sector comercial.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 618 locales que representan el 44,7% de la rama comercial. En cuanto a la composición del mismo, se posicionan en el primer lugar los kioscos y maxikioscos con 220 locales, representando el 35,6% del grupo; luego almacenes y dietéticas, con 130 locales registrados, representado el 21% del grupo. En tercer lugar, se relevaron 86 locales entre verdulerías y fruterías (13,9%). Luego siguen los locales de carnicería y granja con 78 locales (12,6). En quinto lugar, autoservicios de comestibles y supermercados (8,9%). El conjunto de estos sub-rubros mencionados hasta el momento abarcan el 92% del total del sector alimenticio. Completan el rubro 30 panaderías, representando el 4,9%; 14 fiambrerías y queserías alcanzando el 2,3%; también se registraron 3 pescaderías y 2 locales de venta de bebidas, sumando entre los dos el 0,8% del grupo. Completan el rubro, los locales industriales alimenticios, es decir, aquellos que además de la atención al público, elaboran productos, ya que aquí solo se tienen en cuenta los que se especializan sólo en la venta.

Cuadro 4.3

Locales del rubro alimenticio.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

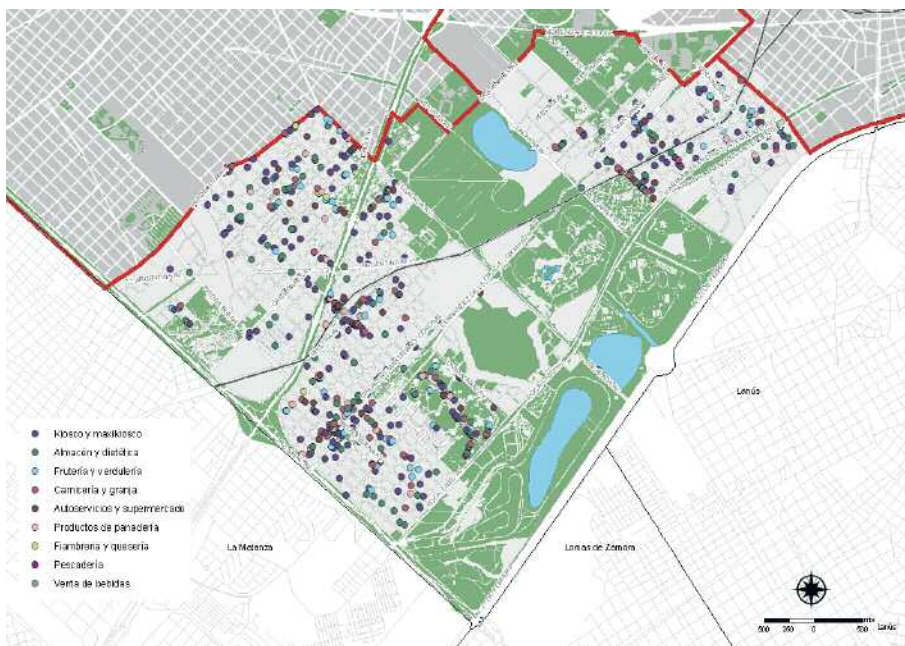
	Cantidad	%
Kiosco y maxikiosco	220	35,6
Almacén y dietética	130	21,0
Frutería y verdulería	86	13,9
Carnicería y granja	78	12,6
Autoservicios y supermercados	55	8,9
Pan y productos de panadería	30	4,9
Fiambrerías y queserías	14	2,3
Pescadería	3	0,5
Venta de bebidas	2	0,3
Total	618	100,0

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

En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado, se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia, merecen un análisis aparte.

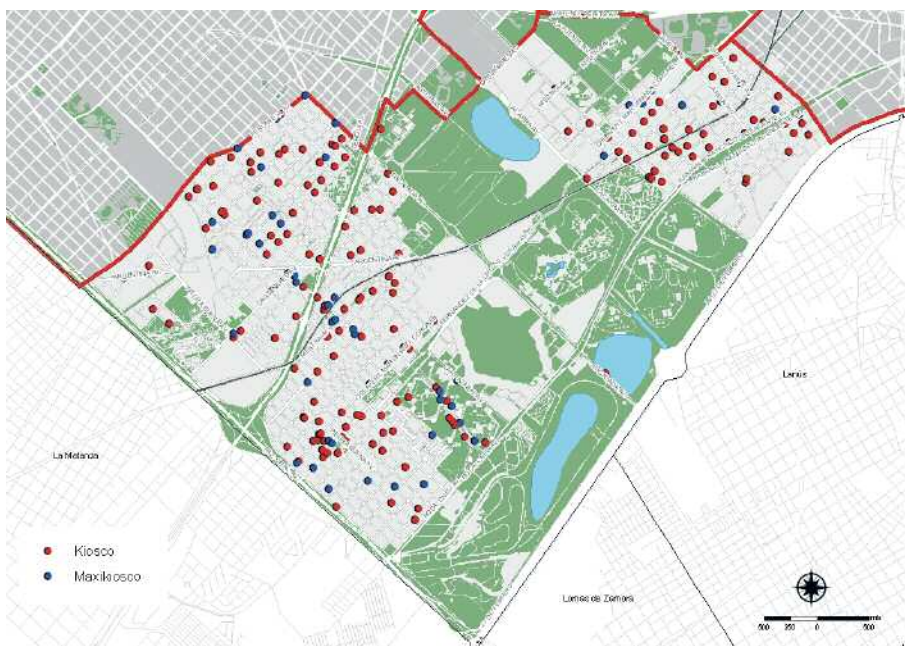
En el mapa general del rubro alimenticio se observa concentración sobre la calle Chilavert y los alrededores, por ejemplo, sobre Lisandro de la Torre en Villa Riachuelo. Otro eje de concentración es sobre la calle Murguiondo en Villa Lugano, donde también juega un rol importante el supermercado Jumbo ubicado en el parque Almirante Brown. El otro eje de concentración es en Villa Soldati en los alrededores de la avenida Fernández de la Cruz; en el resto de la comuna se manifiesta una tendencia a la dispersión combinándose con el uso residencial.

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que la localización de tales establecimientos coincide con las calles de mayor movimiento peatonal y vehicular, sin embargo, la distribución es dispersa en toda la extensión de la comuna, emplazados en los distritos residenciales. Al hacer el análisis de estos dos grupos se puede observar que muchas veces los kioscos y maxikioscos cuentan con otros productos de venta, ya sea productos de almacén o servicios, como locutorios, Internet, etc., por lo tanto es interesante destacar la funcionalidad de su localización respecto del uso residencial, por ejemplo se pueden ver en el mapa 4.5 los kioscos y maxikioscos ubicados dentro del complejo habitacional de Lugano: Lugano I y II.



Mapa 4.4
Distribución de locales
del rubro alimenticio.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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



Mapa 4.5
Distribución de kioscos y
maxikioscos - Noviembre 2009.

