

COMUNA 10

FLORESTA, VELEZ SARFIELD, VILLA LURO,
MONTE CASTRO, VERSALLES, VILLA REAL





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrì

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
31	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 10 Edificación Edificios Edificios de destino único
39	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 10 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
47	INDICADORES TERRITORIALES Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 10 localizada en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por seis barrios, de Este a Oeste, los barrios de Floresta, Vélez Sarsfield, Villa Luro, Monte Castro, Versalles y Villa Real. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo con el fin de comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial de la Comuna.

En el capítulo 2 del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo, se caracteriza la estructura de la población así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior de la Comuna.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para cada uno de los usos analizados a fin de mostrar la estructura edilicia y socio - territorial de la Comuna.

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 10, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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

1 METODOLOGÍA



La Comuna 10 tiene como límites la traza de las calles Portela, Cuenca, hasta intersección con avenida Gaona, hasta intersección Joaquín V. González prolongación Baigorria, intersección avenida Lope de Vega hasta avenida General Paz intersección Juan B. Justo, avenida Bacacay, Irigoyen cruce con el Ferrocarril Sarmiento, el límite continúa por la calle Anselmo Saenz Valiente, Albariño, intersección con avenida Emilio Castro, Escalada, avenida Juan Bautista Alberdi, Mariano Acosta y finalmente avenida Directorio; con un total de 31.675 parcelas distribuidas en 1.108 manzanas. La Comuna 10 limita al Norte con Villa Devoto y Villa del Parque, al Noreste con Villa Santa Rita, al Este con Flores, al Sur con los barrios de Parque Avellaneda, Mataderos y Liniers. Además, limita al Oeste con el partido de Tres de Febrero.

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

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

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados¹.

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

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

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

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



ESTRUCTURA TERRITORIAL

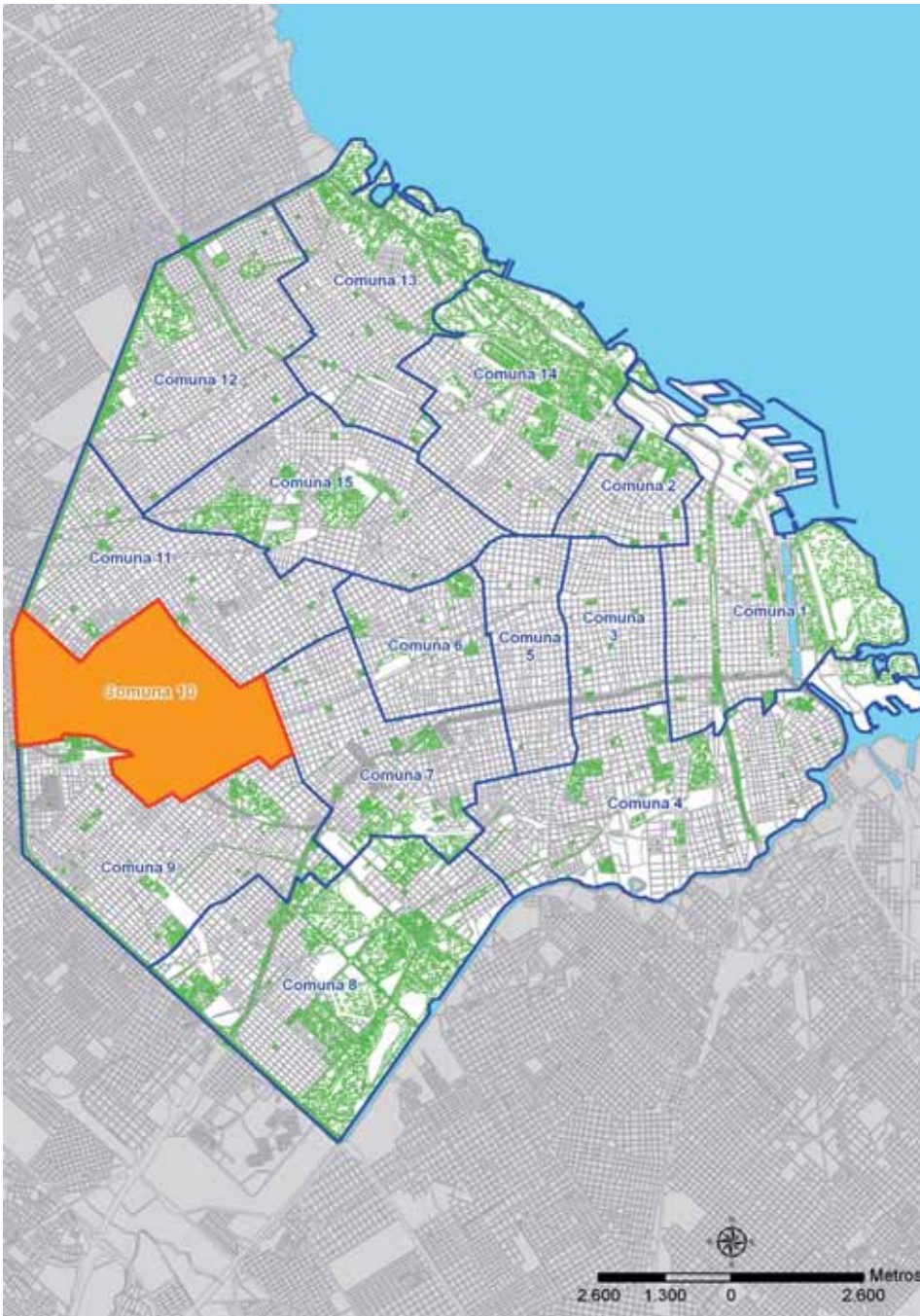
La Comuna 10 se localiza en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando con la Comuna 11 al Norte, con la Comuna 7 al Este, con la Comuna 9 al Sur, y con el Partido de Tres de Febrero de la Provincia de Buenos Aires al Oeste

El trazado urbano de esta Comuna contiene ciertos ejes de circulación bien marcados algunos de ellos con orientación Oeste-Este, se destacan las principales arterias como las avenidas Rivadavia, Gaona, Alvarez Jonte, Baigorria y Francisco Beiró. En tanto que en sentido Norte-Sur cabe destacar la presencia de los ejes Irigoyen, Lope de Vega y Segurola.

Por otro lado cabe destacar el rol que cumple la avenida General Paz como conector con el conurbano, como así también el Ferrocarril Sarmiento, teniendo presentes las estaciones de Villa Luro y Floresta.

Profundizando el análisis podemos decir que la avenida Rivadavia es la arteria que comunica la Comuna con los partidos del Oeste y Suroeste del conurbano bonaerense; como también permite el acceso desde estos lugares hasta el centro.

La modalidad de transporte que comunica la Comuna con otros barrios y con el centro de la Ciudad es muy variada. Se destaca el colectivo, con una gran cantidad de líneas y ramales que la recorren y la comunican con los Partidos de la Provincia de Buenos Aires. Por otra parte, en el Sur de la Comuna es muy importante la accesibilidad que permite la existencia de las estaciones del ferrocarril Sarmiento.



Mapa 2.1

Comuna 10

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

Mapa 2.2
Barrios que conforman la Comuna 10



Mapa 2.3
Foto aérea

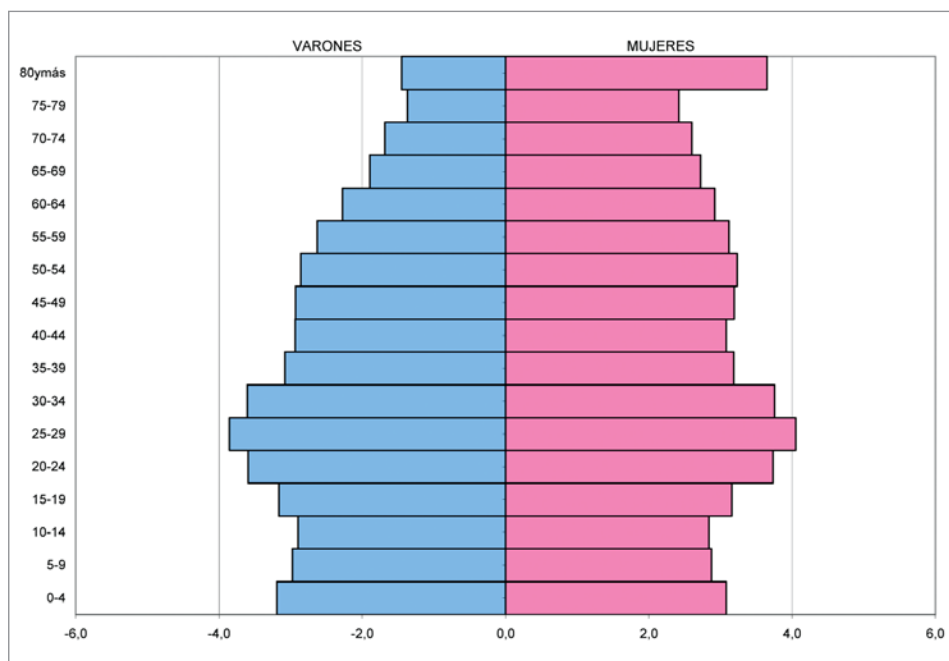


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

POBLACIÓN

La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna 10 es de 164.815 personas y presenta una variación negativa del 0,16 % con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la Comuna es de 87,1 y cuenta con una densidad de población de 130,21 hab/ha.

La información en la pirámide sobre la estructura de la población muestra un mayor ensanchamiento en las edades medias, particularmente en el grupo que abarca entre los 25 y 29 años, mientras que su base es más amplia en las edades tempranas, y lo es menos en las edades cercanas a la cúpula. A su vez, las tasas de crecimiento demográfico son menores respecto a las de la Ciudad, aunque siguen la misma tendencia que esta.



