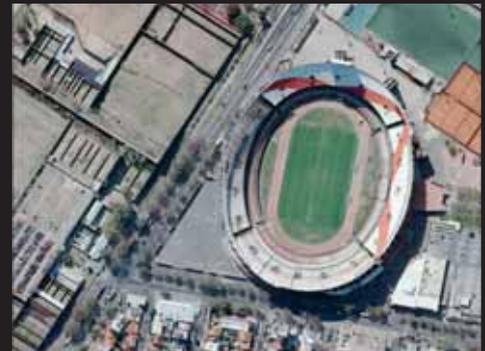


COMUNA 13

NUÑEZ, BELGRANO, COLEGIALES





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrì

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

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

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 13 localizada en el Norte de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por tres barrios, de Norte a Sur, los barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales. 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 y se estudian los mismos 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 13, 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 13 está ubicada en el Norte de la Ciudad. Sus límites están determinados por la traza de las avenidas Gral. Paz, Cabildo, Valentín Alsina, Forest, Alvarez Thomas, Cramer, Dorrego, Jorge Newbery, Monroe, y las calles Zabala, Crisólogo Larralde, Rómulo Naon y Zapiola, con un total de 18.563 parcelas distribuidas en 901 manzanas. La Comuna 13 limita al Norte con el Río de la Plata, al Oeste con el barrio de Saavedra, Coghlan, Villa Urquiza, y al Sur con los barrios de Villa Ortúzar, Chacarita y Palermo y finalmente, al Noroeste con el partido de Vicente López perteneciente al conurbano bonaerense.

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

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

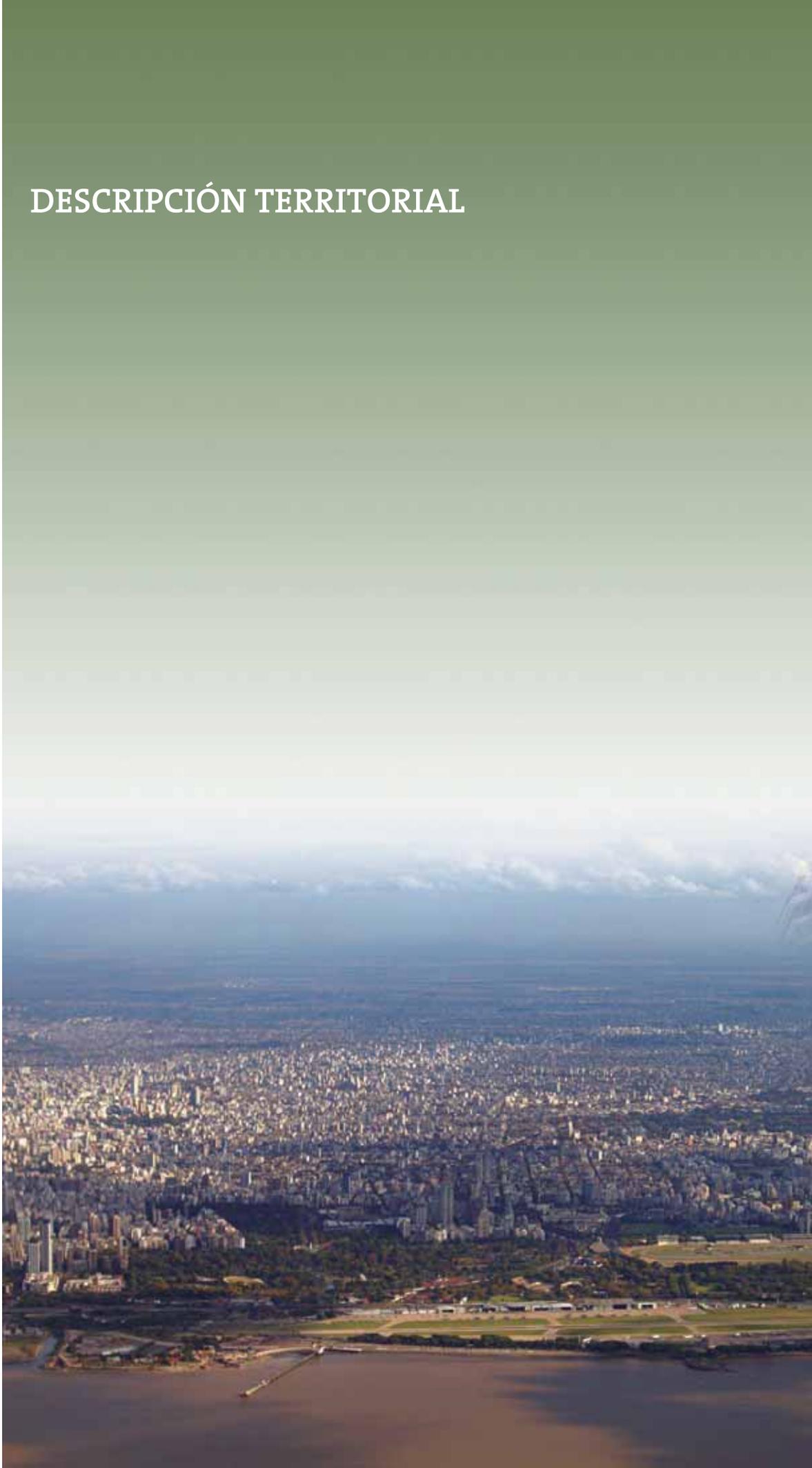
Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen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

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

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

USO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		USO RESIDENCIAL		SIN CONSTRUCCIONES	
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial				Utilizadas como sede de una actividad económica		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 OFICINAS	Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.	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 DESTINO ÚNICO	Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.	EDIFICIO PRODUCTIVO	Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.	GALPÓN	Construcción pasible de ser utilizada para el desarrollo de actividades tanto comerciales como de servicios y en algunos casos productivas, y que se distinguen de los demás tipos principalmente por sus características constructivas, que le imprimen un aspecto particular -generalmente techo de chapa y sin subdivisiones en su interior-.	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.
								USO MIXTO	Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.
Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.									
LOTE									

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



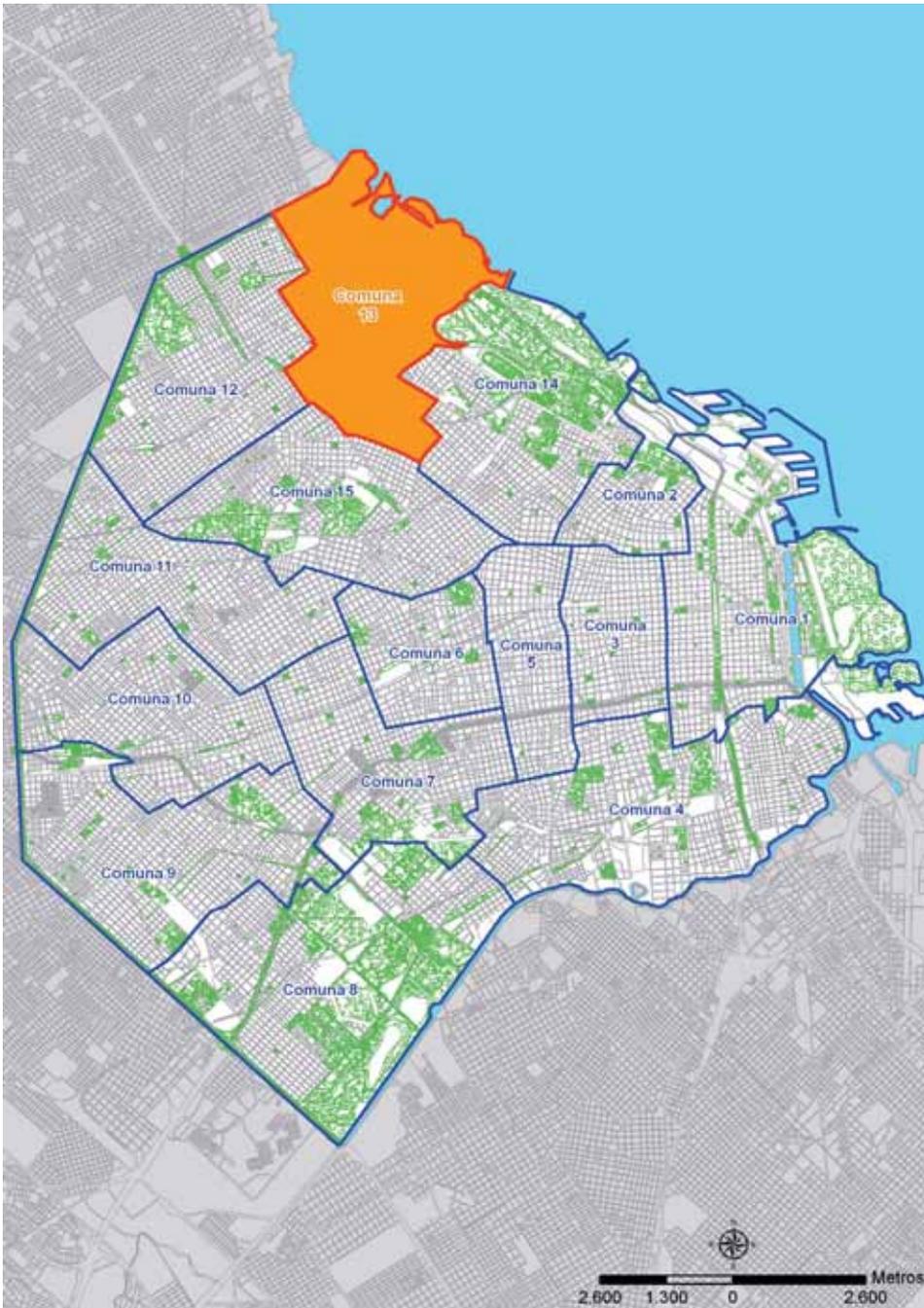
ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 13 se localiza en el Norte de la Ciudad de Buenos Aires, y limita con la Comuna 12 al Este, con la Comuna 15 al Suroeste, y con la Comuna 14 al Sur.

La red de circulación de la Comuna 13 se estructura siguiendo la línea de damero municipal con la continuación de las avenidas desde el centro hacia la periferia, cruzando el barrio en sentido Oeste-Este y comunican la Ciudad con el partido de Vicente López. De esta manera la avenida Cabildo es la arteria que comunica a la Comuna 13 con el partido de Vicente López situado en el Norte del conurbano bonaerense. Otra avenida fundamental respecto a la circulación de la Comuna es la avenida Del Libertador, ubicada en el corredor Norte de la misma, que comunica con el partido de Vicente López hacia el Oeste, y con el barrio de Palermo al Este, además de la avenida Lugones y su continuación Cantilo, fundamental para entrelazar toda la zona Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Una de las modalidades de transporte que comunica la Comuna con otros barrios y con el centro de la Ciudad, es el colectivo, encontrándose una gran cantidad de líneas y ramales que lo recorren y que además lo comunican con la Provincia de Buenos Aires.

Por otro lado cuenta con la presencia de los ferrocarriles Mitre en sus tres ramales, Mitre, José L. Suárez y Tigre; y el ferrocarril Belgrano Norte. Asimismo cuenta con la Línea D de subte, teniendo la estación cabecera, Congreso de Tucumán, la cual tiene una gran confluencia de pasajeros a diario.



Mapa 2.1
Comuna 13

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



Mapa 2.3
Foto aérea.
Comuna 13

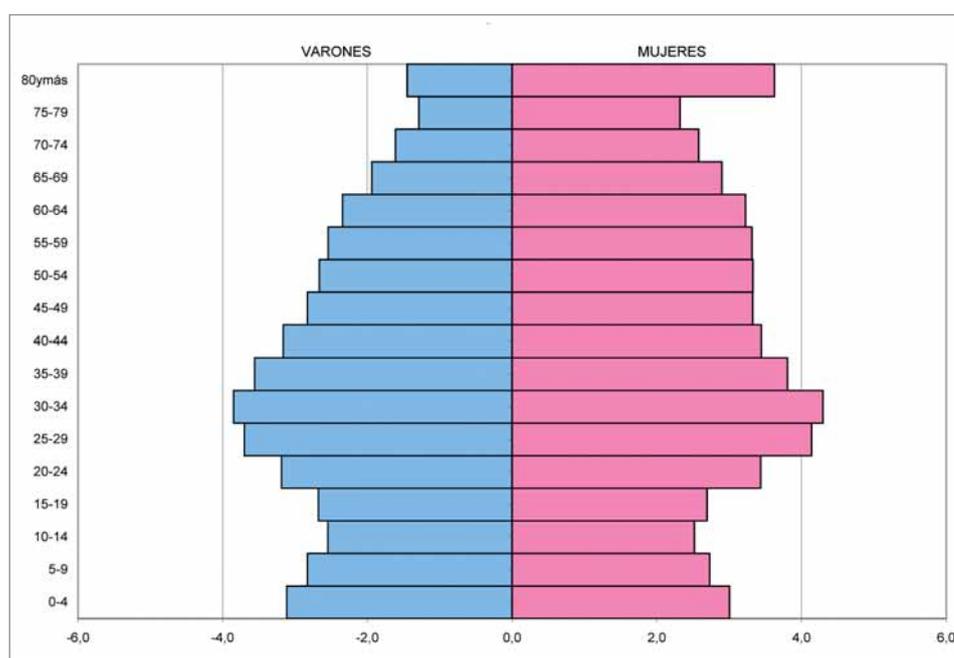
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

POBLACIÓN

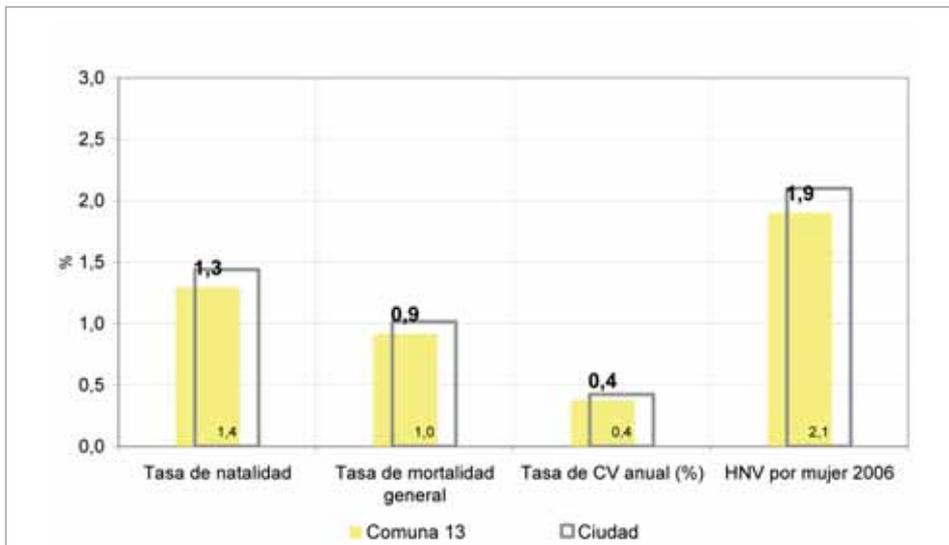
La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna es de 230.062 personas la cual presenta una variación positiva del 1,50 % con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 82,0. Esta Comuna cuenta con una densidad de población de 157,89 hab/ha.