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

Mapa 4.5
Distribución de kioscos
y maxikioscos.

Locales dedicados al rubro textil

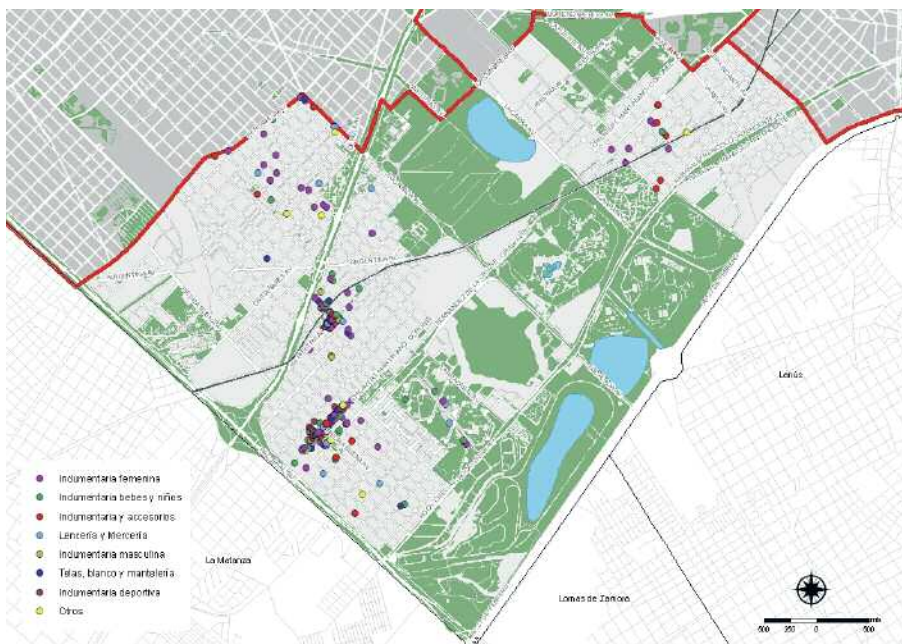
Como ya se mencionó, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 216 locales, que representan el 15,6% de los correspondientes a la rama comercial. La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 195 (90,3%). En el cuadro 4.4 se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria y accesorios en general, locales más específicos de lencería, mercería, indumentaria masculina, femenina y para bebés y niños. El rubro textil se completa con las casas de venta de telas, blanco y mantelería, que alcanzan el 5,6% de locales y con el rubro “otros”, con 9 locales (4,2%), compuesto por tres locales de uniformes escolares, un local de bijouterie, uno de venta de alfombras, entre otros. Cierra el rubro textil los locales de venta deportiva con un total de ocho locales

Cuadro 4.4
Locales de venta del rubro textil.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

	Cantidad	%
Prendas y accesorios	195	90,3
<i>Indumentaria femenina</i>	88	40,7
<i>Indumentaria bebes y niños</i>	40	18,5
<i>Indumentaria y accesorios</i>	26	12,0
<i>Lencería y mercería</i>	21	9,7
<i>Indumentaria masculina</i>	12	5,6
Telas, blanco y mantelería	12	5,6
Indumentaria deportiva	8	3,7
Otros	9	4,2
Total	466	100,0

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

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar un patrón claramente concentrado, con localizaciones agrupadas sobre la calle Chivavert desde Lisandro de la Torre hasta Saladillo. Otro eje de locales se observa sobre la calle Murguiondo, desde la autopista Dellepiane hasta la calle Batlle y Ordóñez (estación Villa Lugano).



Mapa 4.6
Distribución de locales rubro textil. Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción

Dentro de este rubro se han contado 95 locales, que alcanzan al 6,9% de los que componen la rama de comercio. El 41,1% corresponde a las ferreterías. El 12,6% corresponde a los locales de herrajes y herrería; las pinturerías y venta de materiales para la construcción ocupan el tercer lugar, con el 9,5% cada uno; seguidos por los locales de sanitarios con el 7,4%; la categoría materiales eléctricos, representa el 5,3%. Tres rubros, venta de vidrios y espejos, aberturas y el de repuestos para cocinas y calefones representan cada uno el 3,2% del total; finalmente, la venta de pisos con el 1,1%, completa el grupo.

	Cantidad	%
Ferretería	39	41,1
Herrajes y herrería	12	12,6
Pinturerías	9	9,5
Materiales para la construcción	9	9,5
Sanitarios	7	7,4
Materiales eléctricos	5	5,3
Cerámicas y mármoles	4	4,2
Aberturas	3	3,2
Repuestos para cocinas, calefones	3	3,2
Vidrios y espejos	3	3,2
Pisos de madera	1	1,1
Total	95	100,0

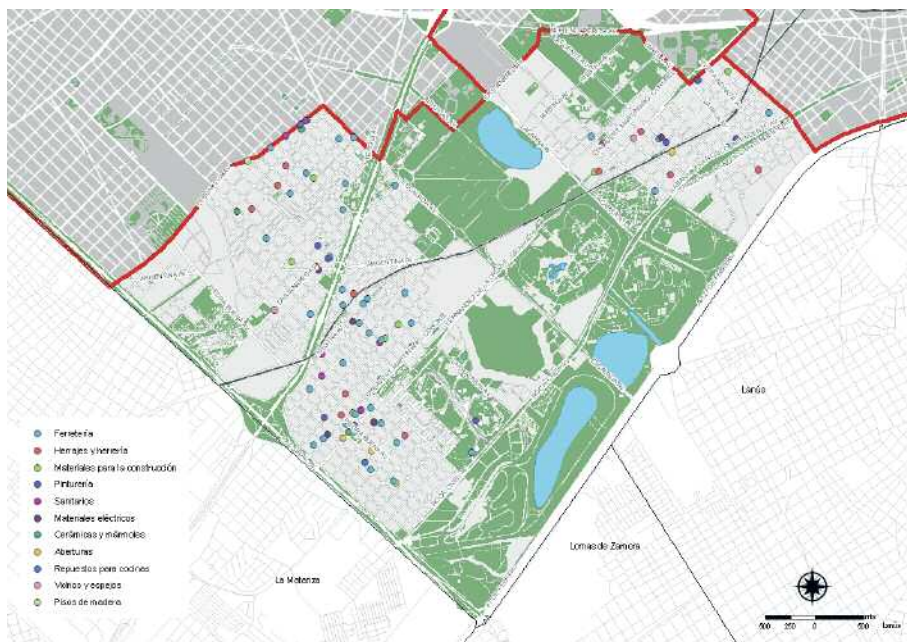
Cuadro 4.5
Locales de venta de materiales para la construcción y afines. Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón similar al observado en los mapas analizados más arriba, con las calles Murguiondo y Chilavert como los principales ejes de este rubro comercial, pero que en este caso tienen además una mayor dispersión hacia el resto de la Comuna. Se puede destacar la distribución de las ferreterías, que además de ser las más numerosas tienen una mayor dispersión que los otros locales.