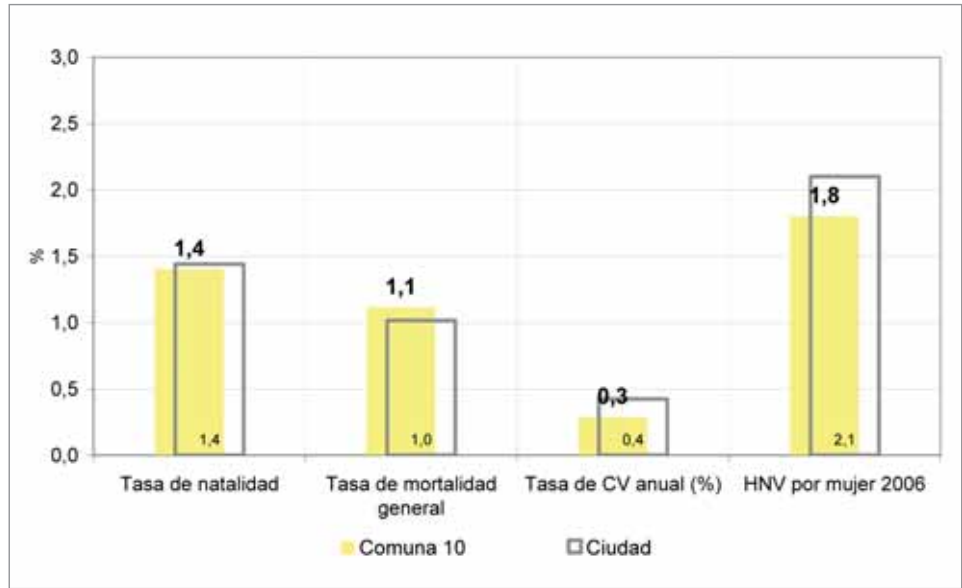
Gráfico

Pirámide poblacional, 2007

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

Gráfico

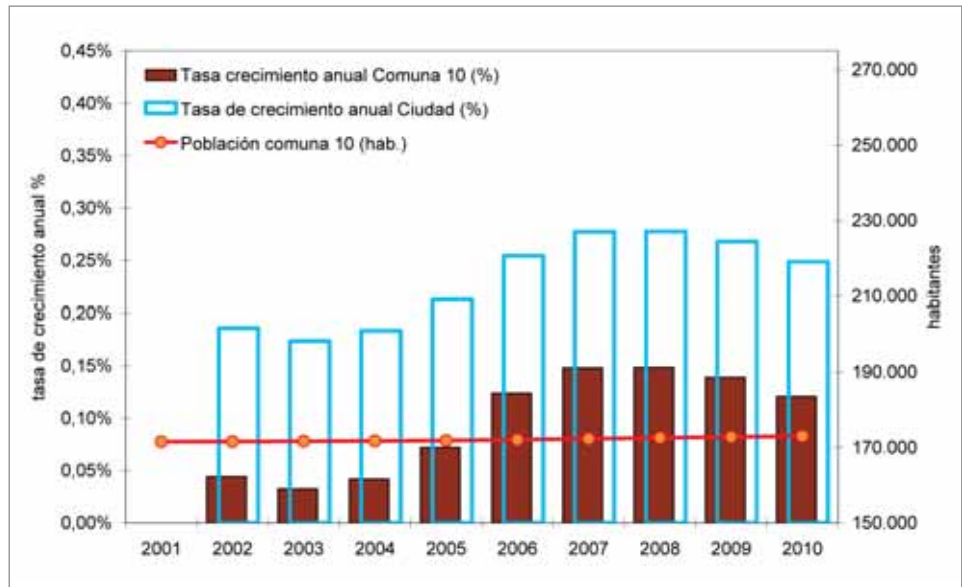
Tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer. 2006



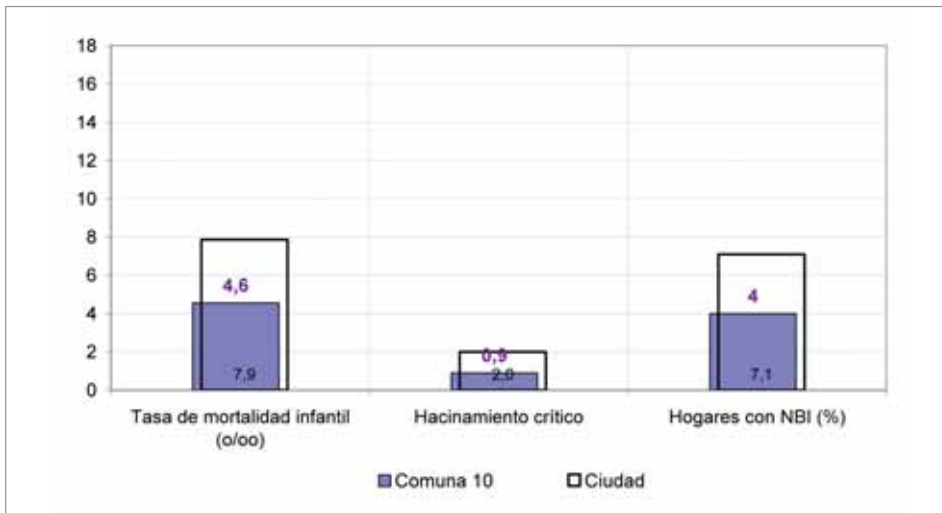
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico

Proyección de crecimiento poblacional 2001-2010



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



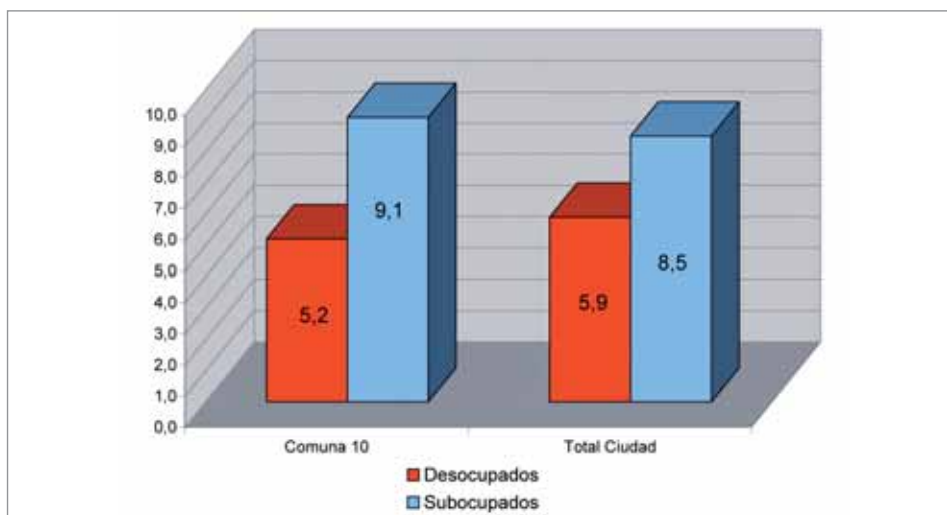
Gráfico

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

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

DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Los ingresos familiares totales son algo menores que en el promedio para toda la Ciudad, llegando a los \$2.039,0 por mes. Por otra parte, los niveles de desocupación y subocupación son similares a los del total de la Ciudad, aunque la segunda es mayor en la Comuna analizada. De todas maneras, los índices de pobreza muestran una situación algo más favorable, dando cuenta de un 4,0% de hogares con NBI, un 0,9% de hacinamiento crítico, y un 4,6 ‰ de mortalidad infantil.

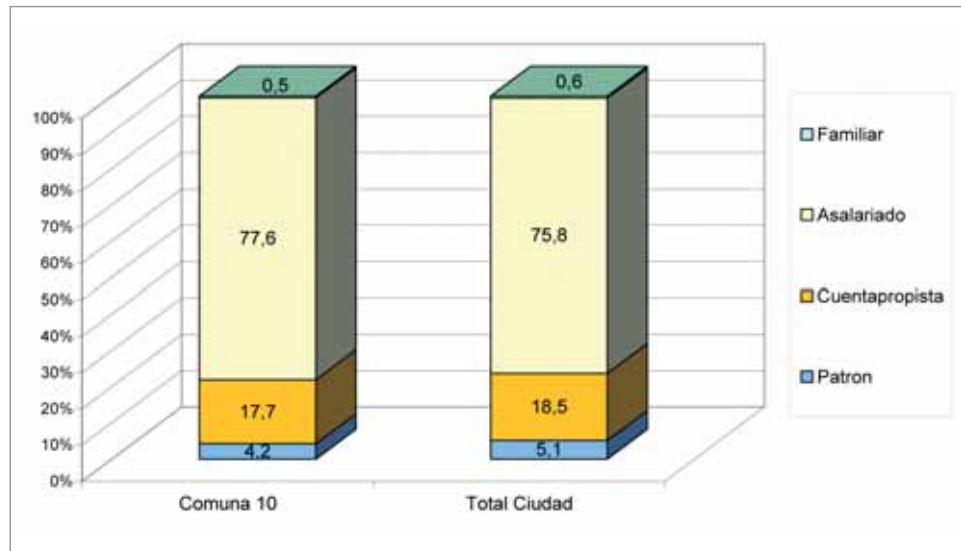


Gráfico

Desocupados y subocupados. 2006

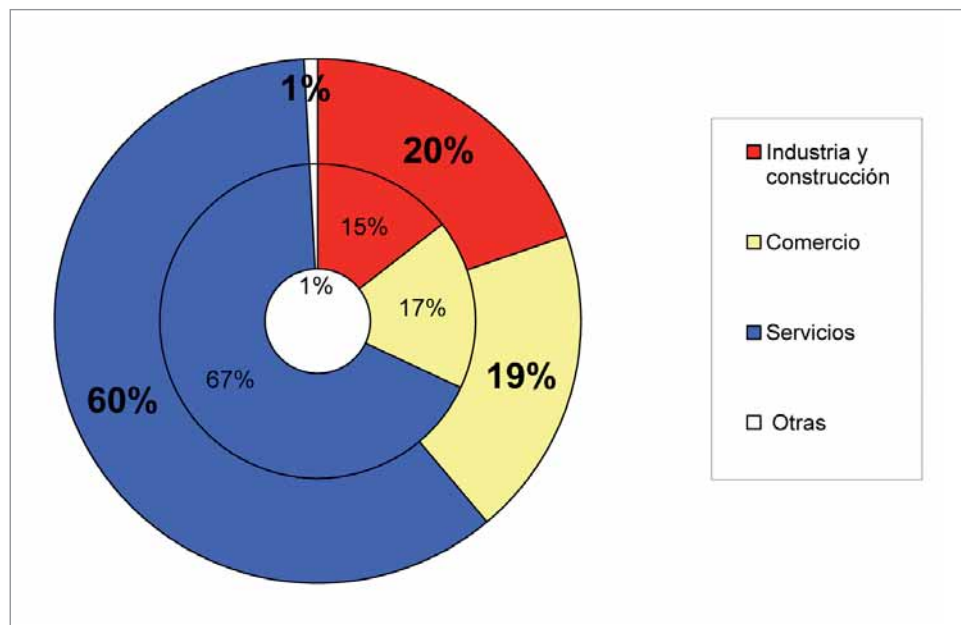
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico
Empleo según
categoría. 2006