Su pirámide de población muestra un predominio de adultos en las edades medias, mientras que las edades mayores tienden a igualar las dimensiones de la base. A su vez, las tasas de crecimiento demográfico son positivas, aunque algo menores que las de la Ciudad, equiparando con ella, no obstante su tasa de crecimiento vegetativo en 0,4%.

Gráfico
Pirámide
poblacional. 2007



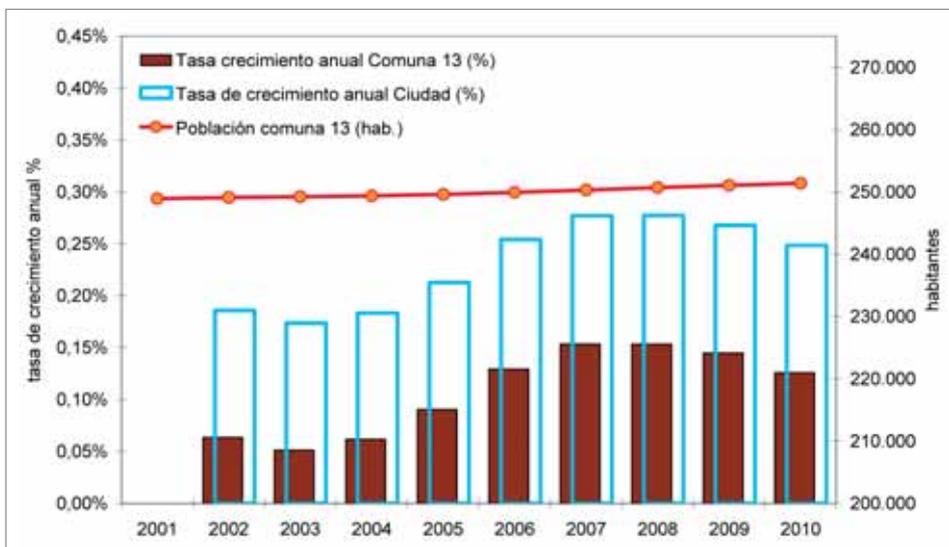
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Gráfico

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

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



Gráfico

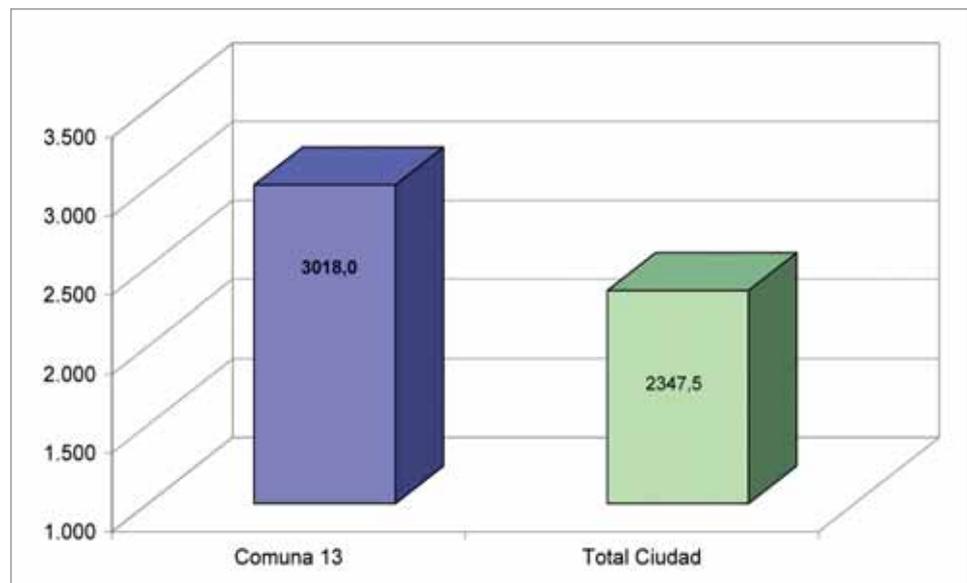
Proyección de crecimiento poblacional 2001-2010

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

Asimismo, el reparto del empleo entre las diferentes ramas da cuenta de una distribución similar a la que refiere al total de la Ciudad, constituyendo los servicios la parte más importante, representando el 70,0% del total. Por otra parte, en el conjunto de las comunas, la analizada en esta ocasión presenta uno de los más bajos niveles de desocupación y subocupación, siendo del 3,7% y 6,3%, respectivamente. Del mismo modo, los índices de pobreza dan cuenta de una mejor situación que en otras partes de la Ciudad, registrando por caso, un 0,1% de hacinamiento crítico y un 2,7% de hogares con NBI, según datos de 2006. Al mismo tiempo, pueden destacarse los altos niveles de instrucción, puesto que el 43,0% de población cuenta con el nivel superior completo.

Por otra parte, se trata de una de las comunas en donde mayor peso posee la atención de la salud a través de la medicina prepaga, llegando al 36,0% del sector, mientras que el sistema público reduce sus servicios al 6,1% del total. Al mismo tiempo, la educación privada muestra gran relevancia, puesto que el 55,3% de quienes acuden actualmente a instituciones educativas lo hacen en el ámbito privado.

Gráfico
Ingreso total familiar
mensual. 2006



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

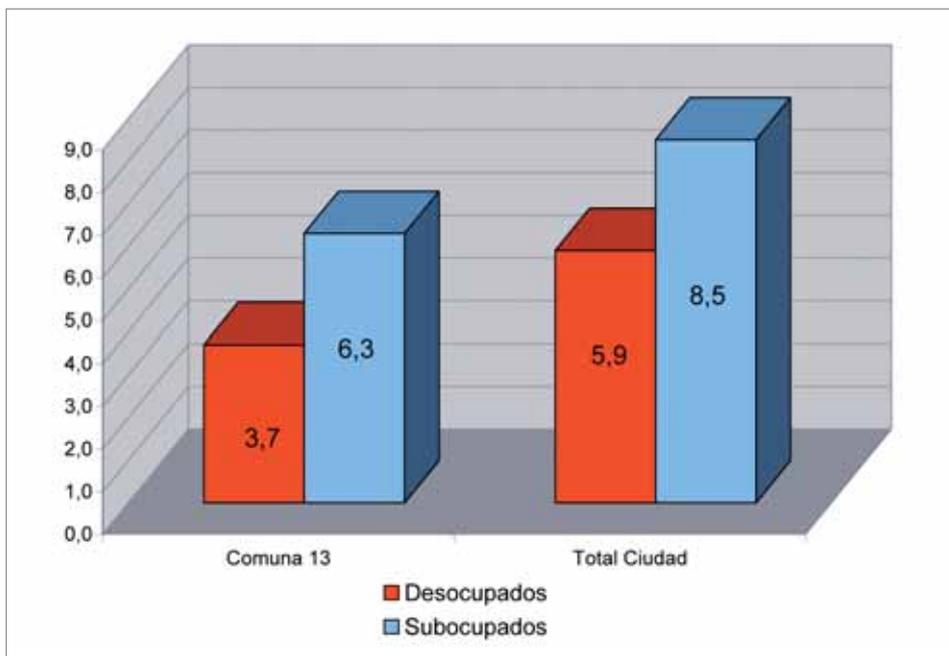


Gráfico
Desocupados y
Subocupados. 2006

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

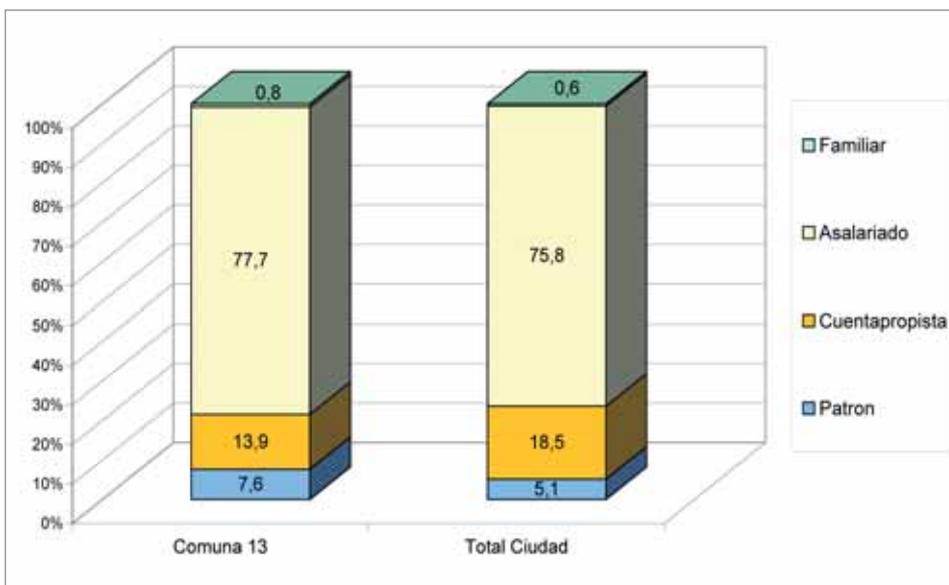
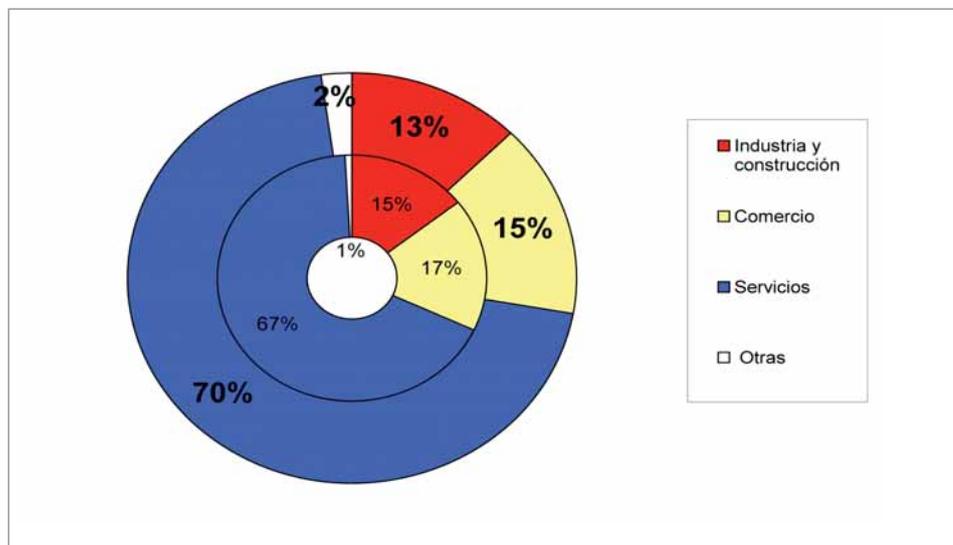


Gráfico
Empleo según
categoría. 2006

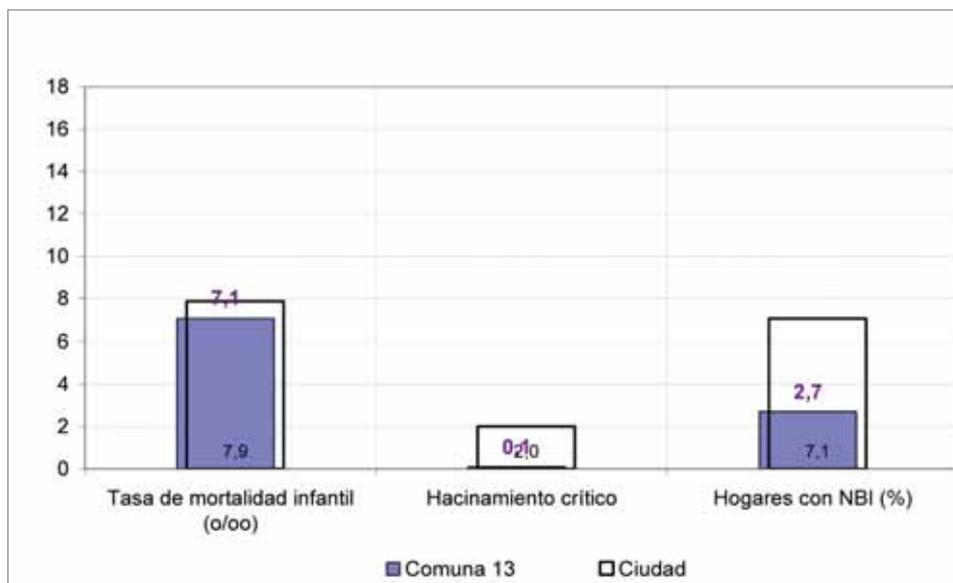
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Empleo según rama
de actividad. 2006