Mapa 4.7

Distribución de locales de materiales para la construcción.
Comuna 8 Noviembre 2009.



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

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

Se encontraron 181 locales dedicados a la venta de artículos para el hogar y afines, que con una participación del 13,1% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los locales de venta de regalos y cotillón con un 19,9 %; le siguen tres rubros con un 11,0%, estos son; alimentos para mascotas; artículos de limpieza; muebles y artículos de decoración, luego los bazares con el 7,7%, seguidos por locales de insumos para PC con el 7,2%; también se relevaron locales de artículos electrónicos que alcanzan un 6,6%; los viveros y locales de venta de flores registraron un 6,1%; las jugueterías y librerías un 5,0%. Se registraron también locales de maquinas de coser que llegan a un 4,4%, los locales de artículos de iluminación 2,8%. Corresponden a venta de accesorios para celulares con 1,7%, y cerrando el rubro con un 1,1% cada uno, los grupos de artículos para el hogar e instrumentos musicales.

	Cantidad	%
Regalos y cotillón	36	19,9
Productos veterinarios	20	11,0
Artículos de limpieza	20	11,0
Muebles y Art. decoración	20	11,0
Bazar	14	7,7
Insumos PC	13	7,2
Artículos electrónicos	12	6,6
Vivero y flores	11	6,1
Juguetería y librería	9	5,0
Maquinas de coser	8	4,4
Venta de colchones	6	3,3
Iluminación	5	2,8
Accesorios para celulares	3	1,7
Artículos para el hogar	2	1,1
Instrumentos musicales	2	1,1
Total	181	100,0

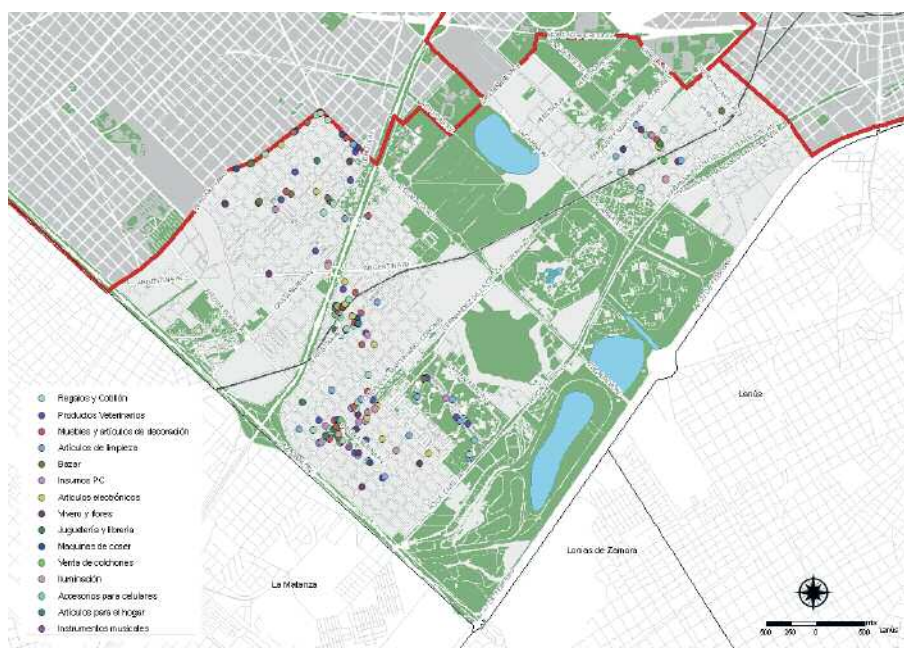
Cuadro 4.6

Locales de venta de artículos para el hogar y afines.

Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa siguiente se refleja que los locales destinados a la venta de artículos para hogar muestran un patrón similar a los del rubro textil, ya que también tienen una localización agrupada. Se puede observar entonces, la importancia de las arterias Murguiondo y Chilavert. Pero también



Mapa 4.8

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar.

Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

se registran pequeñas concentraciones, por ejemplo en la avenida Eva Perón y varios locales en las cercanías de Fernández de la Cruz en Villa Soldati. Hacia el centro de la comuna, alejándose de los ejes más importantes se nota la dispersión de los locales y en algunos sectores, la ausencia de los mismos, como es el caso del triángulo que se forma entre la autopista Dellepiane, y las avenidas Argentina y Escalada. También sobre la avenida Coronel Roca, donde desde Lisandro de la Torre hasta General Paz tampoco se registraron locales.

Locales del sector servicios

Los 717 establecimientos de este sector se agrupan en dieciséis rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a servicios complementarios al transporte, que suman 169 locales (23,6%), de los cuales 166 son depósitos; en segundo lugar se ubican 95 peluquerías y locales de tratamientos de belleza (13,2%), y en tercer lugar se encuentran los servicios de transporte, con un total de 68 registros (9,5%) abarcando agencia de remises, fletes, agencias de viajes y turismo y de logística y distribución. La importancia del transporte es explicable por su complementariedad con la actividad industrial, muy desarrollada en esta Comuna. En cuarto lugar se encuentran los servicios empresariales (9,3%), incluyéndose aquí estudios jurídicos, estudios contables, servicios gráficos y casas de fotografías, entre otros. En quinto lugar, se posicionan los servicios inmobiliarios con 65 registros (9,1%). En sexto lugar se ubican los 47 locales destinados a servicios sociales y de salud (6,6%), con 44 establecimientos; los locales de esparcimiento y cultura (6,1), en séptimo lugar. En 39 locales se encuentran asociaciones (5,4%), éstas pueden ser asociaciones civiles, locales partidarios, centros de jubilados, actividades religiosas, etc. Con 33 registros, se posicionan los servicios de correo y telecomunicaciones (4,6%), se registraron 25 lavaderos de ropa, tintorerías y limpieza de telas (3,5%). Al rubro de seguros de jubilaciones y pensiones le corresponden 18 locales (2,5%). El resto de los rubros presentan menos de 15 locales cada uno, los cuales sumados alcanzan un 4,7% de los locales del sector servicios. Se encontraron 13 locales de intermediación financiera; 12 de servicios de alquiler; 8 dedicados a la enseñanza de idiomas, apoyo escolar, música, danza, entre otros; se posicionan sin llegar al 1,0%, 6 locales de pompas fúnebres y 5 de servicios informáticos. Finalmente, la categoría “otros” contiene los rubros con sólo un local (administración pública, uno de construcción y uno de avisos clasificados).