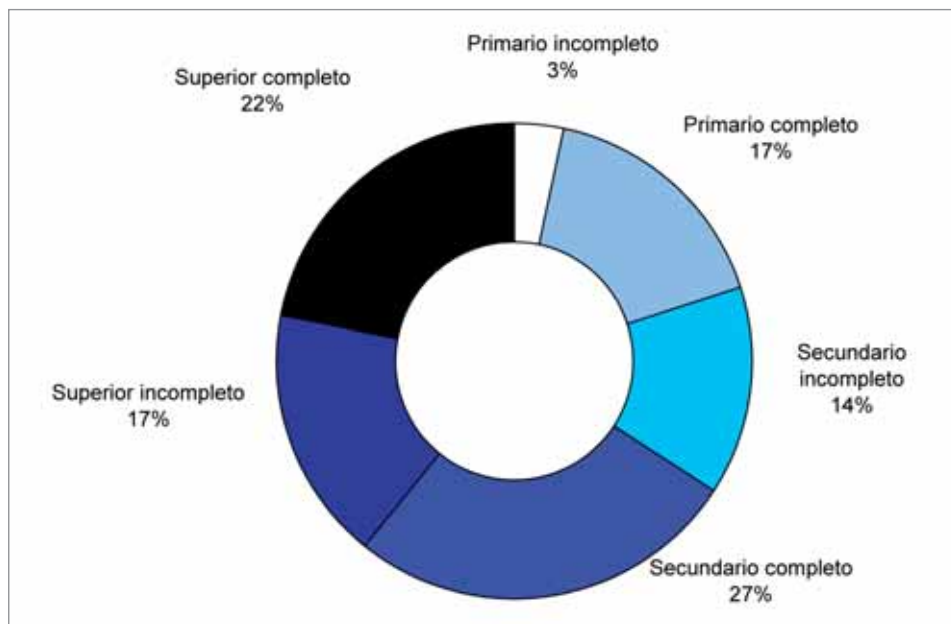
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Gráfico
Empleo según rama
de actividad. 2006



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

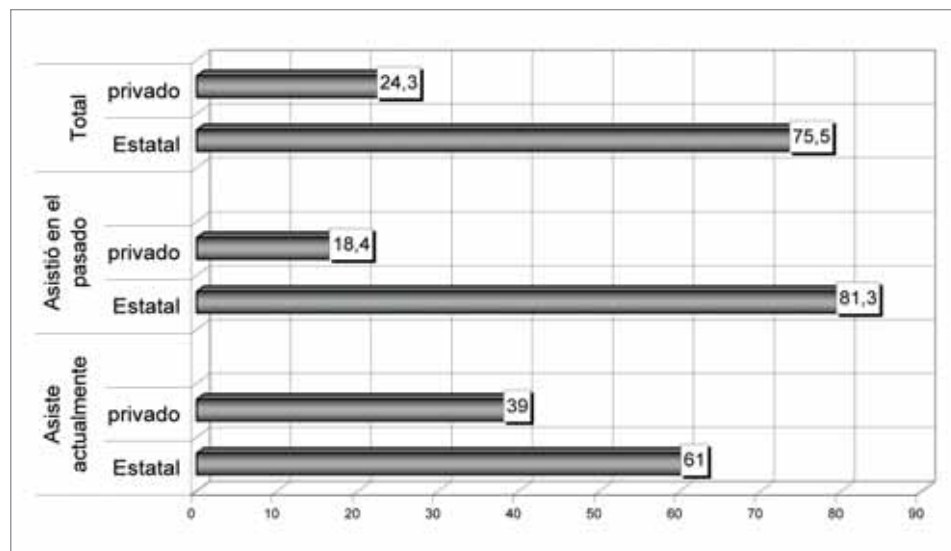
Por otra parte la educación de gestión estatal representa el 75,5% en el total de la Comuna, aunque su peso es algo menor en lo que refiere a quienes actualmente asisten a establecimientos educativos, en tanto que en este caso, la educación de gestión privada llega al 39,0%. Por su parte, los servicios públicos atienden la salud en el 20,6% de los casos.



Gráfico

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

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



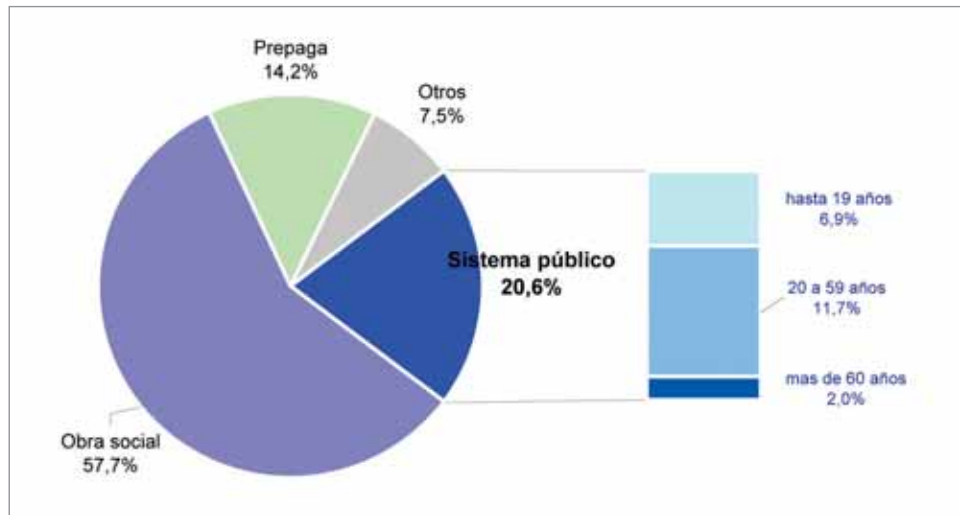
Gráfico

Sector educativo según tipo de gestión

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

Gráfico

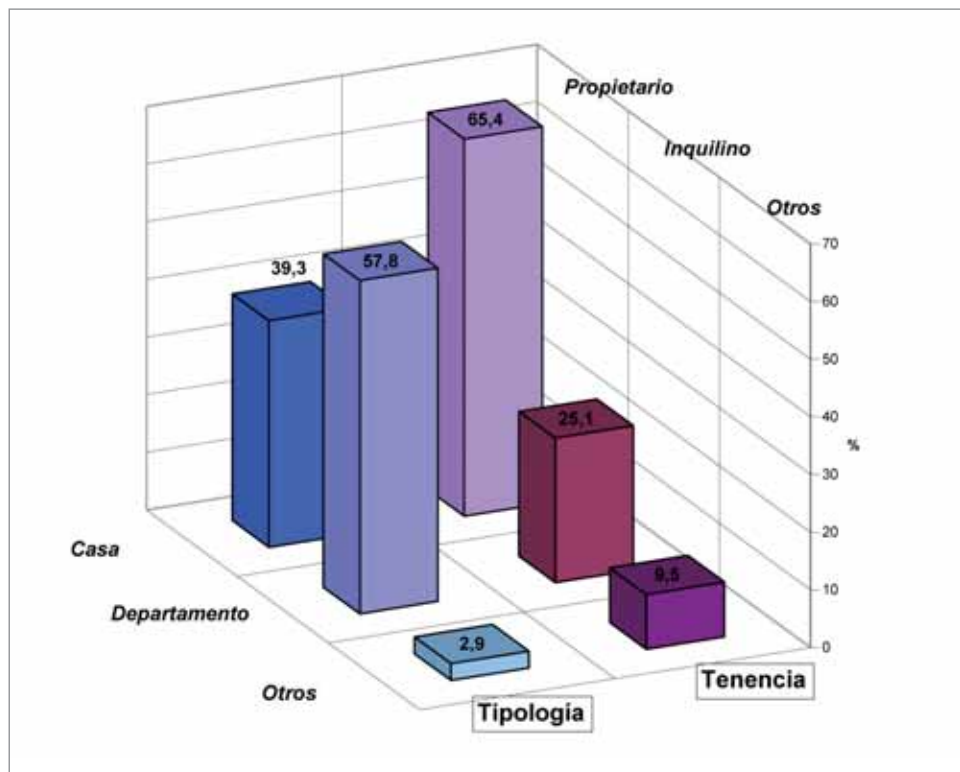
Tipo de cobertura de salud y grupos de edad bajo cobertura pública