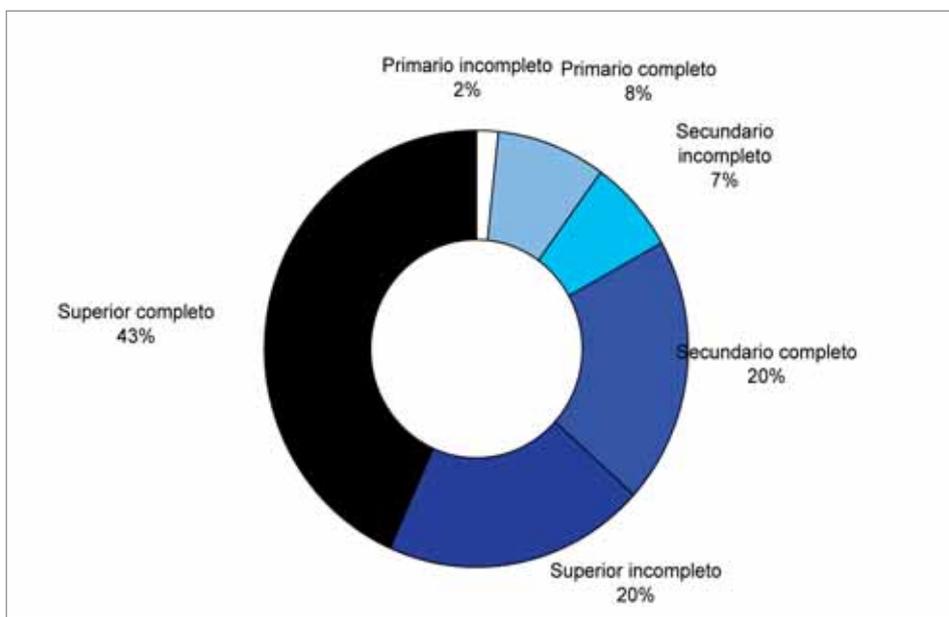


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

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



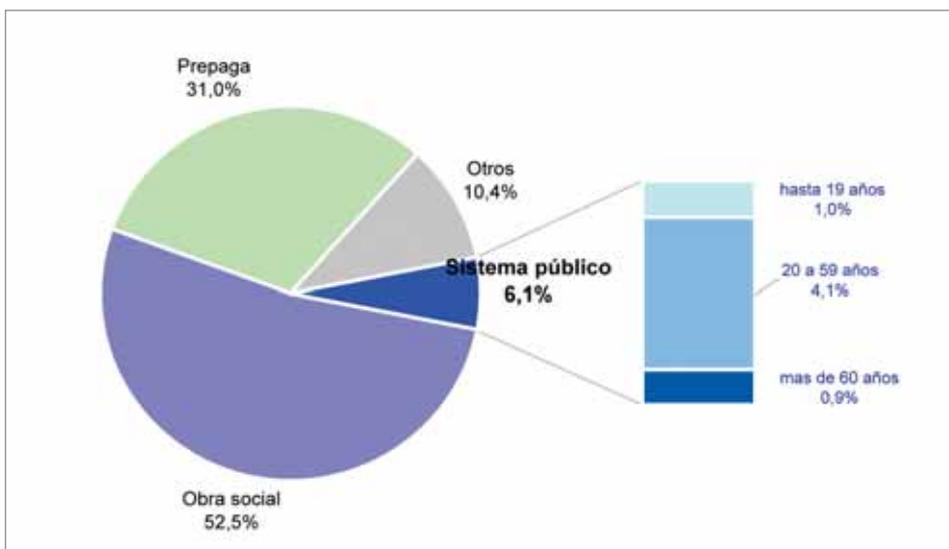
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



Gráfico

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

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

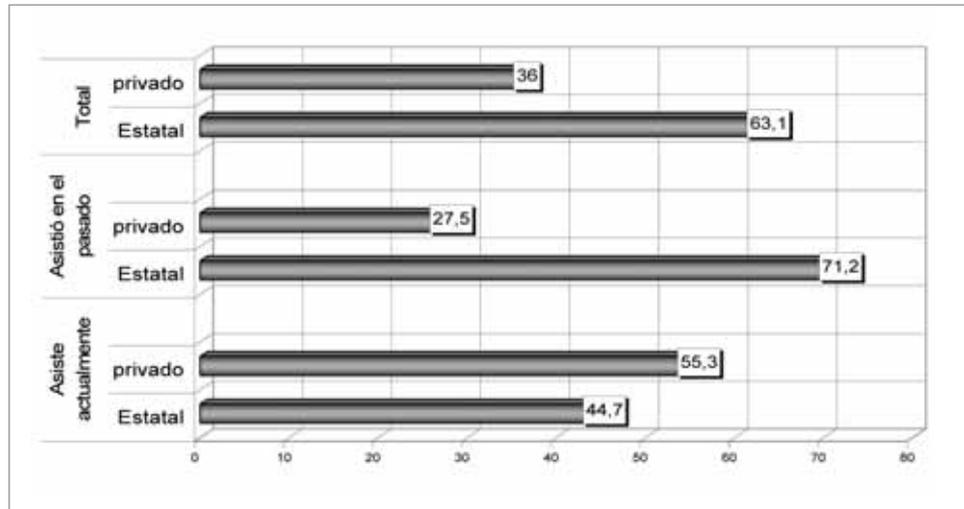


Gráfico

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

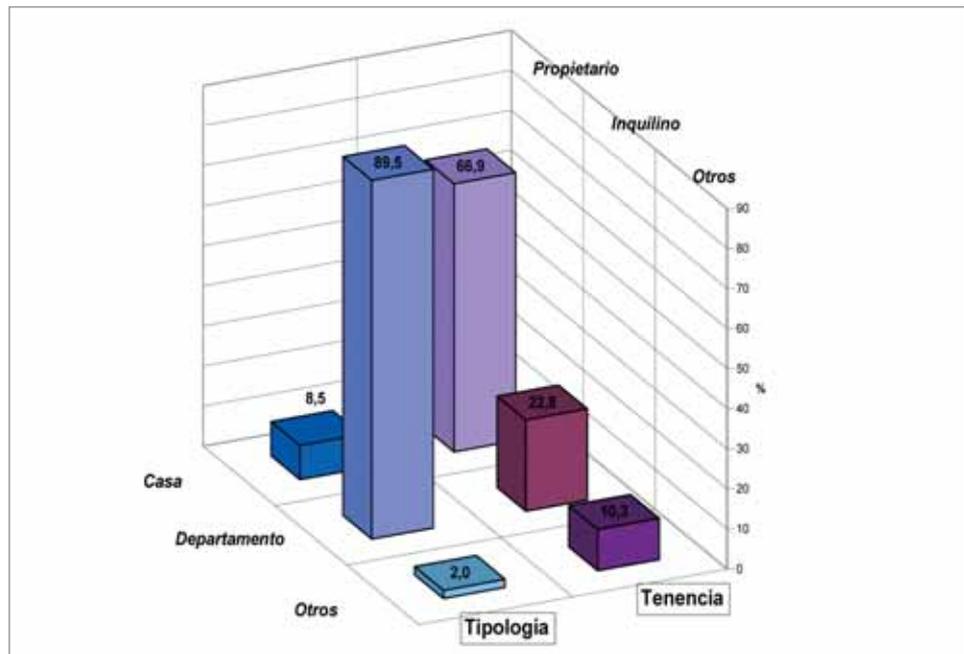
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Gráfico
Sector educativo
según tipo de gestión



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

Gráfico
Tipología y propiedad
de la vivienda. 2006



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

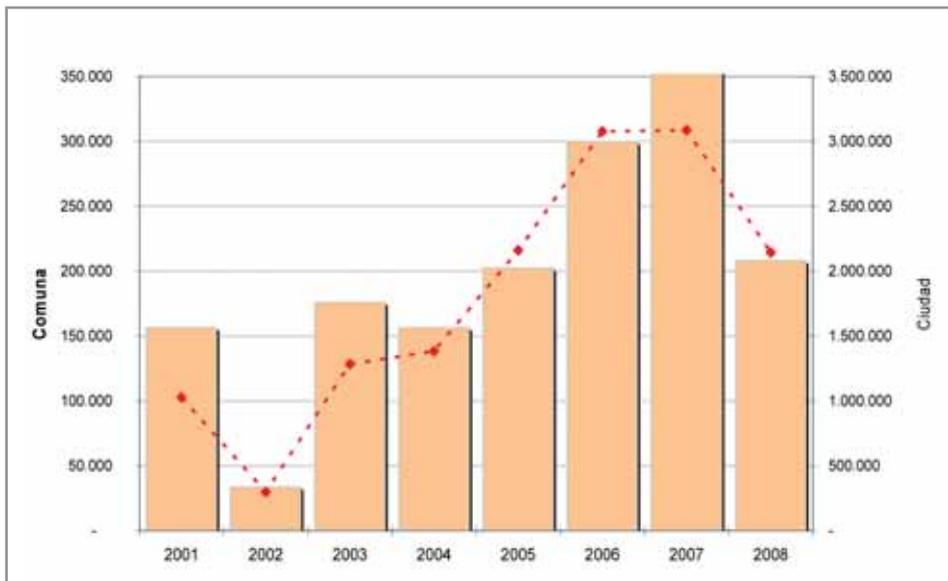


Gráfico
Superficie de obra permitida total.
2001-2008

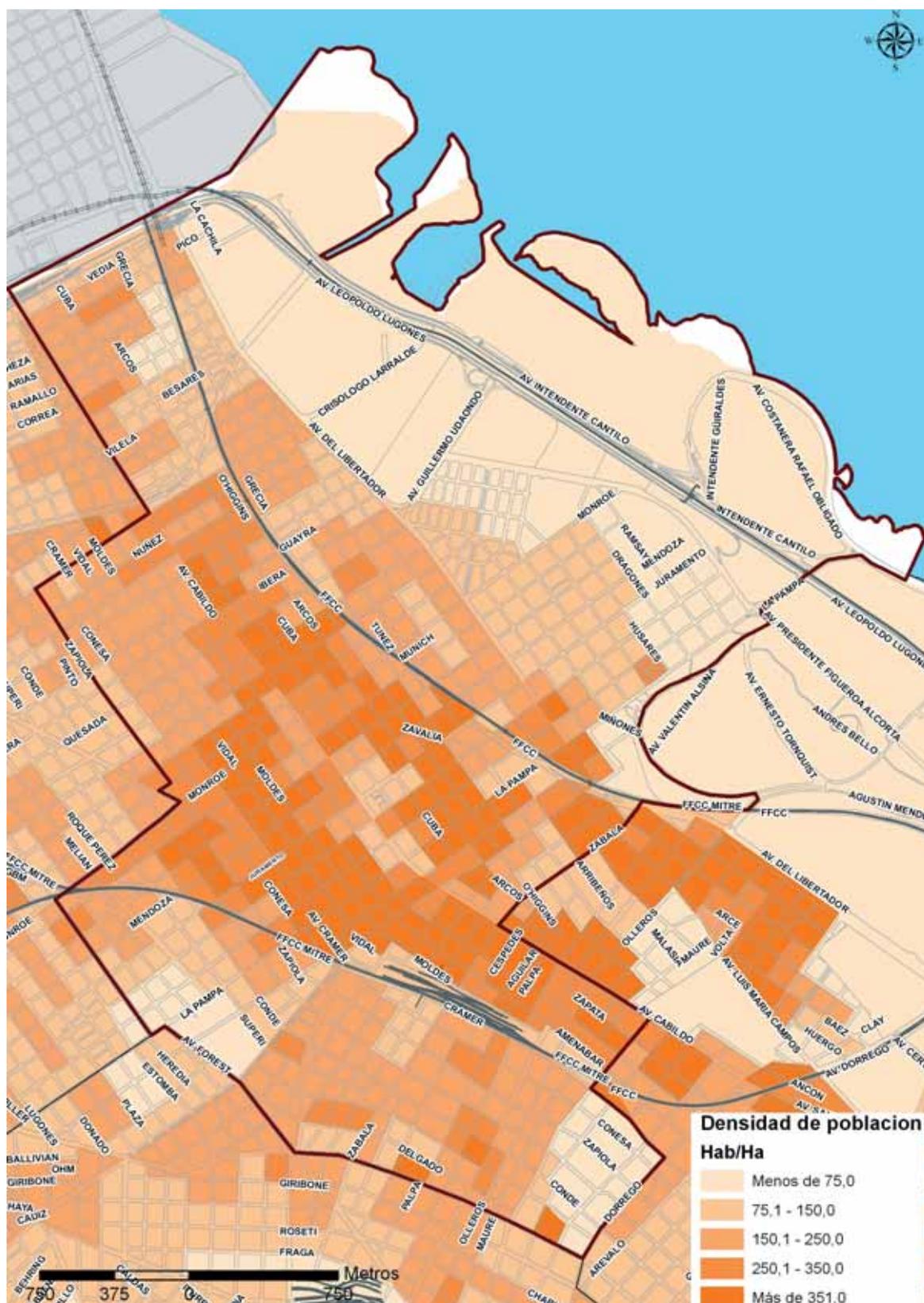
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Al observar la distribución del comportamiento de la densidad demográfica en la Comuna 13 se aprecia una concentración homogénea de altas densidades en torno a la avenida Cabildo, siendo particularmente mayor en el barrio de Belgrano, en el área delimitada por las avenidas Juramento, José Hernández y las vías del ferrocarril Mitre.

Por su parte, Colegiales presenta, al Norte de las vías del ferrocarril, una concentración de densidades poblacionales de más de 351,0 habitantes por hectárea, mientras que al Sur disminuyen estos valores ostensiblemente siendo el predominio de densidades menores a 250 habitantes por hectárea. Asimismo el barrio de Núñez, colindante al barrio de Belgrano, posee el mismo patrón de alta densidad en el eje de la avenida Cabildo.



Mapa 2.4
 Densidad de
 población.
 Comuna 13



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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de alta densidad, lo que posibilitó el profundo proceso de transformación edilicia de la Comuna, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), R2b I y R2a II. También está presente el distrito residencial exclusivo R1a , R1b y R2b II. Toda el área residencial de la Comuna 13 se distribuye en un 43,5 % del mismo.