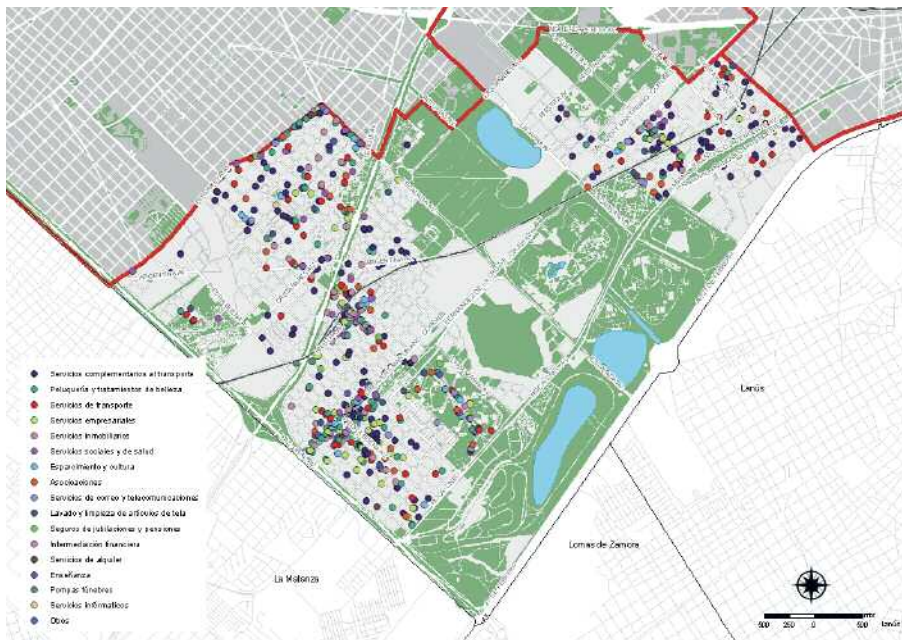
Cuadro 4.7
Composición de locales
del sector servicios.
Comuna 8 – Noviembre 2009.

	Cantidad	%
Servicios complementarios al transporte	169	23,6
Peluquería y tratamientos de belleza	95	13,2
Servicios de transporte	68	9,5
Servicios empresariales	67	9,3
Servicios inmobiliarios	65	9,1
Servicios sociales y de salud	47	6,6
Esparcimiento y cultura	44	6,1
Asociaciones	39	5,4
Servicios de correo y telecomunicaciones	33	4,6
Lavado y limpieza de artículos de tela	25	3,5
Seguros de jubilaciones y pensiones	18	2,5

Intermediación financiera	13	1,8
Servicios de alquiler	12	1,7
Enseñanza	8	1,1
Pompas fúnebres	6	0,8
Servicios informáticos	5	0,7
Otros	3	0,4
Total	717	100.0

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

La distribución territorial de los locales es similar a la del sector comercial, con las calles Murguiondo y Chilavert como principales focos. Se destaca un eje menor sobre la avenida Eva Perón y otro en las cercanías de Fernández de la Cruz, donde hay una aglomeración de servicios complementarios al transporte, que en su mayoría son depósitos. Otras pequeñas concentraciones se observan sobre otras calles, como por ejemplo Riestra, Fructuoso Rivera o Guamini pero a medida que se hace mayor la distancia a las arterias más transitadas, la densidad disminuye.



Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios.

Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Locales del rubro automotor

Los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios pero, dada su importancia en el total, se analizan en forma particular. Así, se encontraron 356 locales, representando el 13,3% del total de los locales del sector comercial.

Los talleres ocupan el primer lugar con 248 locales, lo que corresponde al 69,7% del rubro, aquí se incluyen 208 talleres mecánicos, 16 talleres de electrónica, 9 locales de chapa y pintura, 8 de rectificación, y por último, 7 locales de electricidad de automotores. En segundo lugar, se ubican los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con 50 locales, correspondiente al 14,0%; en tercer lugar, se encuentran 18 gomerías, lo que significa el 5,1% del total. También se registraron 14 locales de venta de repuestos y accesorios para motos (3,9%). En sexto lugar con nueve locales cada uno se encuentran los lavaderos de autos y lubricentros, alcanzando un 5,0% entre los dos rubros. Por último con 8 registros los locales de venta de automotores usados y cero kilómetro, alcanzando un 2,2%.

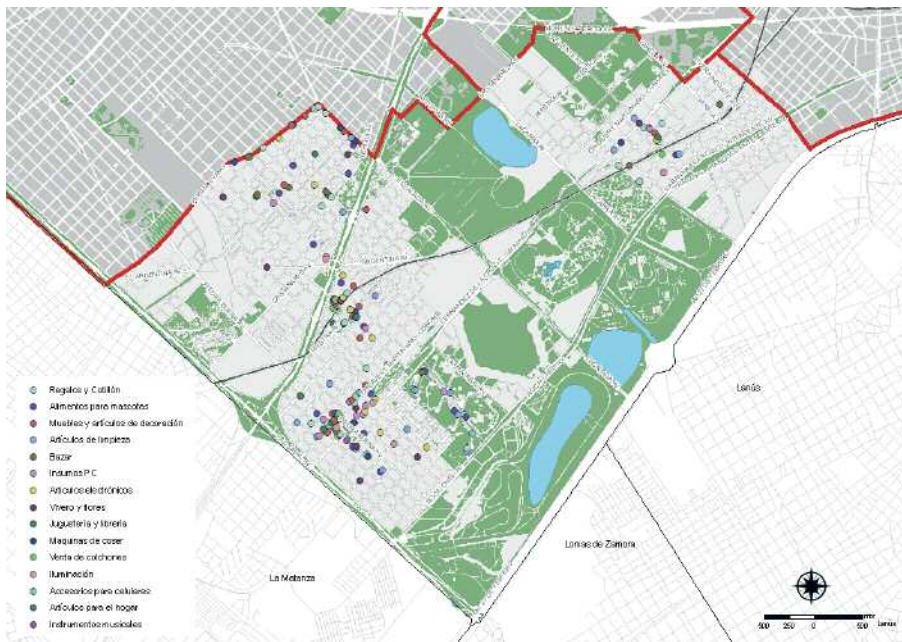
Cuadro 4.8

Locales del rubro automotor.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

	Cantidad	%
Talleres	248	69,7
<i>Talleres mecánicos</i>	208	58,4
<i>Taller de electrónica</i>	16	4,5
<i>chapa y pintura</i>	9	2,5
<i>Taller de rectificación</i>	8	2,2
<i>Electricidad</i>	7	2,0
Repuestos y accesorios	50	14,0
Gomerías	18	5,1
Motos, reparación y repuestos	14	3,9
Lubricentro	9	2,5
Lavadero de autos	9	2,5
Venta de automotores	8	2,2
Total	356	100,0

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

Se reconocen varios núcleos de concentración, que se diferencian claramente de los agrupamientos de los rubros comerciales y de servicios. El primero de ellos se localiza sobre la avenida Fernández de la Cruz, en dos partes una desde José León Suárez hasta Lisandro de la Torre; la otra, desde Lacarra hasta Esteban Bonorino. Otro eje se localiza sobre la avenida Eva Perón y sus calles cercanas desde Escalada hasta Murguiondo, donde también se encuentran varios locales. Otros dos ejes menos densos se observan sobre la avenida Coronel Roca desde Piedra Buena hasta Saladillo y el otro en la avenida Francisco Rabanal desde Lafuente hasta Esteban Bonorino. Esta distribución de locales dedicados a servicios de automotores se puede vincular a la red de tránsito pesado, que vinculan el sur de la Capital Federal con el Conurbano. Es importante destacar que la mayor parte de estos locales esta dirigida a la venta de repuestos y talleres mecánicos (entre ambos llegan al 72,4%).