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

Gráfico

Tipología y propiedad de la vivienda. 2006



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

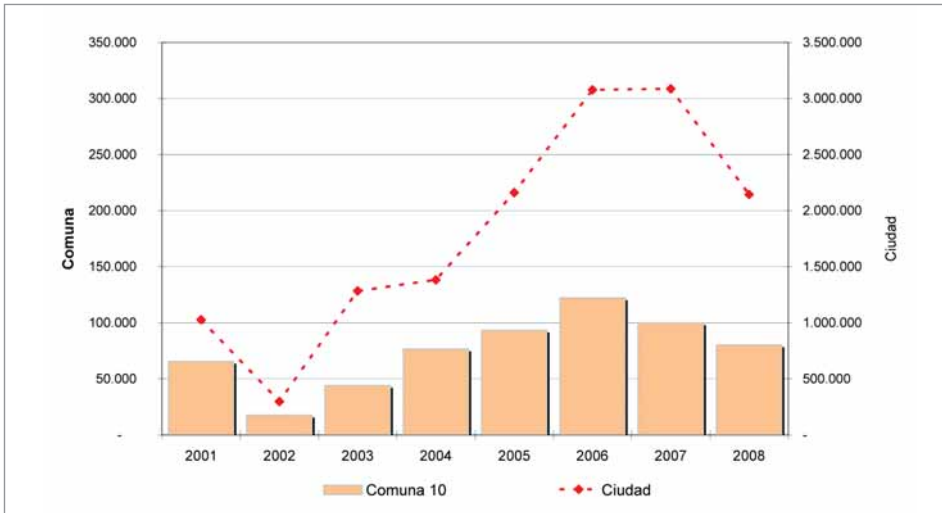
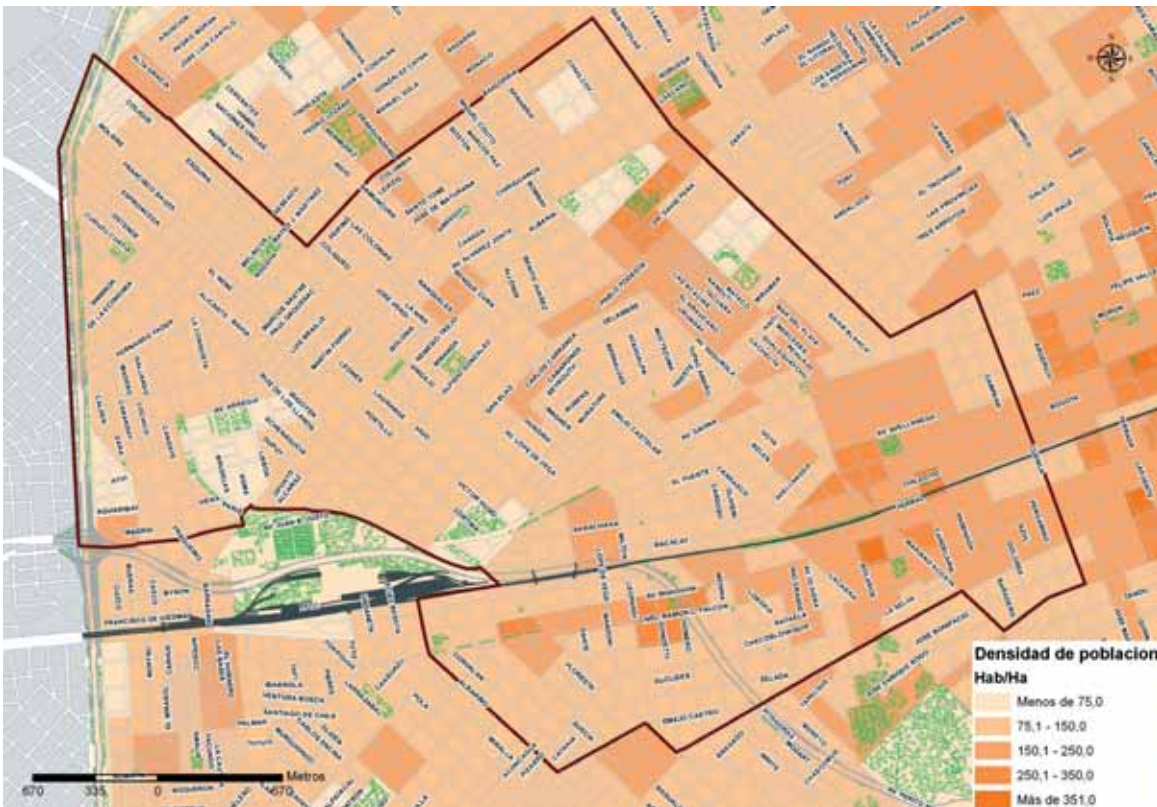


Gráfico
Superficie de obra permitida total.
2001-2008

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

En el estudio de la distribución de la densidad de población hacia el interior de la Comuna es posible observar que en general hay bajos niveles de población, aumentando sensiblemente hacia al lado Este de la misma y concentrando sus máximos niveles de densidad poblacional en el barrio de Floresta.



Mapa 2.4
Densidad de población.
Comuna 10

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en la Comuna, permite la actividad residencial con un nivel de edificación moderada. Los distritos de mayor predominancia son los residenciales: R2b II, R2a II, R1b I, R2b I, ya que constituyen el 74,85% del total.

Por otra parte, se debe destacar la presencia del distrito de equipamiento en el 9,2% de la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E3, E4, E4 60, E4 25, E4 58, E4 79 y E4 84) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad.

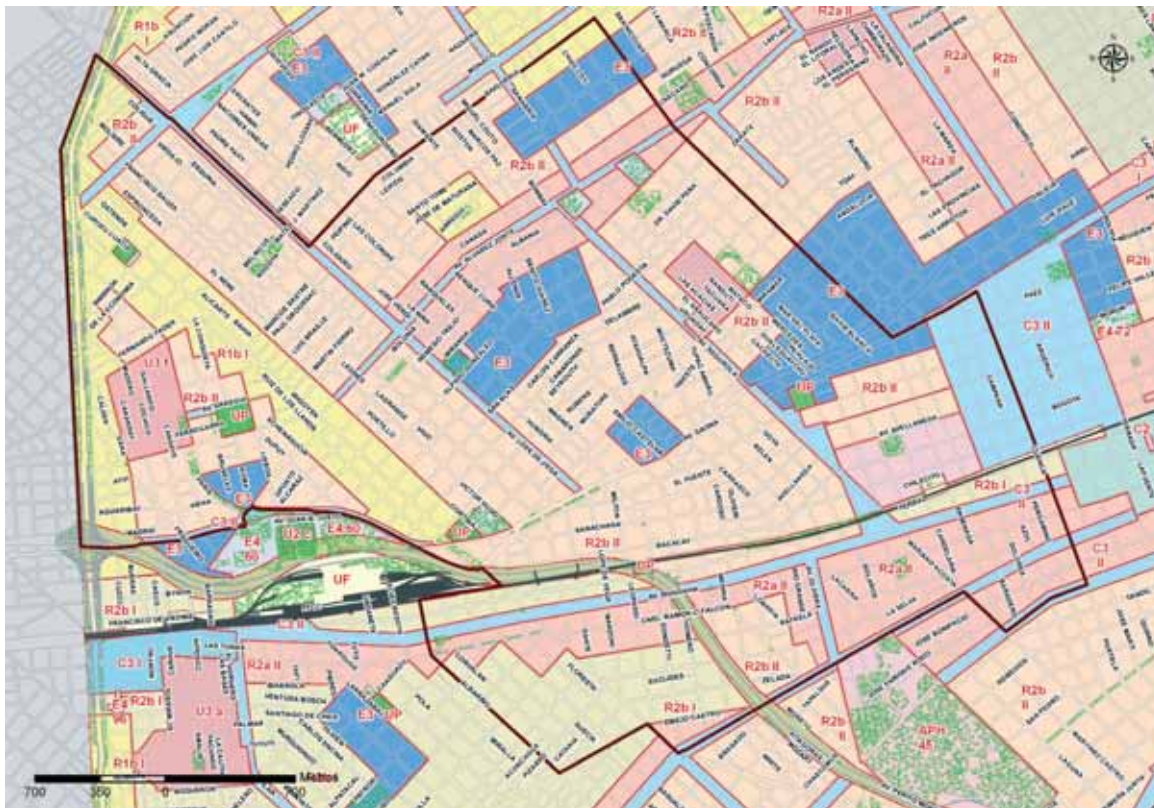
El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en el 3,51 % del área total. Estos son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Este distrito se divide en espacios ferroviarios (UF), espacios verdes (UP), y zonas residenciales de viviendas unifamiliares U3 f y U3 e en el primer caso corresponde al barrio de Versalles y el segundo al barrio de Segurola.

Finalmente, con un 1,81 % del área se encuentra el distrito APH el cual contiene la Iglesia Nuestra Señora de la Calandria, y el distrito RUA (1,39 %) que lo ocupa la avenida General Paz.

Cuadro 2.1
Código de Planeamiento
Urbano. Comuna 10

Distrito	Área	%
R2b II	5488887,0940	43,38
R2a II	1600479,6020	12,65
R1b I	1510811,0180	11,94
C3 II	1170233,6450	9,25
E3	1094053,1000	8,65
R2b I	870980,2480	6,88
APH 53	228901,2190	1,81
U3 f	191888,5750	1,52
RUA	175273,1500	1,39
U3 e	111646,8830	0,88
UP	76036,4060	0,60
UF	64636,1080	0,51
E4 25	24425,6800	0,19
E4 58	20386,2580	0,16
E4 79	16721,3690	0,13
E4 84	5607,9280	0,04
E4	2546,1670	0,02
E4 60	869,7530	0,01
Total	12654384,2030	100

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



Mapa 2.5
Código de
Planeamiento
Urbano.
Comuna 10

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permitidos nuevos en la Comuna 10 entre los años 1998 y 2010. En cuanto a lo primero, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 10,2% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un leve descenso desde el inicio de la serie que se profundiza y llega a su mínimo en los años 2002 y 2003, con 29 permisos otorgados en el 2002 y 82 permisos para el 2003. Hacia el 2004 se producirá un importante aumento a un 10,0%, el cual luego comenzará a descender nuevamente hasta el 2008, luego en el 2009 habrá una importante suba con 201 permisos que cubrirán el 17,2%, y por último en el 2010 se otorgaran sólo 90 permisos que representa un 5,3% del total de la Ciudad, siendo el mínimo de toda la serie.

Respecto a la evolución de los m² permitidos, se mantienen en niveles medios, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación de la Comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra una tendencia relativamente estable, oscilando entre el 2,9% y el 9,8% del total de m² permitidos.