En segundo lugar se debe destacar, la presencia del distrito de equipamiento en el 11,6% del la superficie del barrio. El distrito de equipamiento E4 son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad. Estos se emplazan al Norte de la avenida Del Libertador, con la presencia de grandes equipamientos como la ESMA (ex Escuela de Mecánica de la Armada, ahora Espacio Cultural para la Memoria), la Ciudad Universitaria, el estadio del Club Atlético River Plate o el Tiro Federal.

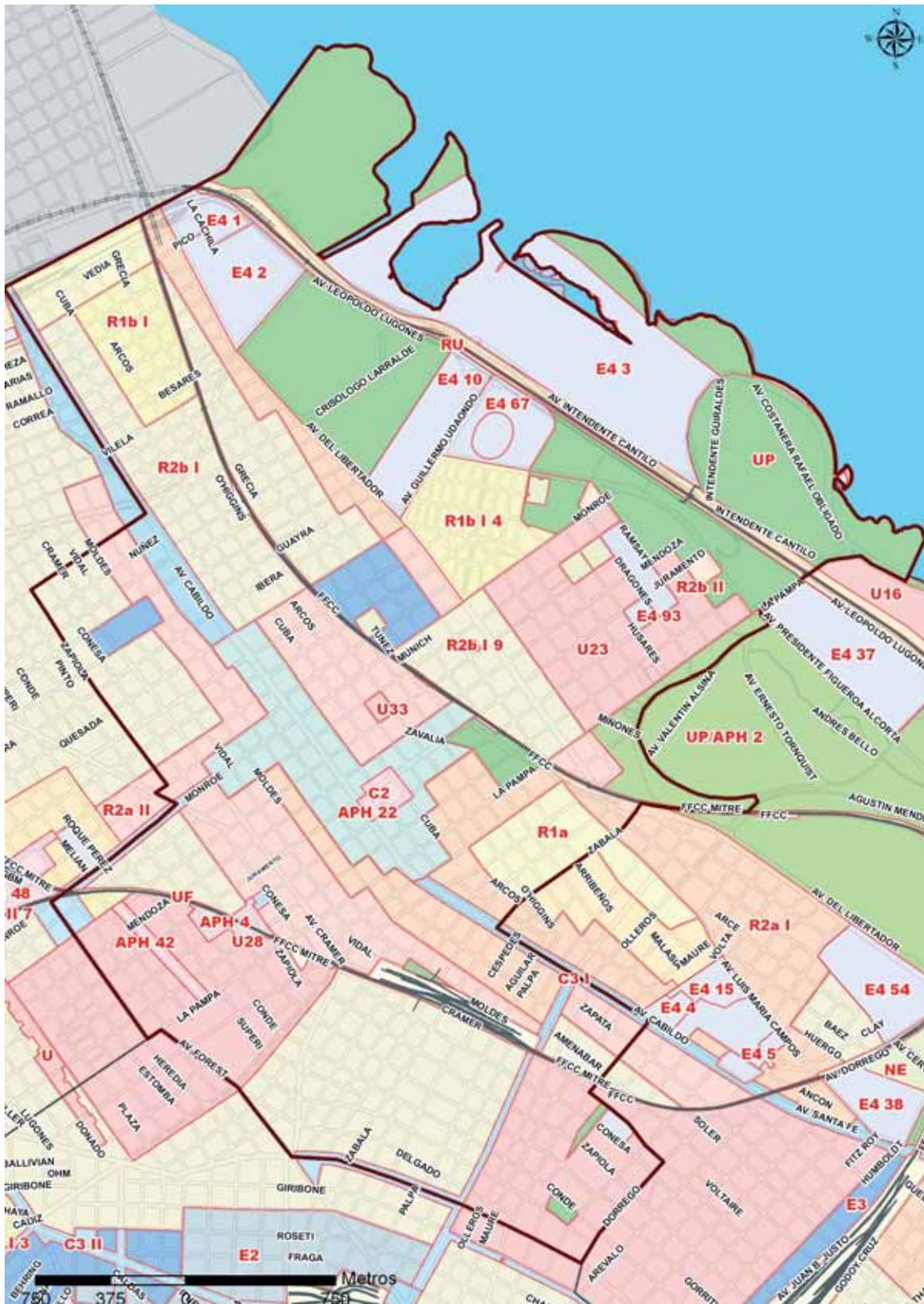
A lo largo de los lados de manzana sobre la avenida Cabildo desde Zabala hasta avenida General Paz, Juramento desde Amenábar hasta 3 de Febrero, Monroe y Blanco Encalada desde Crámer hasta Vuelta de Obligado, Ciudad de La Paz entre Sucre y Quesada, y la avenida Federico Lacroze entre Cabildo y Alvarez Thomas se emplaza el distrito central: C2, C3 I y C3 II, ocupando el 7,0 % de la superficie del barrio. Este permite la localización y combinación de usos comerciales, administrativos, financieros, de servicios y residencial, este último con restricciones por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos, ya sean elevada congestión vehicular y/o peatonal, ruidos, entre otras.

La Comuna también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), en especial, en el 12,5 % del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, como los del Club Defensores de Belgrano, el Club Ciudad de Buenos Aires y el Centro de Alto Rendimiento Deportivo de la Secretaria de Deportes. Algunas de estas áreas coinciden también con espacios verdes.

Cuadro 2.1
Código de Planeamiento
Urbano. Comuna 13

Distrito	Área	%
R2b I	2669545,8120	18,34
UP	2524250,7610	17,34
R2a II	1391689,7310	9,56
E4 3	925361,8450	6,36
R2a I	882925,0230	6,07
U23	652186,3650	4,48
C2	651413,1290	4,48
U28	625654,9970	4,30
U20	527111,2800	3,62
R1a	400763,1130	2,75
R2b I 9	361503,9850	2,48
R1b I 4	327227,8330	2,25
R1b I	294982,1190	2,03
UF	261823,9160	1,80
C3 I	251163,9220	1,73
RU	250610,0920	1,72
E3	233986,2760	1,61
E4 2	209063,1250	1,44
E4 10	205540,4880	1,41
UP/APH 2	195682,3400	1,34
E4 67	164318,0760	1,13
C3 II	120025,7040	0,82
E4 1	80780,1150	0,56
E4 93	65700,2220	0,45
NE	62033,8430	0,43
APH 4	53171,7400	0,37
APH 42	44028,5530	0,30
APH 22	42558,6190	0,29
R2b II	29687,7160	0,20
E4 39	19689,7230	0,14
E4 92	16179,6200	0,11
U33	13147,5420	0,09
E4 37	414,7860	0,003
U16	325,5830	0,002
E4 78	18,3670	0,0001
Total	14554566,3610	100

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



Mapa 2.5
 Código de
 Planeamiento
 Urbano.
 Comuna 13

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 13 entre 1998 y 2010. En cuanto a la primera se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 10,3 % del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos para la Comuna denota un descenso constante desde el año 1998 con 153 permisos hasta alcanzar el mínimo de la serie con 24 permisos otorgados en el 2002. La tendencia, que coincide con el período de recesión económica se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 222 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, a partir del 2008 el número de permisos comienza a disminuir hasta el año 2010 en el que se registran 71 permisos.

Respecto de la evolución de los m² permitidos se observa que los mismos se mantienen en niveles porcentuales más bajos que el total, no obstante a esto sus comportamientos son muy similares, con fluctuaciones semejantes a lo largo de toda la serie. De la misma manera, atendiendo a la participación de la Comuna dentro de la actividad total de la Ciudad, ella muestra un patrón de fluctuación que oscila entre el 5,4 % y el 15,0 % del total de permisos, con valores mínimos hacia 2005 y 2010, y picos en 1998 y 2007. En este sentido es interesante mencionar el significativo porcentaje de permisos que tiene esta Comuna con respecto al total de la Ciudad, patrón que es similar aunque un poco menos intenso si se observa el total de m² permitidos. Por otro lado es muy importante destacar que para el año 2002, tanto los permisos como los m² en la Comuna mantienen una mediana participación porcentual en la Ciudad, lo que permite inferir que en esta Comuna el impacto de la crisis fue menor que en otras partes de la Ciudad.

En cuanto a la relación entre permisos y m² puede observarse que la cantidad de m² de cada permiso es en general inferior a los promedios de la Ciudad. En este sentido también se observa una reducción de las construcciones durante los períodos de crisis y un aumento durante los auges económicos, oscilaciones que coinciden con el total de la Ciudad.

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

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 13	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 13	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 13
1998	1.534	153	10,0	1.992.179	255.356	12,8	1.298,7	1.669,0
1999	1.270	119	9,4	1.525.659	189.991	12,5	1.201,3	1.596,6
2000	1.128	115	10,2	1.381.962	160.814	11,6	1.225,1	1.398,4
2001	666	62	9,3	776.276	90.883	11,7	1.165,6	1.465,9
2002	354	24	6,8	237.364	25.524	10,8	670,5	1.063,5
2003	982	105	10,7	1.119.432	168.407	15,0	1.140,0	1.603,9
2004	1.175	122	10,4	1.185.240	143.507	12,1	1.008,7	1.176,3
2005	1.452	134	9,2	1.954.598	190.508	9,7	1.346,1	1.421,7
2006	2.014	194	9,6	2.782.329	312.016	11,2	1.381,5	1.608,3
2007	1.800	222	12,3	2.809.535	297.361	10,6	1.560,9	1.339,5
2008	1.386	122	8,8	2.191.146	236.997	10,8	1.580,9	1.942,6
2009	1.171	99	8,5	1.492.296	97.008	6,5	1.274,4	979,9
2010 ²	1.690	71	4,2	1.706.051	91.760	5,4	1.009,5	1.292,4
1998-2010	14.932	1542	10,3	19.448.016	2.260.132	11,6	1.302,4	1.465,7

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

En el cuadro 2.3 se presenta información sobre la participación de los metros permitidos discriminado entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre los no residenciales, el período se inicia con un 79,3% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 20,7% para las construcciones no residenciales, lo cual denota una equidad excepcional. La evolución de los valores de la serie muestra un incremento en la participación de los permisos residenciales en el año 2003, con 94,7% y en el año 2010 con 92,3%, siendo el año 2008 el de menor valor, con una cifra del 73,5% de los permisos residenciales.

Sin embargo, es notorio al analizar la Ciudad en forma integral que para 1998 los metros permitidos para destinos no residenciales representaban un 31,4% del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 8,9%. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 15,1% y el 16,4% en esos años, para luego descender 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, hasta un 22,6% en el 2010.

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

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

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

Año	Total Ciudad		Comuna 13	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	79,3	20,7
1999	69,9	30,1	80,2	19,8
2000	77,1	22,9	84,7	15,3
2001	68,4	31,6	43,8	56,2
2002	72,2	27,8	84,6	15,4
2003	91,1	8,9	94,7	5,3
2004	84,9	15,1	57,5	42,5
2005	83,6	16,4	88,8	11,2
2006	87,0	13,0	91,8	8,2
2007	80,1	19,9	85,2	14,8
2008	76,2	23,8	73,5	26,5
2009	77,0	23,0	73,4	26,6
2010	77,4	22,6	92,3	7,7
1998-2010	78,0	22,0	79,2	20,8

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 13 inicia el período con un valor promedio del m² de U\$S 996,0 el cual sufre una pronunciada disminución en marzo de 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2003 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 13 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron siempre algo por debajo del promedio del conjunto de la Ciudad.

	Comuna 13		Variación anual %	Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %		Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	996,0			555,0		
2002						
Marzo	310,8	-68,8		272,0	-51,0	
Junio	389,0	25,2		213,0	-61,6	
Septiembre	384,6	-1,1		242,0	13,6	
Diciembre	408,8	6,3	-59,0	274,0	13,2	-50,6
2003						
Marzo	477,0	16,7	53,5	296,0	8,0	8,8
Junio	632,5	32,6	62,6	330,0	11,5	54,9
Septiembre	603,0	-4,7	56,8	343,0	3,9	41,7
Diciembre	742,4	23,1	81,6	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	869,0	17,1	82,2	434,0	11,9	46,6
Junio	887,2	2,1	40,3	459,0	5,8	39,1
Septiembre	1.000,3	12,8	65,9	511,0	11,3	49,0
Diciembre	1.029,8	2,9	38,7	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	1.041,7	1,2	19,9	551,0	3,2	27,0
Junio	1.050,9	0,9	18,5	591,0	7,3	28,8
Septiembre	1.167,6	11,1	16,7	631,0	6,8	23,5
Diciembre	1.283,8	10,0	24,7	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	1.207,7	-5,9	15,9	741,8	2,7	34,6
Junio	1.450,8	20,1	38,1	809,0	9,1	36,9
Septiembre	1.508,7	4,0	29,2	863,7	6,8	36,9
Diciembre	1.467,9	-2,7	14,3	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	1.548,1	5,5	28,2	982,0	8,5	32,4
Junio	1.466,6	-5,3	1,1	982,0	0,0	21,4
Septiembre	1.579,7	7,7	4,7	985,0	0,3	14,0
Diciembre	1.645,8	4,2	12,1	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	1.800,7	9,4	16,3	1.058,0	1,9	7,7
Junio	1.716,7	-4,7	17,1	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.819,1	6,0	15,2	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	1.774,3	-2,5	7,8	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	1.733,8	-2,3	-3,7	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	1.838,0	6,0	7,1	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.973,5	7,4	8,5	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.811,6	-8,2	2,1	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	1.967,4	15,6	13,5	1.285,6	9,8	13,7
Junio	2.167,3	10,2	17,9	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	2.027,3	-6,5	2,7	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	2.368,0	16,8	30,7	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	2.375,2	105,7	20,7	1.515,0	3,8	17,8

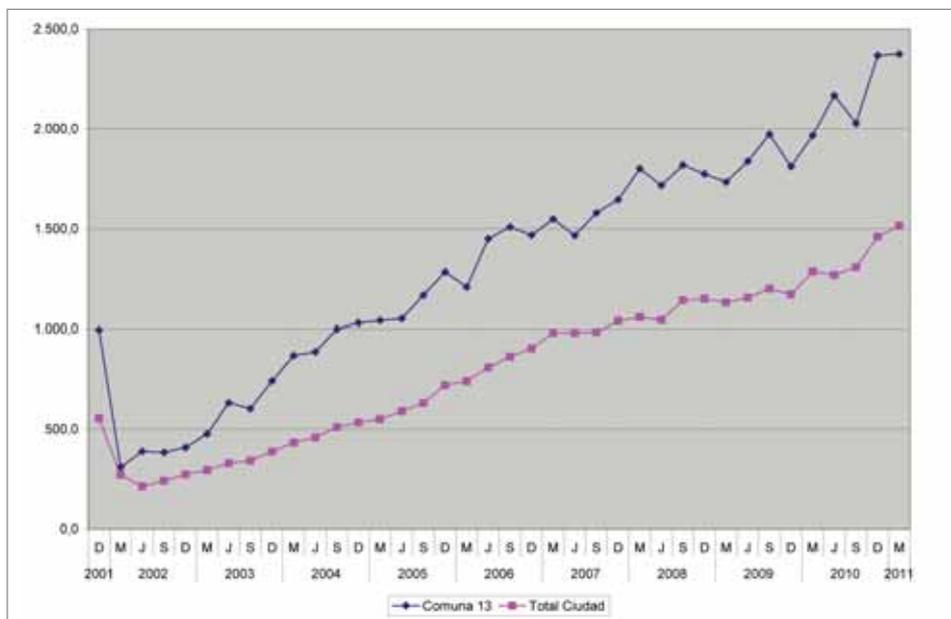
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Cuadro 2.4

Evolución del precio de terrenos en la Comuna 13 y en la Ciudad de Buenos Aires en el periodo diciembre 2001 – marzo 2011

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 13, como en el total de la Ciudad, desde diciembre de 2001 hasta marzo de 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe la misma tendencia que la curva de la Ciudad, pero presenta valores notablemente mayores. Asimismo, al inicio de la serie se observan menores diferencias respecto a los de la Ciudad y hacia el final de la serie las diferencias se van acentuando.