Mapa 4.10
Distribución de locales
del rubro automotor.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Locales Gastronómicos

Los 112 locales agrupados bajo esta denominación representan el 6,3% del total de locales activos en la zona. Componen el primer grupo con 31 registros los bares, cafés, confiterías y pubs alcanzando el 27,7%. En segundo lugar se encuentran 30 parrillas y pizzerías representando el 26,8%. Por detrás con 22 locales, comidas para llevar representan un 19,6%. En el cuarto lugar se ubican los restaurantes, con el 16,1%, y finalmente con el 9,8% los locales de comidas rápidas.

	Cantidad	%
Bar, café, confitería, pubs	31	27,7
Parrillas y pizzerías	30	26,8
Comidas para llevar	22	19,6
Restaurantes	18	16,1
Comida rápida	11	9,8
Total	112	100,0

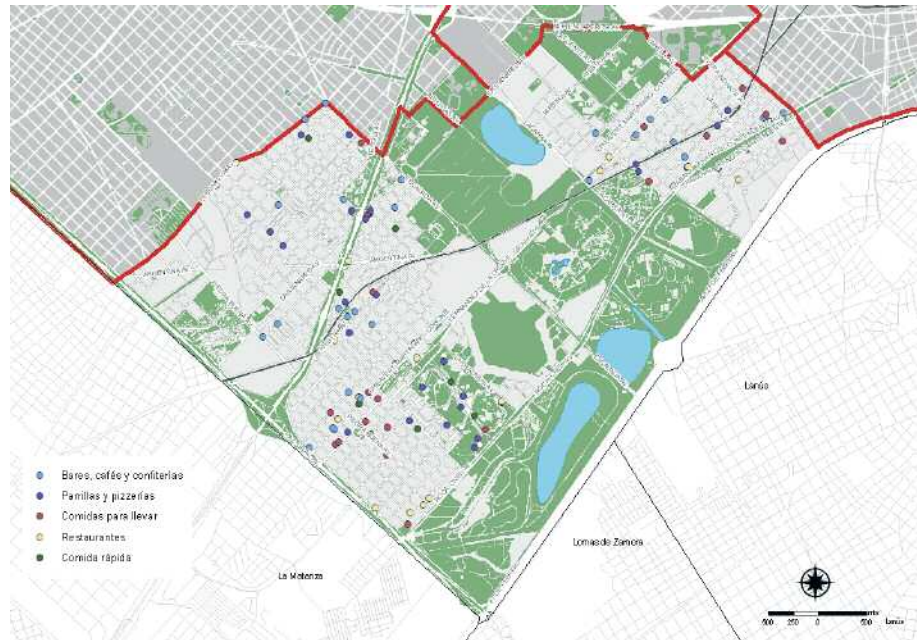
Cuadro 4.9
Locales gastronómicos.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

La distribución territorial de estos locales muestra un grado de dispersión mayor que los rubros analizados más arriba, sin embargo, aún es posible observar una concentración a lo largo de Chilavert Allí es donde se registra la mayor concentración de parrillas y comidas para llevar. Otro eje se encuentra sobre Fernández de la Cruz, con dispersión sobre las ca-

lles cercanas. También es notable la concentración de parrillas dentro del complejo habitacional Lugano I y II.

Mapa 4.11
Distribución de locales
gastronómicos.
Comuna 8 - Noviembre 2009.



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

Locales industriales

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 98, el 3,7% del total de locales encontrados en actividad. La composición de este sector se divide en nueve rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (74,5%) dentro del cual se incluyen heladerías, fábricas de pastas y panaderías entre otros; en segundo lugar se encuentran las madereras y carpinterías (11,2%), seguidos por las vidrierías (6,1%); el 4,1% corresponde a la categoría otros, compuesta por una zinguería, una electromecánica, un frigorífico, etc. Finalmente, con un 2% cada uno están los locales de fábrica de artículos de plástico y las sastrerías.

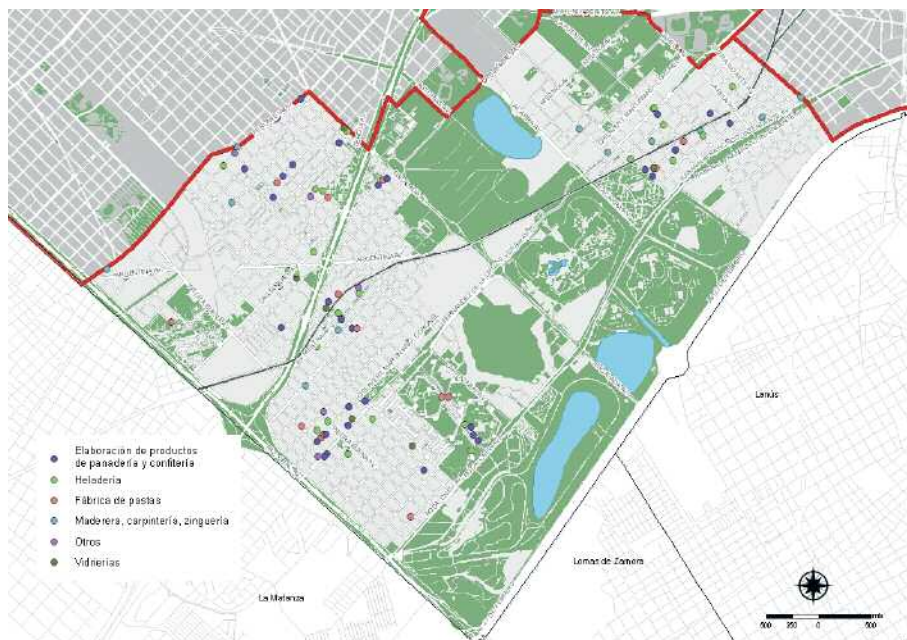
	Cantidad	%
Elaboración panadería y confitería	32	32,7
Heladería	26	26,5
Fabrica de pastas	15	15,3
Maderera y carpintería	11	11,2
Vidrierías	6	6,1
Fabrica de artículos de plástico	2	2,0
Sastrería	2	2,0
Otros	4	4,1
Total	98	100.0

Cuadro 4.10

Locales industriales.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

La distribución territorial muestra una similitud a los casos analizados, una concentración sobre la arteria Chilavert y en las cercanías a la misma. Una segunda concentración se observa sobre la calle Murguiondo. Por último se advierte un pequeño conjunto de locales entre las avenidas Varela y Mariano Acosta. El patrón observado en este grupo de locales, que no constituyen un amplio porcentaje del total, responde en parte a la necesidad de beneficiarse de la centralidad y por eso se emplazan sobre arterias importantes como las avenidas o en su entorno.