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

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 10	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 10	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 10
1998	1.534	139	9,1	1.992.179	57.880	2,9	1.298,7	416,4
1999	1.270	115	9,1	1.525.659	49.773	3,3	1.201,3	432,8
2000	1.128	102	9,0	1.381.962	45.945	3,3	1.225,1	450,4
2001	666	59	8,9	776.276	67.842	8,7	1.165,6	1.149,9
2002	354	29	8,2	237.364	11.213	4,7	670,5	386,7
2003	982	82	8,4	1.119.432	35.773	3,2	1.140,0	436,3
2004	1.175	118	10,0	1.185.240	61.691	5,2	1.008,7	522,8
2005	1.452	135	9,3	1.954.598	79.729	4,1	1.346,1	590,6
2006	2.014	187	9,3	2.782.329	107.939	3,9	1.381,5	577,2
2007	1.800	159	8,8	2.809.535	83.321	3,0	1.560,9	524,0
2008	1.386	114	8,2	2.191.146	79.914	3,6	1.580,9	701,0
2009	1.171	201	17,2	1.492.296	146.175	9,8	1.274,4	727,2
2010 ²	1.690	90	5,3	1.706.051	71.841	4,2	1.009,5	798,2
1998-2010	14.932	1530	10,2	19.448.016	899.036	4,6	1.302,4	587,6

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

El siguiente cuadro describe la relación entre los destinos residenciales y no residenciales en la actividad de la construcción en la Comuna 10, así como también se incluyen los datos respectivos al conjunto de la Ciudad. De tal forma, es posible observar el predominio general de las construcciones residenciales, representando el 71,5 % del total del período. Este predominio es de menor magnitud que el registrado para el total de la Ciudad, donde dicha relación es del 78,0% del total. Sin embargo es posible observar ciertas fluctuaciones a lo largo de la serie. Se observa que el predominio residencial en el año 1998 fue el más alto de la serie, con un 90,4%, para luego descender a un 28,7% en 2001. En los años posteriores, 2002 y 2003 el destino residencial será en torno al 75%, para descender nuevamente en el año 2004 a un 49%. Posteriormente la tendencia será en aumento con una fluctuación en el año 2009 para en el año 2010 representar el 83,5% del total de los permisos, un 6% por encima de la participación de los permisos residenciales para el total de la Ciudad.

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

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

Año	Total Ciudad		Comuna 10		Comuna 10		
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)	Superficie residencial	Superficie No residencial	Superficie total
1998	68,6	31,4	90,4	9,6	61.040	6.445	67.485
1999	69,9	30,1	86,0	14,0	47.373	7.691	55.064
2000	77,1	22,9	79,4	20,6	37.984	9.836	47.820
2001	68,4	31,6	28,7	71,3	18.851	46.791	65.642
2002	72,2	27,8	77,5	22,5	13.687	3.965	17.652
2003	91,1	8,9	74,0	26,0	32.362	11.398	43.760
2004	84,9	15,1	49,0	51,0	40.912	42.661	83.573
2005	83,6	16,4	67,9	32,1	63.376	29.930	93.306
2006	87,0	13,0	74,3	25,7	90.757	31.317	122.074
2007	80,1	19,9	74,8	25,2	74.686	25.145	99.831
2008	76,2	23,8	75,2	24,8	69.245	22.787	92.032
2009	77,0	23,0	68,9	31,1	53.580	24.168	77.748
2010	77,4	22,6	83,5	16,5	59.989	11.852	71.841
1998-2010	78,0	22,0	71,5	28,5	663.842	273.986	937.828

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

VALOR DEL SUELO

Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 10 inicia el período con un valor promedio del m² de U\$S 386,7 el cual sufre una pronunciada disminución en diciembre de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Luego se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2004 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. Asimismo puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 10 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron siempre algo por debajo del promedio del conjunto de la Ciudad. Cabe destacar que para el final de la serie se produce un importante incremento presentando marzo 2011 un valor promedio de U\$S 1.140,3.



Cuadro 2.4 Evolución del precio de terrenos en la Comuna 10 y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 - diciembre 2010

	Comuna 10			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	386,7			550,0		
2002						
Marzo	153,6	-60,3		272,0	-50,5	
Junio	150,7	-1,9		213,0	-21,7	
Septiembre	173,7	15,3		242,0	13,6	
Diciembre	195,1	12,3	-49,6	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	204,8	5,0	33,3	296,0	8,0	8,8
Junio	272,9	33,3	81,2	330,0	11,5	54,9
Septiembre	246,4	-9,7	41,8	343,0	3,9	41,7
Diciembre	350,9	42,4	79,8	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	303,0	-13,6	48,0	434,0	11,9	46,6
Junio	308,1	1,7	12,9	459,0	5,8	39,1
Septiembre	324,1	5,2	31,5	511,0	11,3	49,0
Diciembre	453,0	39,8	29,1	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	376,4	-16,9	24,2	551,0	3,2	27,0
Junio	387,8	3,0	25,9	591,0	7,3	28,8
Septiembre	415,2	7,1	28,1	631,0	6,8	23,5
Diciembre	453,0	9,1	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	523,3	15,5	39,0	741,8	2,7	34,6
Junio	608,5	16,3	56,9	809,0	9,1	36,9
Septiembre	672,9	10,6	62,1	863,7	6,8	36,9
Diciembre	674,6	0,3	48,9	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	698,7	3,6	33,5	982,0	8,5	32,4
Junio	735,2	5,2	20,8	982,0	0,0	21,4
Septiembre	764,6	4,0	13,6	985,0	0,3	14,0
Diciembre	786,8	2,9	16,6	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	699,0	-11,2	0,0	1.058,0	16,9	7,7
Junio	729,4	4,3	-0,8	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	827,0	13,4	8,2	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	783,1	-5,3	-0,5	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	925,7	18,2	32,4	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	852,6	-7,9	16,9	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	802,6	-5,9	-2,9	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	834,0	3,9	6,5	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	921,7	10,5	-0,4	1.285,6	9,8	13,7
Junio	946,4	2,7	11,0	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	963,4	1,8	20,0	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.025,0	6,4	22,9	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.140,3	40,6	23,7	1.515,0	3,8	17,8

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

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 10 como en el total de la Ciudad, y así también la evolución de ambos valores desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una curva con la misma tendencia que la presentada por la Ciudad, pero con valores notablemente menores, sin embargo al inicio de la serie estas diferencias no eran tan notorias como hacia el final de la misma.

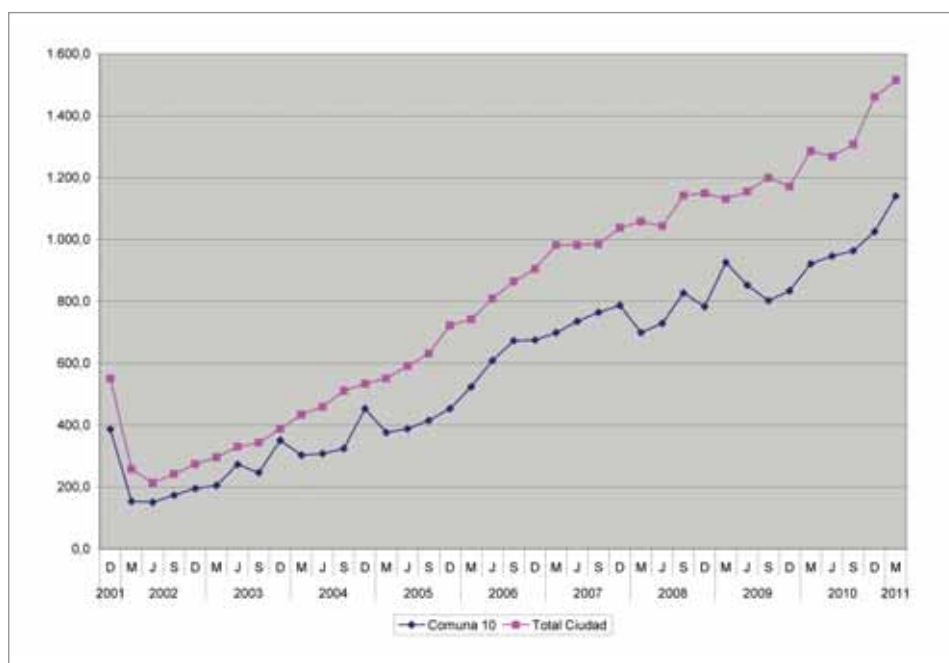


Gráfico 2.1

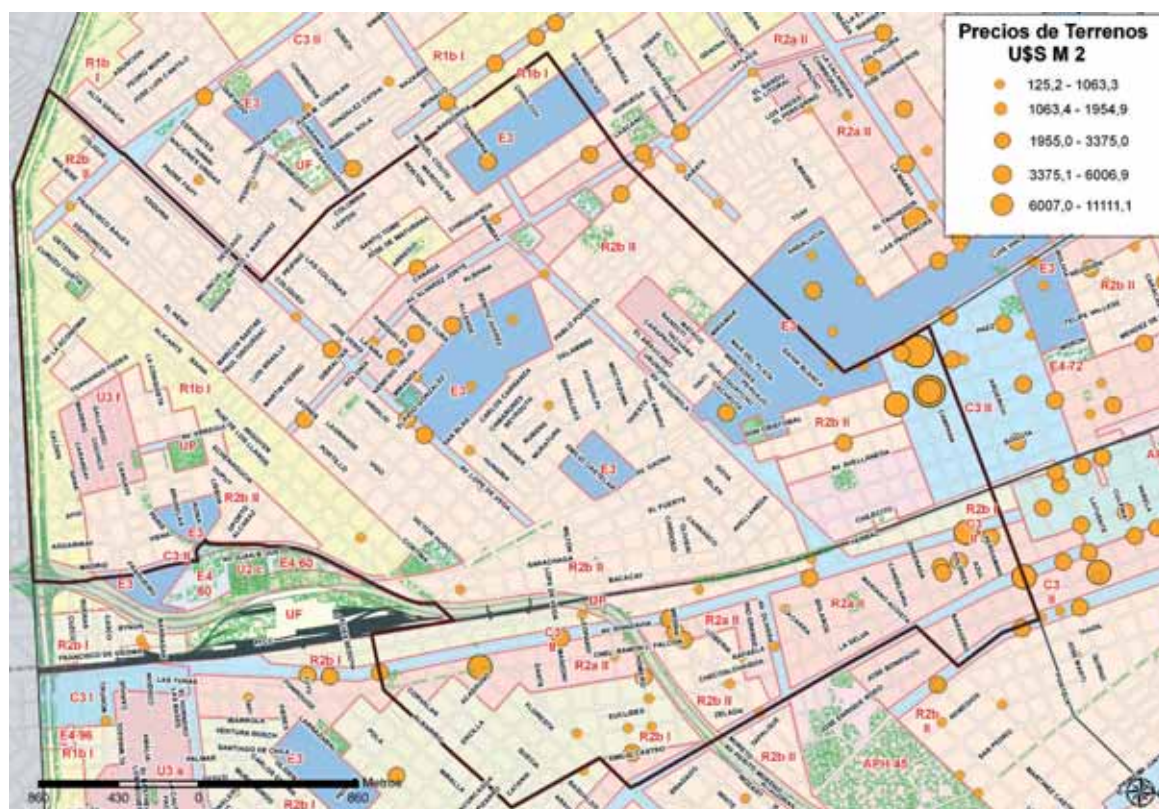
Valor promedio del suelo en la Comuna 10 y en el total de la Ciudad. 2001-2010

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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 65 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayores valores se sitúan hacia al Sureste de la Comuna, más específicamente lindantes a las avenidas Gaona y Cuenca.