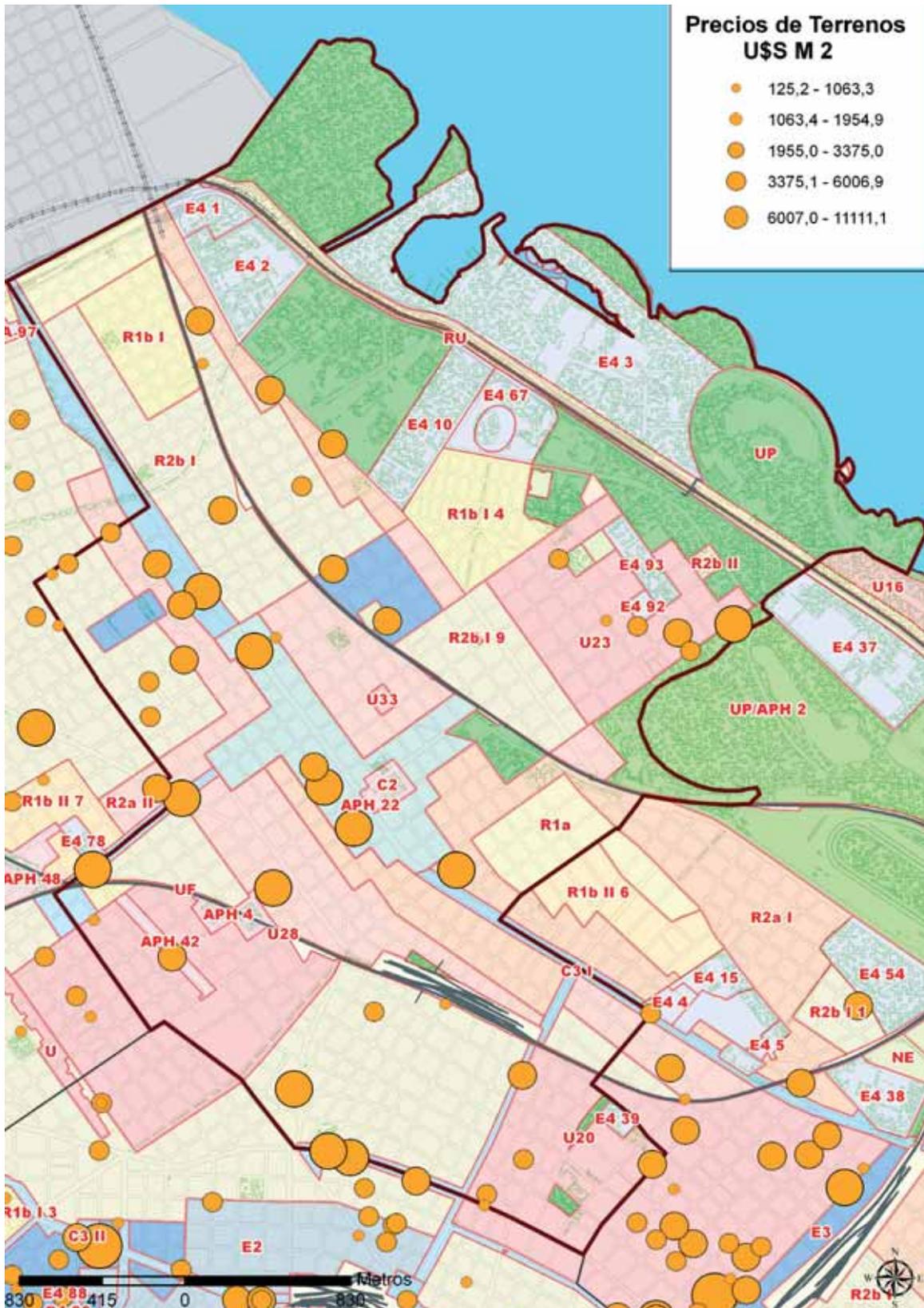
Gráfico
Valor promedio del suelo
en la Comuna 13 y en el
total de la Ciudad.
2001 –2011



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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 44 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayores valores se sitúan lindantes a la avenida Cabildo. Por otro lado las ofertas de menor precio se observan cercanas al límite Sur de la Comuna.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales R, de equipamiento E o centrales C, lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m² de terreno corresponde al distrito C2, con un valor calculado de U\$S 5.348,8 superando el promedio del distrito de U\$S 3.560,6 el m². El distrito que posee una mayor oferta de terrenos es el R2b I con 12, seguido por el distrito antes mencionado con 5 terrenos como también contiene el U23, luego se registran 5 terrenos para los distritos R2a I y otros 5 para el U20, como así también 3 ofertas para tres distritos el R2a II, el C3 III y el C3 I; seguido por el distrito E3 con dos ofertas a la venta con un promedio de U\$S 2.868,9 el m². Finalmente tres distritos con tan solo una oferta, el APH 42, el U28 y el APH2.



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

3

LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 13



Mapa 3.1
Parcelas seleccionadas para el relevamiento de la Comuna 13



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

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 18.589 parcelas existentes, todas ellas incluidas en las 330 manzanas de la Comuna. Este estudio permitió entonces obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de la Comuna 13.

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada por tipo de construcción en la Comuna 13. Se contabilizaron un total de 18.170 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de las alturas bajas de edificación, puesto que el 60,9% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de los de 15 o más pisos es de un 1,3% del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 18,3%, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 2.401 edificios (13,2%). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 2,5% del total, mientras que se relevaron 437 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (2,4%). Por último, se hallaron 245 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 1,3% del total.

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	245	1,3
1 – 2	11066	60,9
3 – 5	3322	18,3
6 – 9	2401	13,2
10 – 11	458	2,5
12 – 15	437	2,4
más de 15	241	1,3
Total	18.170	100,0

Cuadro 3.1
Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 13

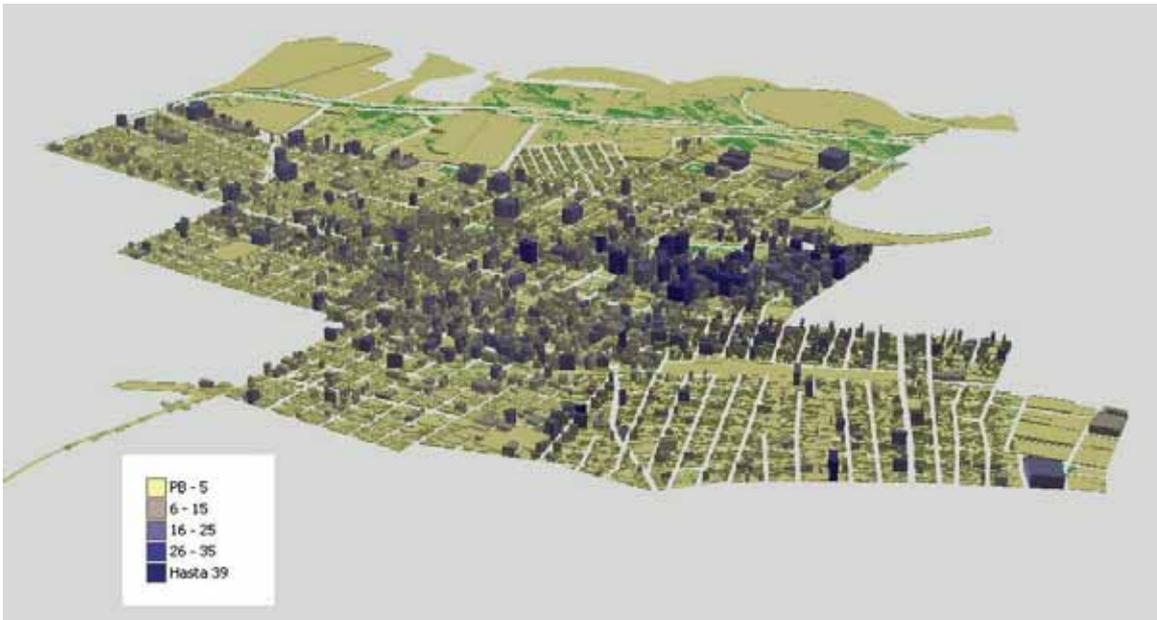
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la hegemonía de pisos bajos en la Comuna. Los edificios de pisos medios a altos se encuentran situados en el centro de la Comuna, por el contrario, las edificaciones de más de 15 pisos se localizan en la zona denominada “Belgrano C” y “Belgrano R”, aledañas principalmente al eje de la avenida Santa Fe que coincide con las estaciones de la Línea D del subte, y también con las estaciones del ferrocarril Mitre.

Mapa 3.2
 Cantidad
 de pisos
 edificados
 por parcela.
 Comuna 13



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

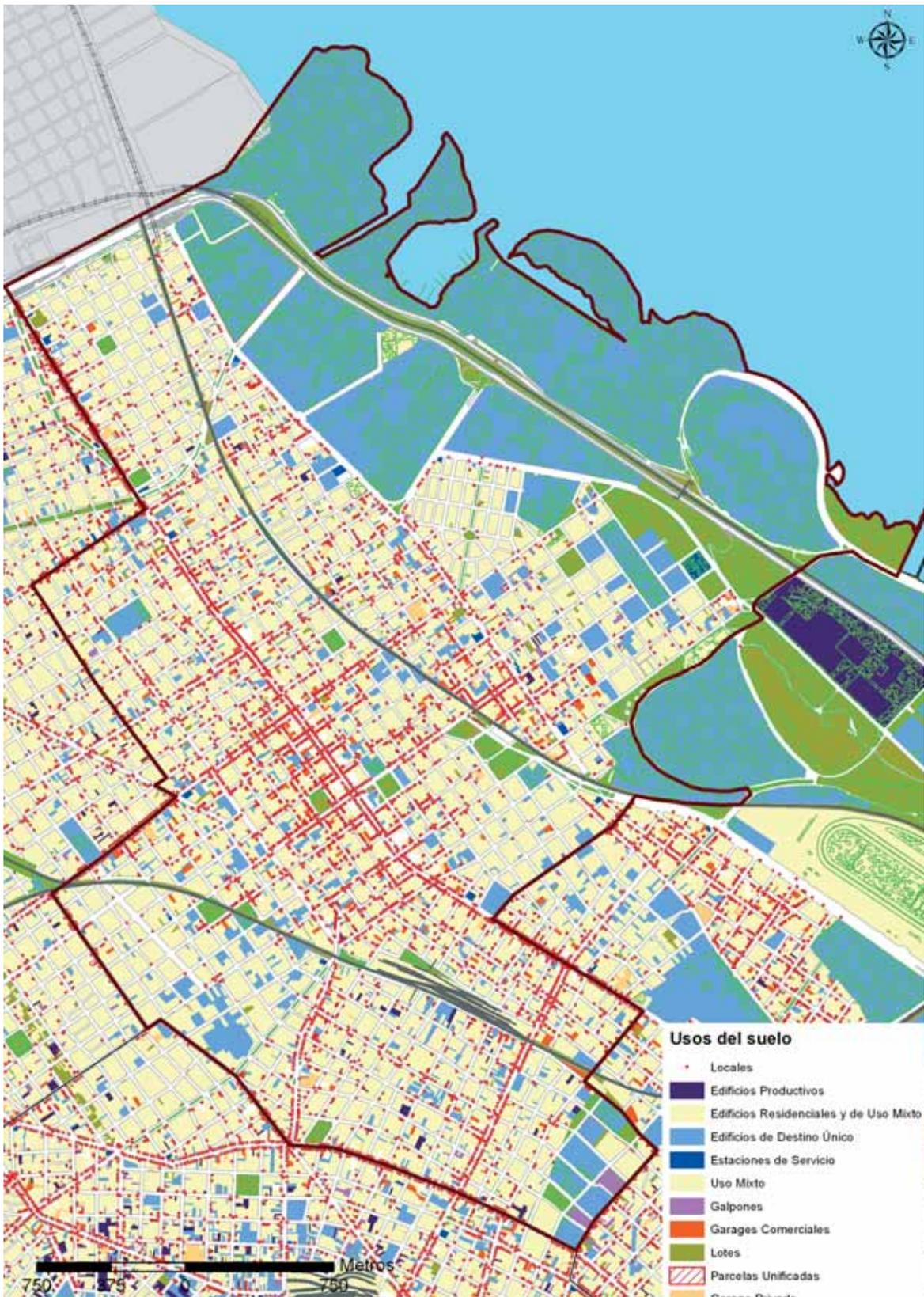


Mapa 3.3
Edificación de la
de la
Comuna 13

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



Mapa 3.4
 Usos del
 Suelo.
 Comuna 13



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 96,1 % se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 57,0 % a viviendas en propiedad horizontal (integrando en un 56,2% viviendas, un 0,2 % departamentos y un 0,6% de oficinas) con un 34,9 % de casas y el 4,2 % a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado se encontraron 121 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 348 edificios en obra, los cuales representan el 2,2 % del total, y se hallaron 156 edificios abandonados (1,0 %).