Mapa 4.12

Distribución de locales industriales.
Comuna 8 - Noviembre 2009.

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

Tasa de ocupación por calle

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas. En la Comuna 8, se relevaron locales en 132 calles, las cuales registran al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta se destacan la calle Murguiondo que concentra el 5,9% de los locales de la comuna; el segundo lugar lo ocupa Chilavert con 5,2%; luego Fernández de la Cruz con el 4,3%; Guamini aglomera el 4,2%, Cañada de Gómez el 3,0% y Eva Perón 2,6%. El conjunto de estas ocho arterias representa el 25,4% de los locales de la comuna; es importante destacar que estas arterias son importantes de cuanto al gran tránsito peatonal y vehicular.

Efectivamente, al analizar la tasa de ocupación resulta que aquellas que poseen los valores más altos corresponden a las arterias anteriormente mencionadas. Tal es el caso de la avenida Fernández de la Cruz con una tasa de ocupación del 85,6%, secundada por Chilavert con el 83,8%. Se debe destacar la calle Murguiondo con una tasa del 82,9% y a la avenida Eva Perón cuyo valor asciende al 79,8%. También en este grupo debe mencionarse Guamini (73,8%), Cañada de Gómez (60,0%) y Soldado de la Frontera (87,1%), entre las calles en las cuales se relevaron más de cien locales.

En el otro extremo se encuentran arterias con tasas de ocupación bajas. Entre aquellas con cantidades absolutas para destacar, existe una alta vacancia en las calles: Pola, con 37 locales y 22 de ellos inactivos o también la calle José Barros Pazos, con 49 locales de los cuales 28 se hallan inactivos, arrojando una vacancia del 57,1%. A continuación se presenta una tabla con los datos detallados para cada arteria.

Cuadro 4.11
Locales por arteria.

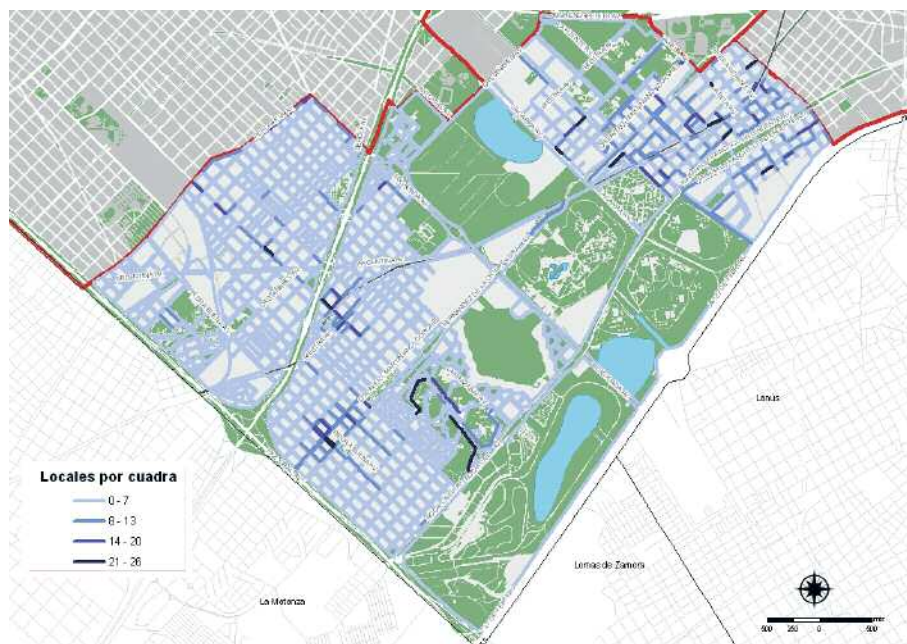
Calle	Cerrados	Activos	Total	Tasa de vacancia	Tasa de ocupación
2 DE ABRIL DE 1982	0	3	3	0,0	100,0
BERGANTIN, Nancy	0	1	1	0,0	100,0
CARHUE	0	1	1	0,0	100,0
COMBATE DE SAN CARLOS	0	3	3	0,0	100,0
CURA BROCHERO	0	1	1	0,0	100,0
DESCALZI, Nicolás	0	2	2	0,0	100,0
ESTEVEZ, José, Ing.	0	1	1	0,0	100,0
FALUCHO SAN LUIS	0	1	1	0,0	100,0
FRAGATA 25 DE MAYO	0	1	1	0,0	100,0
JANER, Ana María	0	5	5	0,0	100,0
LACARRA	0	4	4	0,0	100,0
LOGROÑO	0	1	1	0,0	100,0
MALDONADO	0	1	1	0,0	100,0
MATORRAS de SAN MARTIN, G.	0	2	2	0,0	100,0
MENDEZ	0	1	1	0,0	100,0
RAMIREZ, CEFERINO, Comodoro	0	2	2	0,0	100,0
SANTA CATALINA	0	1	1	0,0	100,0
SNO (Alt. CASTAÑARES 4653)	0	1	1	0,0	100,0