Al vincular las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m² de terreno corresponde al distrito C3 II, con un valor calculado de U\$S 3.797,5 superando el promedio del distrito de U\$S 1.500,4 el m². Dicho distrito es el que posee la mayor oferta de terrenos con 22 registros y el que le sigue muy de cerca es el R1b I con 18, continúan los distritos R2b I y el R2b II ambos con 8 terrenos a la venta el primero con un promedio de U\$S 843,2 y el segundo de U\$S 732,2 el m². Luego le siguen el distrito E3 con 7 registros y finalmente dos distritos con una sola oferta, el RUA y el R1b I.

Mapa 2.6
Distribución
del precio
de venta
de terrenos
por m² en la
Comuna 10



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia territorial. DGEyc GCBA



3

LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 10



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna 10. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 31.675 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 1.108 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 10.

Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 10



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

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 10. Se contabilizaron un total de 29.618 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de edificios de alturas medias-bajas, teniendo en cuenta que el 87,5 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos.

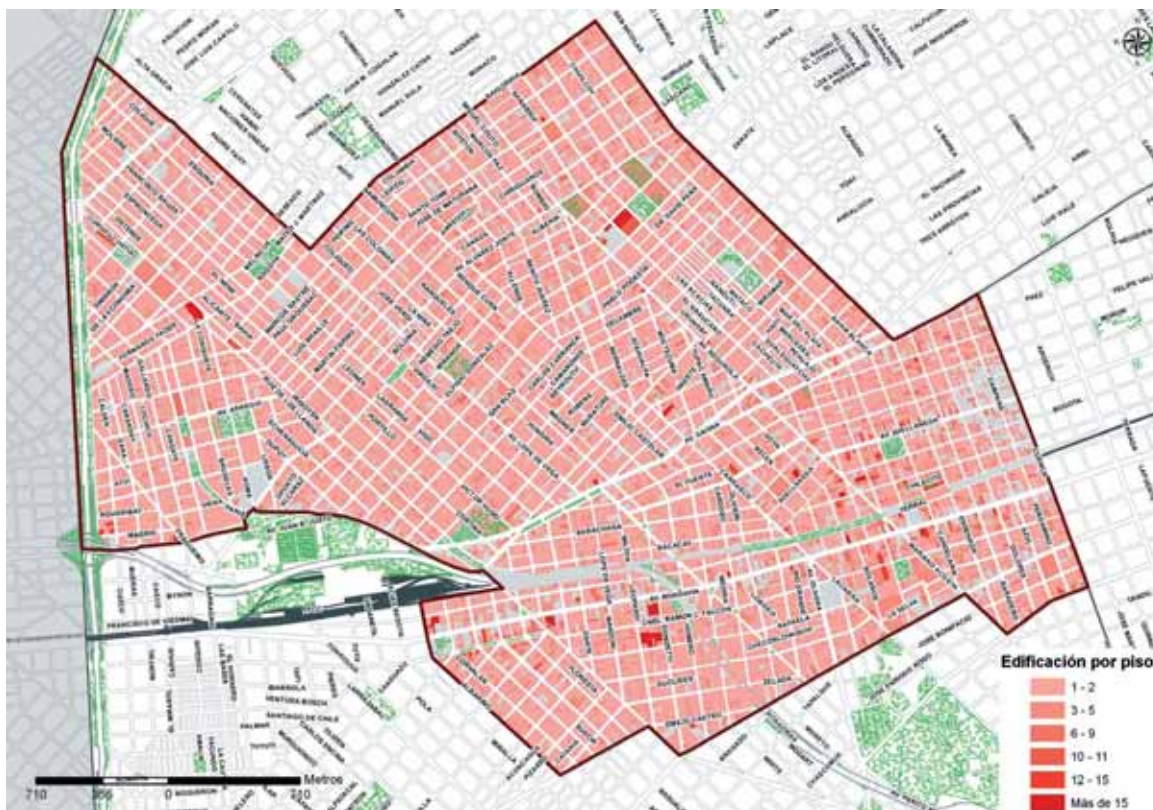
Mientras que el conjunto de los de 15 pisos o más es de tan solo un 0,08 % del total, los edificios que tienen entre 3 y 5 pisos constituyen el 10,5 %. Se encontraron 425 edificios (1,4 %) que tienen entre 6 y 9 pisos. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 0,2 % del total, mientras que se relevaron 52 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (0,1 %). Por último, se hallaron 8 edificios en obra que aún no tenían pisos edificadas al momento del relevamiento, representando un 0,03 % del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	8	0,03
1 – 2	25.922	87,5
3 – 5	3.111	10,5
6 – 9	425	1,4
10 – 11	77	0,2
12 – 15	52	0,1
más de 15	23	0,08
Total	29.618	100,0

Cuadro 3.1
Edificaciones por
cantidad de pisos.
Comuna 10

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

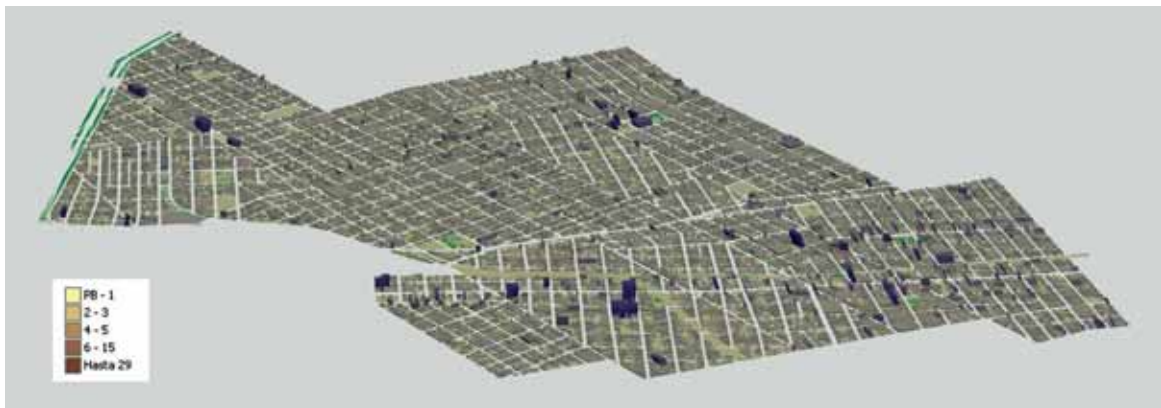
El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos. Destacándose claramente aquellos de mayor cantidad de pisos en las cercanías a los principales ejes de la Comuna; como en las avenidas Rivadavia, Gaona y Álvarez Jonte. En términos generales, las alturas se distribuyen homogéneamente, pero se advierten ciertas diferencias entre las cercanías de las avenidas con el resto de la Comuna.



Mapa 3.2
Cantidad
de pisos
edificados
por parcela.
Comuna 10

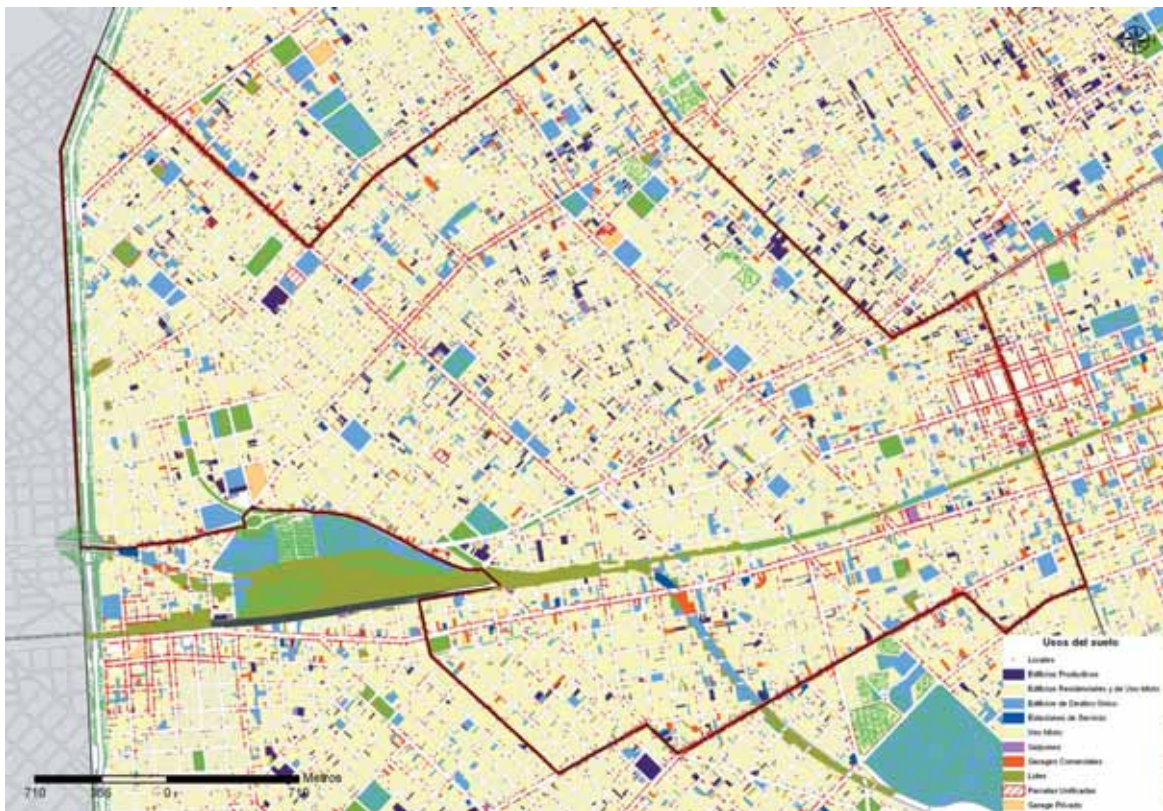
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

Mapa 3.3
Edificación
de la
Comuna 10



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

Mapa 3.4
Usos del suelo
por parcela.
Comuna 10



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 98,1 % se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 45,7 % a edificios en propiedad horizontal (integrando viviendas 45,6 %, departamentos 0,02 % y oficinas 0,1 %) con un 46,5 % de casas y el 6,0 % a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado se encontraron 57 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados.