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, aunque también hay una presencia importante de edificios destinados al uso administrativo.

Tipo	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	9.197	57,0
<i>Viviendas</i>	9.063	56,2
<i>Departamentos</i>	36	0,2
<i>Oficinas</i>	98	0,6
Casas	5.622	34,9
Uso mixto con vivienda	679	4,2
En obra	348	2,2
Abandonado	156	1,0
Unificaciones	121	0,8
Total	16.123	100,0

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Comuna 13

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios de viviendas en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. Con una fuerte presencia de viviendas en las zonas lindantes a las estaciones del ferrocarril Mitre y de las estaciones de la Línea D del subterráneo. Las casas se observan distantes del eje Santa Fe, y presentes hacia los límites de la Comuna, cercanas a las avenidas Forest, General Paz, Del Libertador y Leopoldo Lugones.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 13



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 883 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, significan el 25,1 % del total, con 222 edificios encontrados en toda la Comuna. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza contándose un total de 174, 19,7%. Por su parte, los edificios de servicios sociales y de salud son 99 con un 11,2 %; asimismo, se encontraron 74 edificios de asociaciones (8,4 %), 60 oficinas (6,8 %), 58 dedicados a la hotelería y gastronomía (6,6 %), para esparcimiento y cultura se encontraron 57 representando un 6,5 %.

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 32 edificios de administración pública, 28 destinados a servicios inmobiliarios (3,2 %), 25 edificios de servicios de transporte (2,8 %). Al momento del relevamiento se hallaron 20 edificios cerrados que representan el 2,3 %. También se encontraron 12 edificios de servicios financieros (1,4 %), 11 edificios de destino único que son de otros rubros (1,2 %). Y por último, se encontraron 6 edificios de servicios públicos y 5 de servicios empresariales, con una participación del 0,7 % y del 0,6 % respectivamente.

Rubros	Cantidad	%
Edificios de destino único-sin identificar	222	25,1
Enseñanza	174	19,7
Servicios sociales y de salud	99	11,2
Asociaciones	74	8,4
Oficinas	60	6,8
Hotelería y Gastronomía	58	6,6
Esparcimiento y cultura	57	6,5
Administración pública	32	3,6
Servicios inmobiliarios	28	3,2
Servicios de transporte y complementarios	25	2,8
Cerrado	20	2,3
Servicios financieros	12	1,4
Otros	11	1,2
Servicios públicos	6	0,7
Servicios empresariales	5	0,6
Total	883	100,0

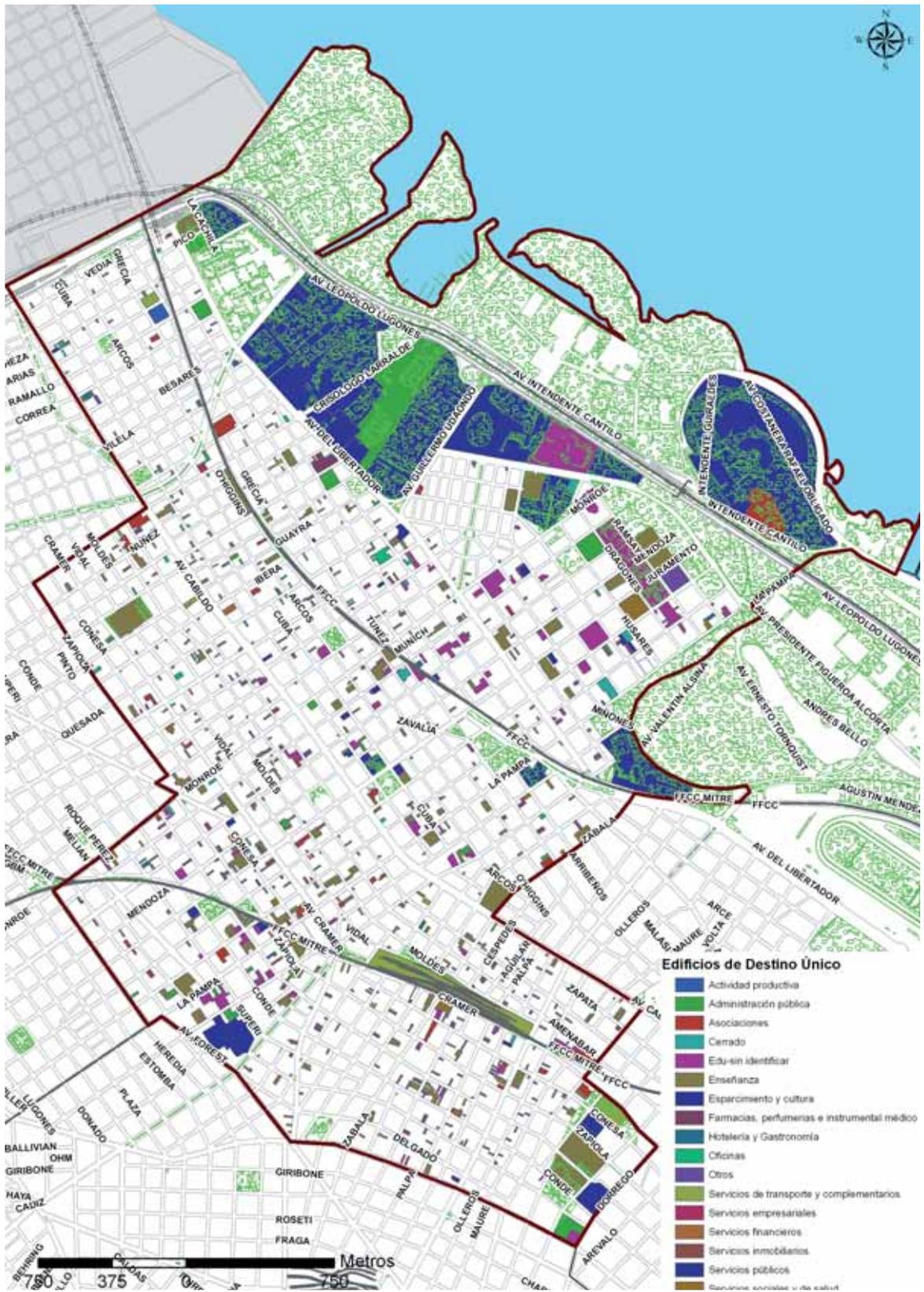
Cuadro 3.3

Edificios de destino único. Comuna 13

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

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, concentrándose en las cercanías de las estaciones del ferrocarril Mitre, y se destaca aledaño a la avenida Leopoldo Lugones una serie de clubes destinados al esparcimiento. Teniendo en cuenta la superficie parcelaria que ocupan los edificios, los rubros que concentran mayor superficie, son aquellos relacionados a la enseñanza, seguidos por los de servicios sociales, de salud y las asociaciones.

Mapa 3.6
 Distribución
 de Edificios de
 Destino Único.
 Comuna 13



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

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES EN LA COMUNA 13



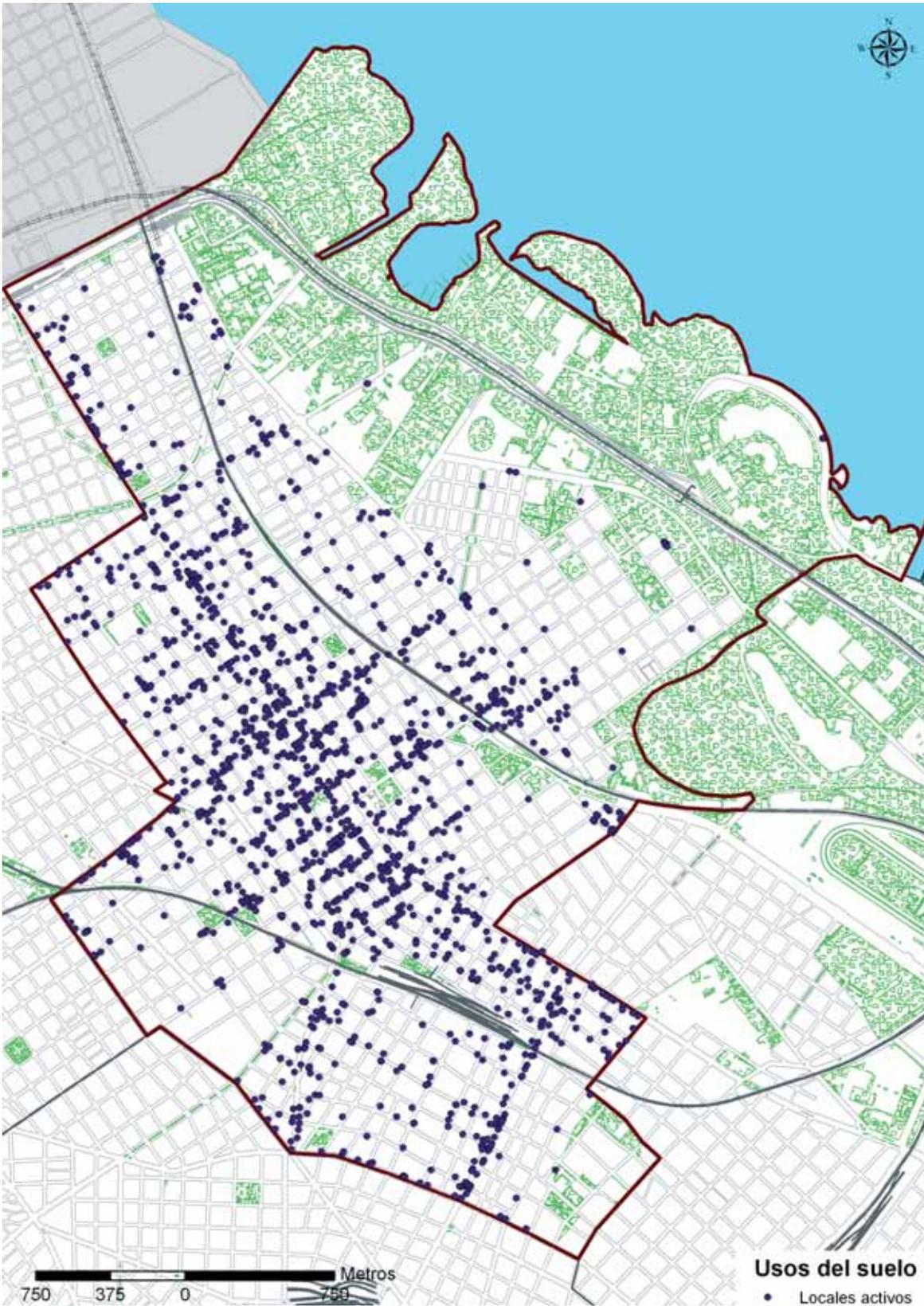
El relevamiento realizado en la Comuna 13 permitió detectar un total de 7.528 locales. Del total relevado, 1.030 se encontraron cerrados y 6.498 abiertos. Estos últimos resultaron factibles de agrupar en 5 diferentes sectores de actividad. Se puede observar una tasa de vacancia general para la Comuna del 13,7%, siendo este valor realmente moderado lo cual da cuenta de una intensa actividad comercial.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad permite definir un polígono formado por las avenidas Cabildo, Cramer, Congreso y Virrey del Pino, quedando encerrado dentro de estos límites más del 64,0 % de los locales de la Comuna 13.

Se reconoce que las mayores concentraciones de locales están ubicadas sobre las avenidas Cabildo, Juramento y Monroe, constituyendo los ejes comerciales más importantes de la Comuna. En términos relativos, la cantidad de locales aglomerados en estas arterias, sin considerar los locales en galería, representan casi el 30% del total de locales activos de la Comuna 13. Otros ejes con menores concentraciones, pero de importancia en lo que respecta a su densidad, corresponden a los de Avenida Del Libertador, José Hernández, Echeverría, Mendoza, y en menor medida, Congreso, que concentran en conjunto más del 14,0% de los locales activos.