SNO (Alt. SARAZA 4300)	0	1	1	0,0	100,0
SUMACA ITATI	0	1	1	0,0	100,0
VERACRUZ	0	1	1	0,0	100,0
ROCA, Cnel.	2	18	20	10,0	90,0
ESCALADA	6	47	53	11,3	88,7
DELLEPIANE, Luis, Tte. Gral.	3	22	25	12,0	88,0
GUERRICO, Martín, Ctte.	1	7	8	12,5	87,5
SOLDADO DE LA FRONTERA	15	101	116	12,9	87,1
RACEDO, Eduardo, Tte. Gral.	3	20	23	13,0	87,0
MALAGA	1	6	7	14,3	85,7
RAMIREZ, Carlos M.	2	12	14	14,3	85,7
FERNANDEZ DE LA CRUZ, F., Gral	29	172	201	14,4	85,6
ARGENTINA	5	27	32	15,6	84,4
ACOSTA, Mariano	11	59	70	15,7	84,3
CHILAVERT, Martiniano, Cnel.	39	202	241	16,2	83,8
GARCIA, Pedro A., Cnel.	4	20	24	16,7	83,3
MURGUIONDO	47	228	275	17,1	82,9
RIESTRA	25	109	134	18,7	81,3
CASTANON	4	16	20	20,0	80,0
PERON, Eva	25	99	124	20,2	79,8
LAFUENTE	20	75	95	21,1	78,9
CAFAYATE	7	26	33	21,2	78,8
MARTI, José	4	14	18	22,2	77,8
CASTAÑARES	14	47	61	23,0	77,0
PIEDRA BUENA	22	68	90	24,4	75,6
CASCO, Horacio, Dr.	2	6	8	25,0	75,0
PERGAMINO	5	15	20	25,0	75,0
VILLEGAS, CONRADO, Gral.	1	3	4	25,0	75,0
GUAMINI	51	144	195	26,2	73,8
LARRAZABAL	31	87	118	26,3	73,7
BERG, Carlos	9	24	33	27,3	72,7
RABANAL, Francisco, Int.	21	52	73	28,8	71,2
AQUINO	24	57	81	29,6	70,4
BASUALDO	8	19	27	29,6	70,4
GUARDIA NACIONAL	11	25	36	30,6	69,4
SOMELLERA	23	48	71	32,4	67,6
ALBARIÑO	12	25	37	32,4	67,6
LA MESOPOTAMIA	1	2	3	33,3	66,7
MIRALLA	28	56	84	33,3	66,7
OLASCOAGA, Manuel José, Cnel.	1	2	3	33,3	66,7
ARAUJO	12	23	35	34,3	65,7
GALLO, Delfin	6	11	17	35,3	64,7
ZUVIRIA	35	62	97	36,1	63,9
BERON DE ASTRADA	13	23	36	36,1	63,9
OLIDEN	22	37	59	37,3	62,7
FERRE	9	15	24	37,5	62,5
LARRAYA	15	25	40	37,5	62,5

O' GORMAN	7	11	18	38,9	61,1
MONTIEL	25	39	64	39,1	60,9
DE LA TORRE, Lisandro	25	38	63	39,7	60,3
CANADA DE GOMEZ	56	84	140	40,0	60,0
ESCALADA, Celedonio, Cmte.	2	3	5	40,0	60,0
GUIRALDES, Ricardo	2	3	5	40,0	60,0
RIVERA INDARTE	10	15	25	40,0	60,0
ECHEANDIA	21	31	52	40,4	59,6
GORDILLO, Timoteo	21	31	52	40,4	59,6
ITAQUI	26	38	64	40,6	59,4
SALADILLO	7	10	17	41,2	58,8
SAYOS	14	20	34	41,2	58,8
CORRALES	33	45	78	42,3	57,7
CORREA MORALES, Lucio	3	4	7	42,9	57,1
COSQUIN	27	36	63	42,9	57,1
DE LA ROSA, José I., Dr.	9	12	21	42,9	57,1
ZELARRAYAN	13	17	30	43,3	56,7
BONORINO, ESTEBAN, Cnel.	4	5	9	44,4	55,6
HUBAC	20	25	45	44,4	55,6
FONROUGE	18	22	40	45,0	55,0
LEGUIZAMON, Martiniano	24	29	53	45,3	54,7
SANTANDER	30	36	66	45,5	54,5
CONDOR	16	19	35	45,7	54,3
ALVAREZ, Crisóstomo	27	31	58	46,6	53,4
TABARE	34	39	73	46,6	53,4
SUAREZ, José León	32	36	68	47,1	52,9
CORVALAN	19	20	39	48,7	51,3
CALOU, Juan P.	1	1	2	50,0	50,0
COSTAMAGNA, Santiago	1	1	2	50,0	50,0
GRANDOLI, Martín	2	2	4	50,0	50,0
PIZARRO, Francisco	3	3	6	50,0	50,0
SAN PEDRITO	15	15	30	50,0	50,0
SARAZA	6	6	12	50,0	50,0
RIVERA, FRUCTUOSO, Gral.	40	38	78	51,0	48,7
BALBASTRO	13	12	25	52,0	48,0
PORTELA	12	11	23	52,0	47,8
VARELA	20	18	38	52,0	47,4
RUCCI, José Ignacio	17	15	32	53,1	46,9
BATLLE Y ORDONEZ, José	44	38	82	53,7	46,3
MADARIAGA	9	7	16	56,3	43,8
UNANUE	13	10	23	56,5	43,5
BARROS PAZOS, José	28	21	49	57,1	42,9
PEDERNERA	15	11	26	57,7	42,3
POLA	22	15	37	59,5	40,5
MONTREAL	3	2	5	60,0	40,0
MARTINEZ CASTRO	5	3	8	62,5	37,5
HICKEN, Cristóbal M.	2	1	3	66,7	33,3

HUDSON	4	2	6	66,7	33,3
LAGUNA	6	3	9	66,7	33,3
HUDSON, Guillermo	3	1	4	75,0	25,0
PAZ, Gral.	3	1	4	75,0	25,0
POSTA DE HORNILLOS	3	1	4	75,0	25,0
TRIANA, Rodrigo De	6	2	8	75,0	25,0
CULPINA	7	2	9	77,8	22,2
PLUMERILLO	11	2	13	84,6	15,4
BARCA CABO DE HORNOS	1	0	1	100,0	0,0
BARCELONA	3	0	3	100,0	0,0
BERGANTIN GENERAL BALCARCE	2	0	2	100,0	0,0
IBANEZ	2	0	2	100,0	0,0
LOPEZ, Cándido	2	0	2	100,0	0,0
PAZOS, José	1	0	1	100,0	0,0
PEREZ, JoaquínV., Comisario	2	0	2	100,0	0,0
VALPARAISO	4	0	4	100,0	0,0
Total	1.485	3.134	4.619	32,1	67,9

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



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

Mapa 4.13

Locales por calle.

Comuna 8 - Noviembre 2009.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este trabajo permite obtener una visión puntualizada de las características territoriales de la Comuna 8. Localizada en el suroeste porteño, es una comuna con barrios tradicionalmente industriales, con una gran cantidad de edificios productivos, y galpones cuyo uso mayoritario es el de depósito; otorgándole un perfil particular y diferenciado de otras comunas de la Ciudad, pero también, con ciertas similitudes en las configuraciones productivas y morfológicas con las demás zonas ubicadas al Sur de la ciudad. Es también una comuna con zonas residenciales de construcciones bajas, a excepción de complejos habitacionales con torres que superan los 10 pisos, como el Barrio Piedrabuena y el Barrio General Savio, conocido popularmente como “Lugano I y II”, en Villa Lugano, o el complejo de solución habitacional Soldati en Villa Soldati.

En el presente informe se describieron los usos encontrados en las 18.257 parcelas distribuidas en las 997 manzanas relevadas en los meses de Octubre y Noviembre de 2009. El trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores presentados, y a su vez se ha permitido identificar usos del suelo, patrones de localización de los mismos y definir perfil económico de la Comuna.