Por último, se relevaron 284 edificios en obra, los cuales representan el 1,0 % del total, se hallaron 174 edificios abandonados (0,6 %) y 3 clausurados (0,01 %). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, como las administrativas.

Tipo	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	13.272	45,7
Viviendas	13.239	45,6
Departamentos	6	0,02
Oficinas	27	0,1
Casas	13.520	46,5
Uso mixto con vivienda	1.736	6,0
En obra	284	1,0
Abandonado	174	0,6
Unificaciones	57	0,2
Clausurado	3	0,01
Total	29.046	100,0

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Comuna 10

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de casas en propiedad horizontal por sobre otros tipos de edificios. De tal forma que al Norte de la Comuna predominan las casas por sobre los demás edificios; y hacia al Sur, es notable la presencia de viviendas en las zonas contiguas a las estaciones de Villa Luro y Floresta del Ferrocarril Sarmiento. Por otro lado, se aprecia la mayor concentración de viviendas sobre la avenida Rivadavia.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 10



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 849 edificios de destino único, es decir, dedicados a actividades no residenciales específicas, y se agruparon en 16 rubros. Se destacan como los de mayor importancia los edificios de servicios de transporte, con un total de 247 establecimientos, que representan el 29,1% del total. Siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 109, el 12,8% del total. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad, constituyen el 10,7%, con 91 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 82 oficinas (9,7%), 73 edificios de asociaciones (8,6%) y 65 de servicios sociales y de salud (7,7%). Al momento del relevamiento fueron encontrados 44 edificios cerrados, un 5,2% del total y por último 44 edificios dedicados a esparcimiento y cultura, un 5,2%.

Los demás rubros cuentan con una relevancia numérica mucho menor, 24 edificios de hotelería y gastronomía (2,8 %); 23 edificios de servicios públicos (2,7%); 19 de servicios inmobiliarios (2,2%); 10 destinados a la administración pública (1,2%). Por otro lado se hallaron 6 edificios de servicios financieros (0,7%); 7 destinados a otros usos representando un 0,8 %. Con un 0,4%, 3 edificios de servicios empresariales; y por último, se relevaron 2 edificios con actividad comercial (0,2 %).

Rubros	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	247	29,1
Enseñanza	109	12,8
Edificio de destino único-sin identificar	91	10,7
Oficinas	82	9,7
Asociaciones	73	8,6
Servicios sociales y de salud	65	7,7
Cerrado	44	5,2
Esparcimiento y cultura	44	5,2
Hotelería y Gastronomía	24	2,8
Servicios públicos	23	2,7
Servicios inmobiliarios	19	2,2
Administración pública	10	1,2
Servicios financieros	6	0,7
Otros	7	0,8
Servicios empresariales	3	0,4
Actividad comercial	2	0,2
Total	849	100

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

Cuadro 3.3

Edificios de destino único. Comuna 10

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, se pueden destacar los rubros con mayor superficie parcelaria ocupada que son los edificios destinados a la enseñanza, los de servicios de transporte y los de esparcimiento y cultura.

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios, se destacan el Hospital Vélez Sarsfield y el Club All Boys ubicados en el barrio de Monte Castro con 18.326,8 m² y 15.583,0 m² respectivamente.



Mapa 3.6
 Distribución
 de Edificios de
 Destino Único.
 Comuna 10



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



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 10



El relevamiento realizado en la Comuna 10 durante el año 2010 permitió detectar un total de 8.214 locales. Del total relevado, 2.015 se encontraron cerrados y 6.199 abiertos. De estos últimos, 5.940 resultaron factibles de agrupar en cinco sectores de actividad. La tasa de vacancia general para la Comuna es de 24,5 %.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad demuestra claramente los alineamientos comerciales, destacándose una mayor concentración de locales en las Avenidas Rivadavia, Lope de Vega y Alvarez Jonte con más de 400 locales. También en las avenidas Seguro, Avellaneda y Juan B. Justo se puede observar una gran cantidad de locales. Sobre estos ejes comerciales se ubican aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.

Mapa 4.1
Distribución
de locales
activos.
Comuna 10



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados presenta una distribución dispersa en cierta medida, aunque se identifican núcleos de concentración relativamente destacables, como en las avenidas Rivadavia, Lope de Vega, Alvarez Jonte y Seguro, coincidiendo con las arterias de mayor actividad. También en las calles Bahía Blanca, Bermúdez y Lascano se puede observar una importante presencia de locales cerrados.



Mapa 4.2
Distribución
de locales
inactivos.
Comuna 10

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 58,6% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 21,3% a locales de servicios; el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 10,7%; los locales vinculados a la gastronomía un 6,2%, y por último los locales relacionados al sector industrial un 3,1%.

Cuadro 4.1
Locales por rama de actividad. Comuna 10

Ramas	Cantidad	%
Comercio	3.483	58,6
Servicios	1.267	21,3
Automotor	634	10,7
Gastronomía	370	6,2
Industrial	186	3,1
Total	5.940	100,0

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

Mapa 4.3
Distribución de locales por rama de actividad. Comuna 10



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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, lo que significa un total de 3.483 establecimientos. Este sector se compone por 13 rubros, predominando el de venta de productos textiles, prendas y accesorios, que con 1.165 locales representa el 33,4 %. En segundo lugar se encuentran los locales de venta de productos alimenticios, alcanzando el 27,0 % del total de este sector con 940 locales (lo que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios). En tercer lugar, aquellos relacionados a la venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías, entre otros (8,5%). En cuarto lugar, se posicionan la venta al por menor especializada con 241 locales, constituyendo un 6,9%. En quinto

lugar artículos para el hogar con el 6,0% -encontrándose 208 locales-. La suma de estos cinco rubros representa el 81,8% del sector comercial.

Completan el rubro comercial: 172 locales de reparaciones en general (4,9%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 114 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (3,3 %); 87 locales de venta de libros y revistas (2,5%); 85 locales de venta de productos textiles no asociados a indumentaria (por ejemplo, mantelería, 2,4%) y 75 de venta de calzado y marroquinería (2,2%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 2,8% del total, siendo la categoría más destacada la de óptica y casas de fotografías (1,6%).

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra un eje de concentración muy importante en el Este de la Comuna entre las calles Aranguren, Bogotá, Joaquín V. González y Cuenca. Allí se destaca la venta de artículos textiles de indumentaria. Además se pueden destacar las arterias Lope de Vega, Alvarez Jonte y Rivadavia con más de 400 locales. La avenida Segurola también cuenta con gran cantidad de locales comerciales, más de 300.

Rubros	Cantidad	%
Prendas y accesorios	1.165	33,4
Productos alimenticios	940	27,0
Materiales para la construcción	296	8,5
Venta al por menor especializada	241	6,9
Artículos para el hogar	208	6,0
Reparaciones en general	172	4,9
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	114	3,3
Libros y revistas	87	2,5
Productos textiles no indumentaria	85	2,4
Calzado y marroquinería	75	2,2
Óptica, fotografía, relojería y joyería	56	1,6
Comercio al por mayor	29	0,8
Artículos usados	15	0,4
Total	3.483	100,0

Cuadro 4.2

Locales del sector comercial. Comuna 10

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

Mapa 4.4

Distribución de locales del sector comercial. Comuna 10



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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.267 establecimientos de este sector se agrupan en 21 rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 259 locales (20,4%); en segundo lugar se ubican los locales de servicios inmobiliarios llegando a 187 registros (14,8%); en tercer lugar, se posicionan los servicios empresariales, con un total de 115 registros (9,1%). En cuarto lugar se encuentran los locales de servicios sociales y de salud, con 98 registros (7,7%), luego los lavaderos de ropa y tintorerías (7,4%), con 94 locales. Además se identificaron 84 locales de servicios de transporte (6,6%) y 83 de servicios complementarios al transporte (6,6%). Se relevaron también 82 locales dedicados al esparcimiento y actividades culturales (6,5%) y 61 locales relacionados al servicio de correo, Internet y telecomunicaciones, constituyendo un 4,8%. Las nueve categorías mencionadas reúnen el 83,9% de los usos del suelo relacionados a la prestación de servicios de variada índole.

El 16,1% restante está representado por 204 locales repartidos entre doce categorías diferentes que no superan cada una el 4,0%. Entre ellos se destacan, 42 locales de asociaciones (3,3%); 34 de servicios gráficos, edición e impresión (2,7%); 27 de servicios de alquiler (2,1%); 24 de seguros y fondo de jubilaciones (1,9%); 19 locales relacionados con la enseñanza (1,5%); 17 establecimientos bancarios y servicios financieros (1,3 %); 14 dedicados a servicios informáticos (1,1%). Finalmente, el 2,2% restante se divide en cinco

categorías que no alcanza ninguna al 1% del total: construcción (0,9%), mantenimiento físico y corporal (0,7%), servicios fúnebres (0,4%), servicios de electricidad, gas y agua y servicios de hotelería 0,1% cada uno.