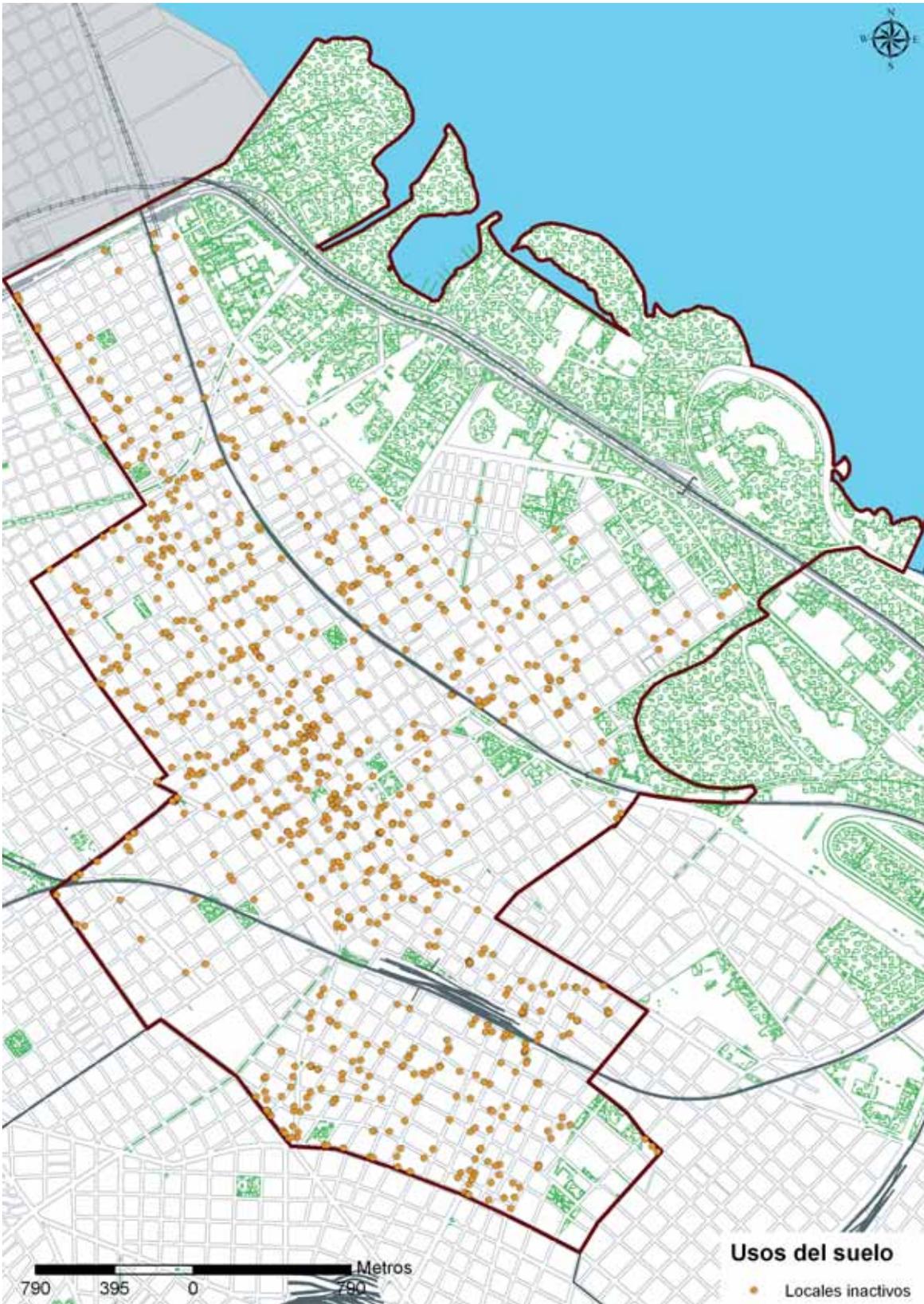
Mapa 4.1
 Distribución
 de locales
 activos.
 Comuna 13

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 permite apreciar que dentro del polígono con mayor concentración de locales, se emplaza la mayor cantidad de locales cerrados, siendo la calle Monroe la que presenta el mayor número absoluto de locales inactivos, además de las cercanías de la avenida Cabildo desde Virrey Del Pino hasta Monroe. Otro grupo de locales inactivos se emplaza a lo largo de la Avenida Del Libertador y en los alrededores de dicha calle.





Mapa 4.2
 Distribución
 de locales
 inactivos.
 Comuna 13

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR RAMAS DE ACTIVIDAD

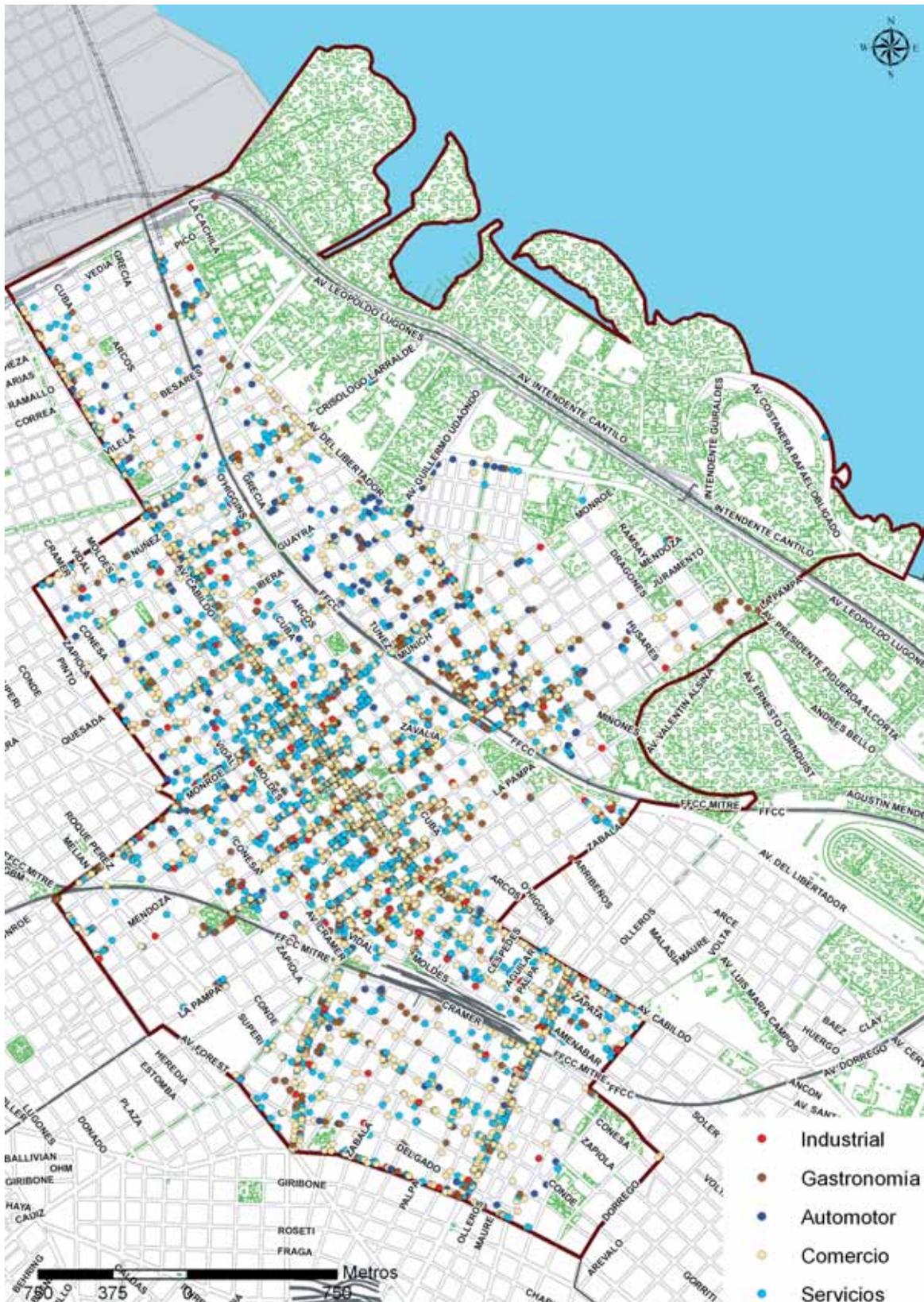
De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 56,9% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 27,1% a locales de servicios; los locales vinculados a la gastronomía un 9,8 %, los locales industriales un 3,4%, y por último el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 2,8%.

Cuadro 4.1
Locales por ramas
de actividad.
Comuna 13

	Cantidad	%
Comercio	3.700	56,9
Servicios	1.762	27,1
Gastronomía	634	9,8
Industrial	219	3,4
Automotor	183	2,8
Total	6.498	100,0

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





Mapa 4.3
 Locales por
 ramas de
 actividad.
 Comuna 13

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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

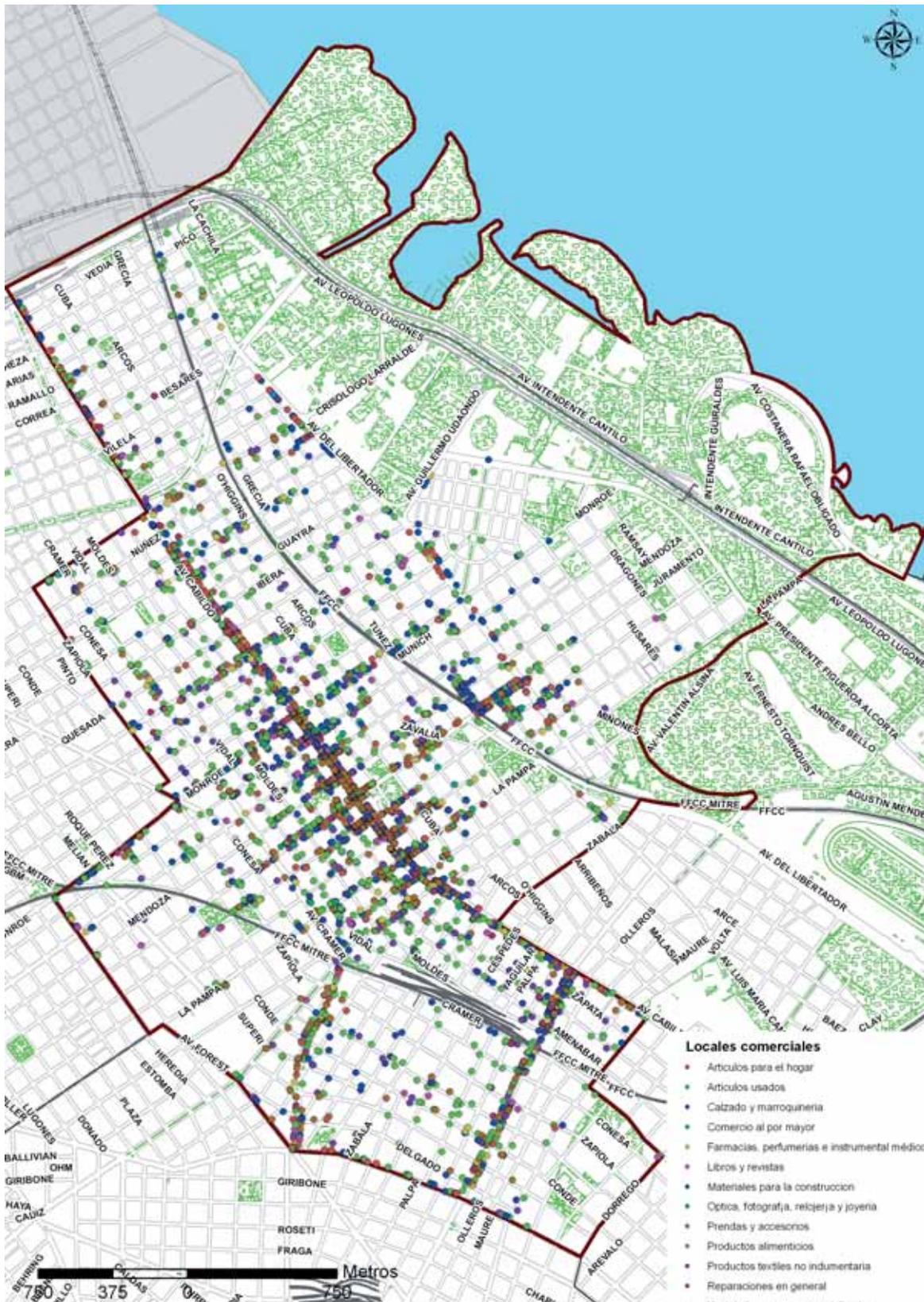
La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, lo que significa un total de 3.700 establecimientos. Este sector se compone por 13 rubros, predominando el de venta especializada de productos alimenticios, que con 976 locales representa el 26,4%, e incluye entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios. En segundo lugar se encuentran los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios alcanzando el 21,5% del total de este sector, con 795 locales. En tercer lugar, se posicionan los de venta al por menor especializada con el 10,9% - encontrándose 404 locales-. En cuarto lugar, aquellos relacionados a la venta de artículos para el hogar que registra un 8,5%. Le siguen a continuación los locales dedicados a las reparaciones en general con un 6,9% siendo 256 en toda la Comuna, donde se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, entre otros. En sexto lugar se encuentran aquellos establecimientos dedicados a la venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías, entre otros (6,6 %). La suma de estos seis rubros representa el 80,8% del sector comercial.

Completan el rubro comercial, 164 locales relacionados con la venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (4,4 %); 156 locales de venta de calzado y marroquinería, (4,2 %); 135 locales de venta de libros y revistas (3,6 %); 125 establecimientos relacionados con la fotografía, ópticas, joyerías, entre otros. El resto de los rubros representa en su conjunto el 3,5% del total, siendo la categoría más destacada la de productos textiles no asociados a la indumentaria, como por ejemplo mantelería con el 2,9%.

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 13

	Cantidad	%
Productos alimenticios	976	26,4
Prendas y accesorios	795	21,5
Venta al por menor especializada	404	10,9
Artículos para el hogar	314	8,5
Reparaciones en general	256	6,9
Materiales para la construcción	245	6,6
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	164	4,4
Calzado y marroquinería	156	4,2
Libros y revistas	135	3,6
Óptica, fotografía, relojería y joyería	125	3,4
Productos textiles no indumentaria	106	2,9
Artículos usados	19	0,5
Comercio al por mayor	5	0,1
Total	3.700	100,0

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



Mapa 4.4
Distribución
de locales
del sector
comercial.
Comuna 13

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial coincide en su localización con las zonas donde hay mayor concentración de locales, sin discriminar rubro. Sin embargo, se reconoce que el rubro de productos textiles se aglomera sobre la avenida Cabildo entre Congreso y Virrey del Pino; el rubro de venta de alimentos y bebidas se distribuye de manera más homogénea dentro de este mismo polígono con elevada actividad de locales. Hacia la periferia de este sector comercial, se acentúa la dispersión en la distribución de locales, para luego mostrar en las proximidades de avenida Del Libertador, una importante densidad, aunque menor respecto a las otras aglomeraciones.

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Este sector está compuesto por 1.762 locales. El rubro que cuenta con mayor cantidad de registros es el de “peluquerías y locales de tratamientos de belleza”, que suman 453 locales (25,7%), en segundo lugar se ubican los servicios inmobiliarios con 289 locales (16,4%) y en tercer lugar se encuentran las tintorerías y lavaderos de ropa con un total de 191 locales (10,8%). En cuarto lugar se encuentran los servicios empresariales con 126 locales (7,2%), el quinto lugar lo ocupan 121 locales dedicados al esparcimiento y actividades culturales (6,9 %), en sexto lugar se pueden observar los locales dedicados a los servicios sociales y de salud (6,5%), seguidos por los servicios de correos y telecomunicaciones (4,9%), intermediación financiera (3,7%), los servicios de transporte (3,5%) y los servicios complementarios al transporte (3,4%). Los rubros mencionados agrupan en conjunto cerca del 89% del sector de servicios.