La primera parte del capítulo 2 del informe se basó en el análisis de la construcción a partir de la evolución de los m² permitidos para el área de análisis en comparación con los datos del total de la Ciudad. Se determinó que en el mismo se concentró el 2,6% de los permisos para construcciones nuevas del total Ciudad en el año 2009. La evolución en los valores absolutos denota un descenso entre los años 1998, con 55 permisos, a 2001 con 30 permisos, para llegar al 2009 con 31, lo cual revela las constantes fluctuaciones del mercado inmobiliario en esta parte del sur de la ciudad. En esta comuna, al diferenciar los m² permitidos entre los residenciales y los no residenciales, obtenemos como resultado un predominio de permisos residenciales respecto de los no residenciales, con valores de 56,5% y 43,5% respectivamente, esta es una relación muy equilibrada con respecto a la que se registra en la ciudad y que hace a un detalle particular para esta comuna. La segunda parte del capítulo examina la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, ya sea para los terrenos, los locales en venta y en alquiler, así como los valores referidos a casas y departamentos ofrecidos en venta. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en marzo de 2010 alcanzó los U\$S 386,2 por m², valor que resulta marcadamente inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.285,6 por m²). Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta en marzo de 2010 alcanzó un valor de U\$S 856, un 25,5% menor a marzo de 2009. El precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia en el área por el gran número de estos establecimientos emplazados en el área. Así, el precio promedio en el mes de marzo de 2010 llegaba a \$ 28,69 por m², valor que resulta un 1,7% mayor a marzo de 2009, al igual que al valor de locales en alquiler para el total de la Ciudad, \$52,72 por m² en marzo de 2010, mientras que en marzo de 2009 era de \$47,5.

El relevamiento anual de departamentos en ofertas arrojó un precio promedio de U\$S 1.029,7 m², considerando las 143 ofertas encontradas; mientras que para las 198 casas ofertadas este valor desciende U\$S 788,7 m².

En el capítulo tres del informe se examinan los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso de todas las parcelas en cuanto a su tamaño, edificación, y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. El análisis de edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos, mostró que la gran mayoría tienen entre 1 y 2 pisos y representa en el 93,3%; los que poseen entre 3 y 5 pisos representan el 5,6 %, y las edificaciones de altura mayor a 6 pisos un 1%, un porcentaje muy pequeño (solo 177 de los 17.246 edificios relevados) concentrados en los complejos habitacionales de la Comuna 8. Esto permite apreciar que en la comuna predominan las construcciones bajas.

Entre los edificios se relevaron 15.304 construcciones, de ellas 97,5% con predominio de uso residencial (ya sea de propiedad horizontal en el caso de las viviendas o como casas y edificios de uso mixto con vivienda); un 0,9% con edificios de uso mixto, y un 0,4 % correspondiente a parcelas de villas de emergencia. Asimismo se registraron 72 edificios abandonados y 111 en obra. Entre los 1.122 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a servicios complementarios al transporte; se trata de edificios que funcionan como depósitos de diferentes actividades industriales, comerciales y de servicios en la Comuna en análisis. En segundo lugar, cobran importancia los establecimientos educativos, relevándose 74 edificios. Teniendo en cuenta la superficie parcelaria, los edificios de destino único que se destacan son el Autódromo "Oscar Alfredo Gálvez" en Villa Lugano, y el Parque Roca (que contiene un club) en Villa Soldati, entre otros.

El relevamiento permitió detectar la presencia de 506 edificios productivos, el 2,5% de los cuales se encontró sin actividad. Entre los activos, en el 94% de los casos no pudo identificarse con certeza el rubro y 9 edificios estaban en obra en el momento en que se relevó la Comuna 8. A pesar de esta limitación, entre los que efectivamente sí fueron identificados (31), se encontraron 4 dedicados a actividades metalúrgicas, 4 al reciclado de papel y derivados, 3 de fabricación de medicamentos, 2 frigoríficos, 2 madereras, 2 imprentas y 14 edificios productivos de distinto tipo. En lo que hace a su distribución territorial, es posible advertir una importante concentración de edificios productivos con eje en la avenida Intendente Rabanal en el barrio de Villa Soldati, y en Villa Lugano en la zona comprendida por las avenidas Larrazábal, Eva Perón, Piedra Buena y la Autopista Dellepiane.

En cuanto a otro tipo de edificaciones, existen en la Comuna 155 galpones, de los cuales sólo tres permanecieron cerrados durante el relevamiento. Las actividades desarrolladas allí consisten en depósitos (62,5%), seguido en importancia en las áreas de distribución y logística (9,6 %). Es notoria la correspondencia en lo concerniente a la distribución territorial de los galpones, entre estos últimos y las zonas donde se concentran los edificios productivos, sobre todo en el barrio de Villa Soldati en torno a la avenida Francisco Rabanal, disminuyendo su presencia en Villa Lugano y Villa Riachuelo.

Fueron relevadas 6.333 parcelas que contaban con garajes privados, lo cual representa el 38,7% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de la Comuna 8. Por otra parte, fueron detectados 35 garajes comerciales, de los cuales sólo uno estaba cerrado en el momento en que fue relevado.

En capítulo 4 del informe se detalló la composición de los 4.619 locales encontrados. Del total relevado, 2.674 se hallaron abiertos, 1.939 cerrados y 6 locales se encontraron en obra. Esta información arroja una tasa de vacancia general elevada para la Comuna del 32,1%. La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una concentración sobre la calle Murguiondo, pero también existe una importante actividad a lo largo de Chilavert, Guamini, Fernández de la Cruz y Riestra. El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega casi al 51,7% de los activos, seguida por los establecimientos de servicios que representan el 27,2%. Los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios pero, dada su importancia en el total, se analizan en forma particular. Así, se encontraron 356 locales, representando el 13,3% del total de los locales del sector comercial, de los cuales el 69,6 % corresponden a los talleres.

De esta manera, el recorrido por el informe permite advertir la existencia en este sector del sur de Buenos Aires de una combinación de actividades y usos del espacio urbano residencial (con predominancia de casas), que incluye una serie de complejos habitacionales de inversión estatal construidos entre los años 50´ y 80´. Además de las áreas de uso comercial bien diferenciado y una dinámica industrial-productiva relevante, con importante presencia tanto de galpones como edificios productivos, que le otorgan identidad a la Comuna. Es una característica particular de la Comuna 8 concentrar la mayor cantidad de barrios de emergencia (especialmente en Villa Soldati y Villa Lugano) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destacándose por su dimensión parcelaria las villas 20, y 15 (conocida como “Ciudad Oculta”) en Villa Lugano, y el barrio Los Piletos en Villa Soldati. Este dato, junto con una elevada tasa de vacancia de locales (32%) son en cierta forma una muestra empírica del deterioro de las condiciones socio-económicas y ambientales en esta comuna del sur de la Ciudad, revelando en esta última una mayor pauperización con respecto a otras zonas de la ciudad en lo referente a la cuestión habitacional.