Rubros	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	259	20,4
Servicios inmobiliarios	187	14,8
Servicios empresariales	115	9,1
Servicios sociales y de salud	98	7,7
Lavado y limpieza de artículos de tela	94	7,4
Servicios de transporte	84	6,6
Servicios complementarios al transporte	83	6,6
Esparcimiento y cultura	82	6,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	61	4,8
Asociaciones	42	3,3
Edición e impresión	34	2,7
Servicios de alquiler	27	2,1
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	24	1,9
Enseñanza	19	1,5
Intermediación financiera	17	1,3
Servicios informáticos	14	1,1
Construcción	11	0,9
Mantenimiento físico corporal y Otros	9	0,7
Pompas fúnebres	5	0,4
Electricidad, gas y agua	1	0,1
Servicios de hotelería	1	0,1
Total	1.267	100,0

Cuadro 4.3

Locales del sector de servicios. Comuna 10

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

La distribución territorial de los locales del sector servicios muestra cuatro ejes de concentración principales en las arterias Rivadavia, Alvarez Jonte, Segurola y Lope de Vega, todas ellas con alrededor de cien locales. También se ven concentraciones menores sobre otras calles como Bermúdez y en las avenidas Juan B. Justo y Francisco Beiró con alrededor de 30 locales de servicios.

Mapa 4.5
Distribución
de locales
del sector
servicios.
Comuna 10



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



5 INDICADORES TERRITORIALES



ELABORACIÓN DE INDICADORES

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

TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

Este indicador permite visualizar la mayor concentración de locales por lado de manzanas, y así constatar las áreas que concentran una mayor actividad económica. La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana en la Comuna 10 presenta una distribución homogénea, de tal forma que los locales se encuentran en los seis barrios que la conforman. Sin embargo, se destacan algunas zonas bien marcadas, una de ellas se observa en las avenidas Avellaneda y Cuenca en el barrio de Floresta; a lo largo de la avenida Rivadavia recorriendo los barrios de Floresta y Villa Luro y en el barrio de Villa Real sobre la avenida Lope de Vega. En general la Comuna 10 presenta una concentración de locales de servicios y comercio muy alta. Por otro lado, en menor cantidad que las mencionadas anteriormente, se puede apreciar sobre las avenidas Gaona, Álvarez Jonte y Juan B. Justo una agrupación de locales a lo largo de estos ejes comerciales.

Mapa 5.1
Total de
locales por
lado de
manzana.
Comuna 10



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

COMPACIDAD CORREGIDA

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

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 10 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son bastante homogéneos, por poseer una importante densidad edilicia. Por otro lado, se destacan áreas con grandes extensiones de espacios verdes como es el caso de la Plaza Dr. Juan B. Terán en el barrio de Villa Real, las plazas Monte Castro y Don Bosco en el barrio de Monte Castro, y la Plaza Vélez Sarsfield en Floresta. Estas mismas, al no poseer edificación construida generan que el indicador presente valores altos, cercanos a 1, alcanzando valores aceptables de compacidad.



Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
corregida.
Comuna 10

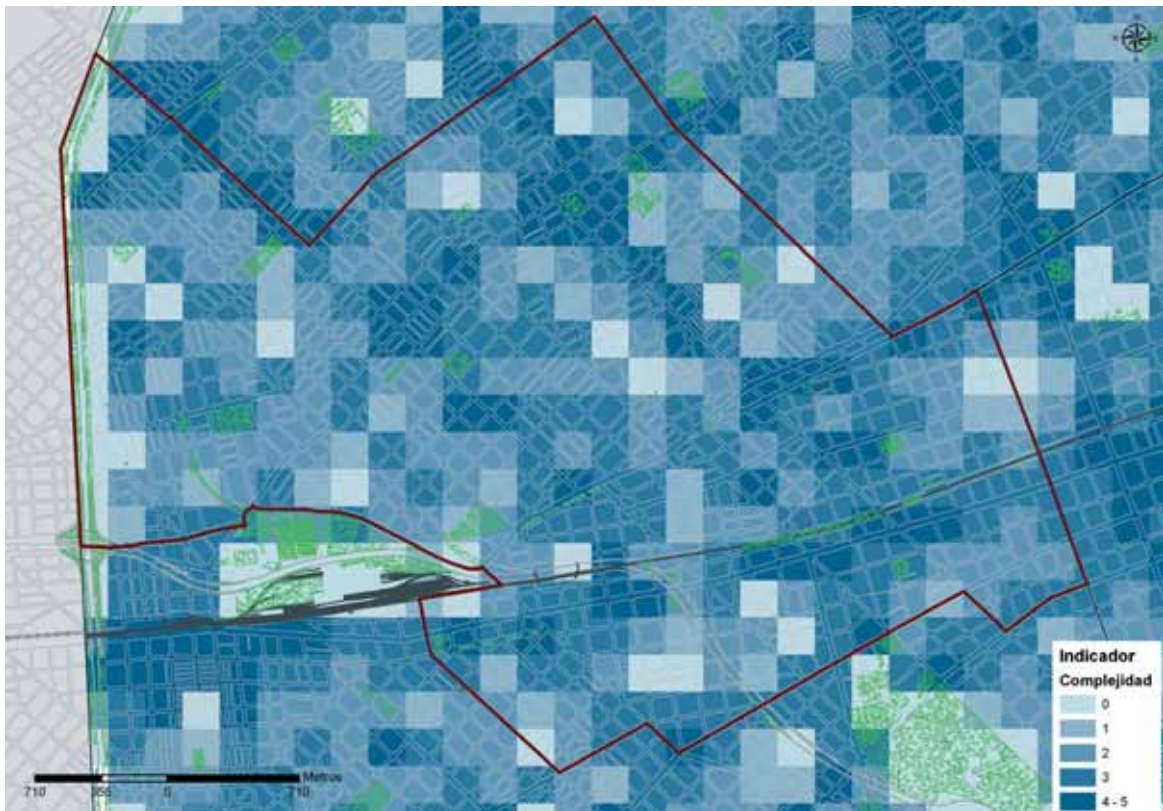
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

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

Puede apreciarse, en general, que la Comuna 10 registra de forma homogénea, valores medios-bajos. Por otro lado, se puede observar que sobre los ejes de circulación, la complejidad tiende a aumentar debido a la gran diversidad de actividades que poseen cada uno. Esta situación se destaca en los ejes comerciales de las avenidas Seguro, Lope de Vega, Juan Agustín García y Rivadavia en donde predominan los locales comerciales y de servicios.

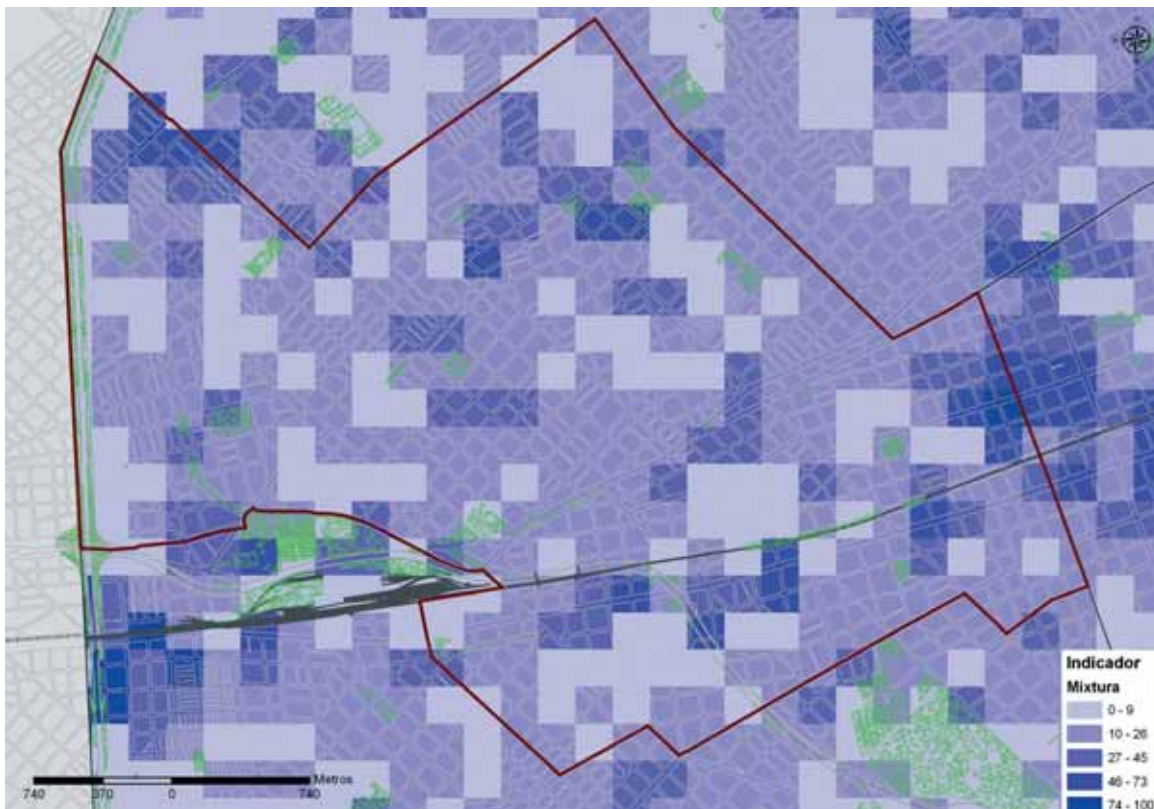
Mapa 5.3
Índice de
complejidad
urbana.
Comuna 10



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

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Se puede observar que la Comuna tiene valores altos en zonas puntuales, una de ellas es a lo largo de la avenida Rivadavia, y la otra zona es hacia el límite Este de la Comuna sobre la calle Cuenca.



Mapa 5.4
Índice de mixtura residencial.
Comuna 10

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