El otro 11,0% está integrado por locales de servicios que constituyen menos del 3% cada uno, locales de edición e impresión (2,3%), servicios de alquiler (2,3%), mantenimiento corporal (2,0%), enseñanza de diversas actividades (2,0%), asociaciones civiles (1,0%), seguros y fondos de jubilaciones (0,7%), administración pública (0,5%), servicios informáticos (0,5%), construcción (0,4%) y por último con 6 locales, sepelios, funerarias y velatorios (0,3%).

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	453	25,7
Servicios inmobiliarios	289	16,4
Lavado y limpieza de artículos de tela	191	10,8
Servicios empresariales	126	7,2
Esparcimiento y cultura	121	6,9
Servicios sociales y de salud	114	6,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	86	4,9
Intermediación financiera	66	3,7
Servicios de transporte	61	3,5
Servicios complementarios al transporte	60	3,4
Edición e impresión	40	2,3
Servicios de alquiler	40	2,3
Mantenimiento físico corporal y Otros	35	2,0
Enseñanza	20	1,1
Asociaciones	18	1,0
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	13	0,7
Administración pública	8	0,5
Servicios informáticos	8	0,5
Construcción	7	0,4
Pompas fúnebres	6	0,3
Total	1.762	100,0

Cuadro 4.3

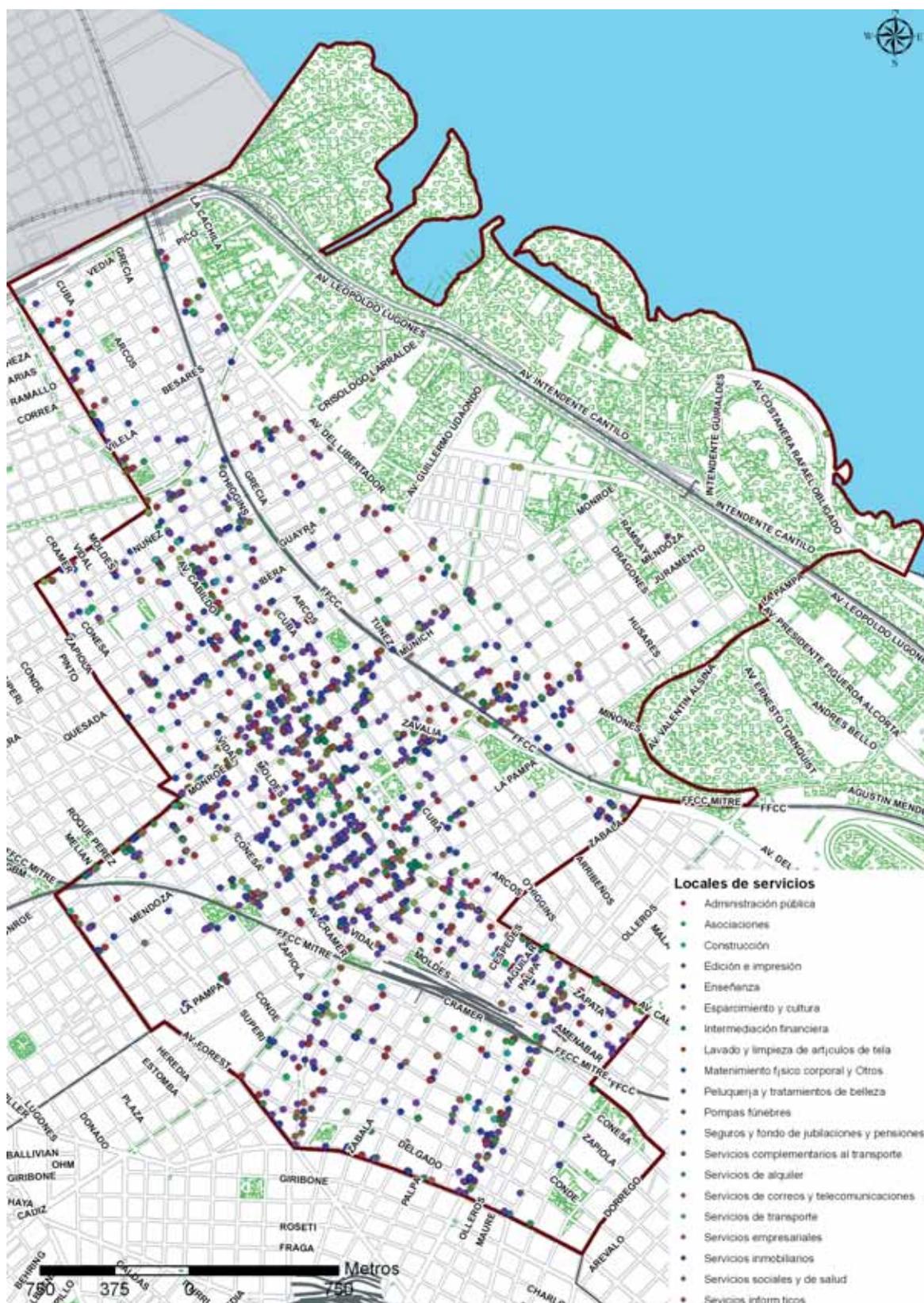
Locales del sector servicios. Comuna 13

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

La distribución territorial de los locales de servicios en la Comuna 13 presenta una clara combinación y concentración en el polígono central delimitado por las avenidas Cabildo y Cramer, y por las calles Virrey del Pino y Juana Azurduy, coincidente con el sector comercial. En este polígono se concentra más del 45% de los locales de servicios.

También se hace evidente la mayor densidad de locales al Este del ferrocarril, en los alrededores de la Avenida Del Libertador. Sin embargo, son las calles Monroe, Juramento, Echeverría, Ciudad de la Paz y Blanco Encalada, las arterias que concentran más del 30% de los locales de servicios.

Mapa 4.5
 Distribución
 de locales
 del sector
 servicios.
 Comuna 13



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

5 ELABORACIÓN DE INDICADORES

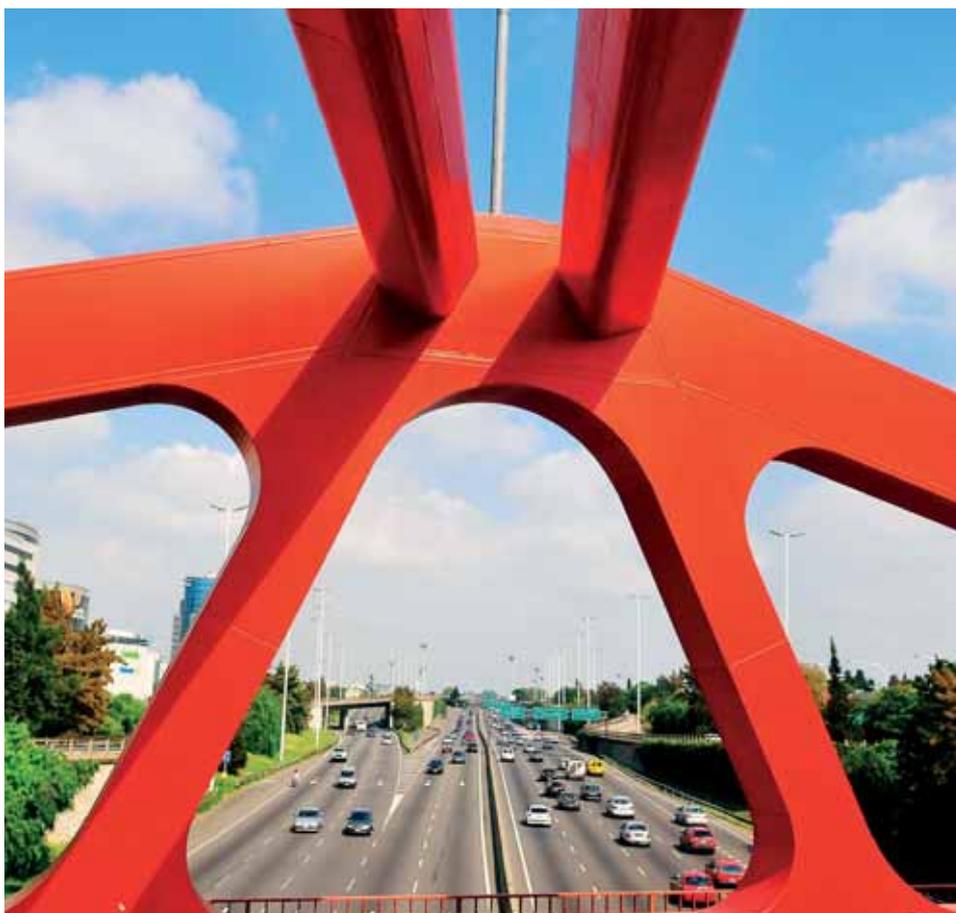


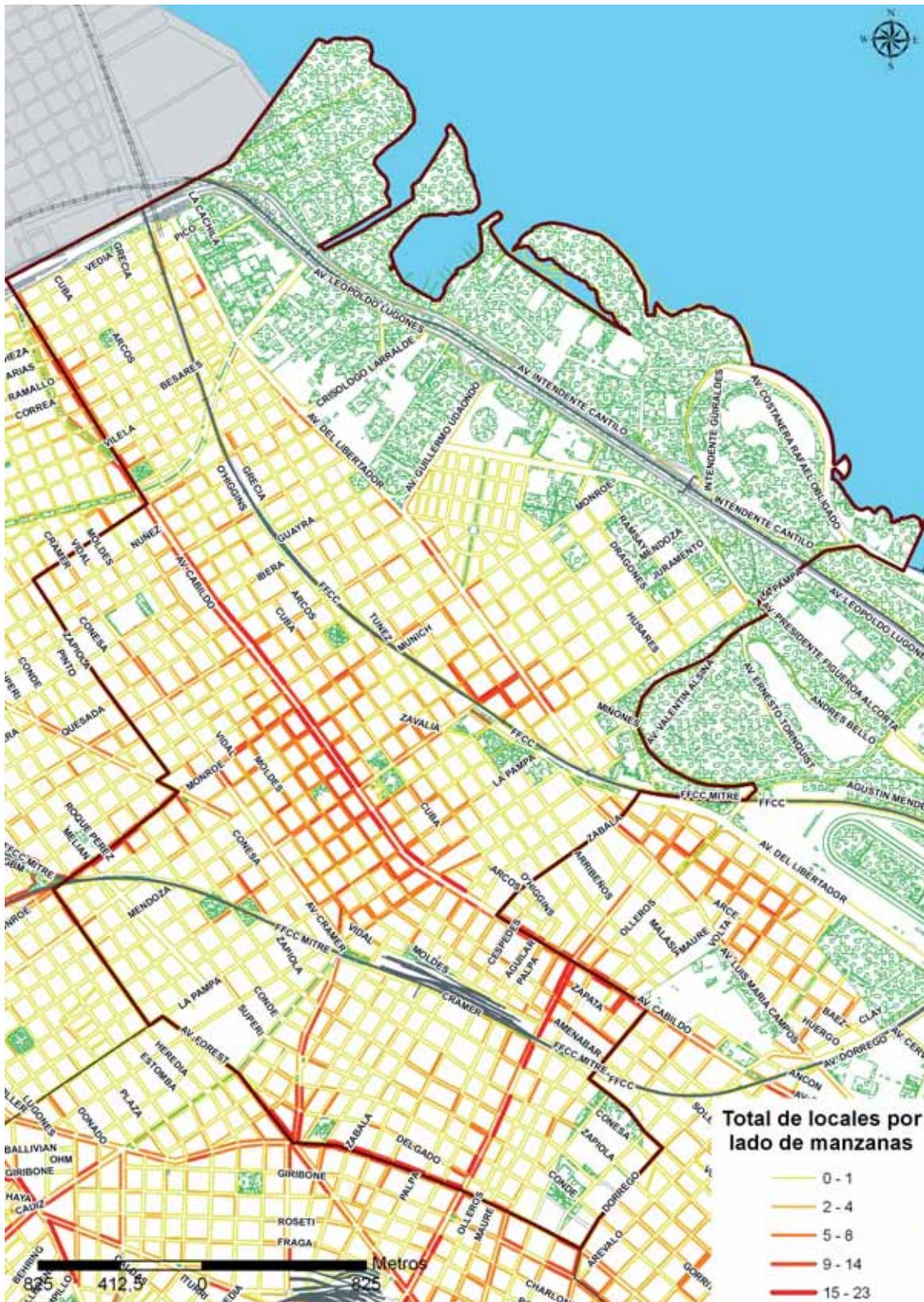
La información obtenida a partir del Relevamiento de Usos del Suelo es muy valiosa para el conocimiento del territorio de la Ciudad. En este sentido, la distribución de las diferentes actividades constituye por sí misma, fuente de indicadores de su estructura urbana. A su vez, los datos disponibles permitieron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

TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

Este indicador permite visualizar la mayor concentración de locales por lado de manzanas, y así constatar las áreas que concentran una mayor actividad económica.

En lo que se refiere al estudio de locales por lado de manzanas, la Comuna 13 presenta una clara concentración de locales sobre la avenida Cabildo en toda su longitud y en la zona delimitada por las calles Monroe y Virrey del Pino, y entre avenida Cabildo y Cramer, así como también hacia el lado de Del Libertador pero en menor medida. Cabe destacar la presencia del barrio Chino, la cual se ve claramente destacada en el mapa. Otros ejes de importancia para la Comuna son la avenida Federico Lacroze, Alvarez Thomas y El Cano. En el resto de la Comuna los locales se encuentran distribuidos homogéneamente, pero con menores cantidades que en las avenidas antes mencionadas.





Mapa 5.1
 Total de
 locales por
 lado de
 manzana.
 Comuna 13

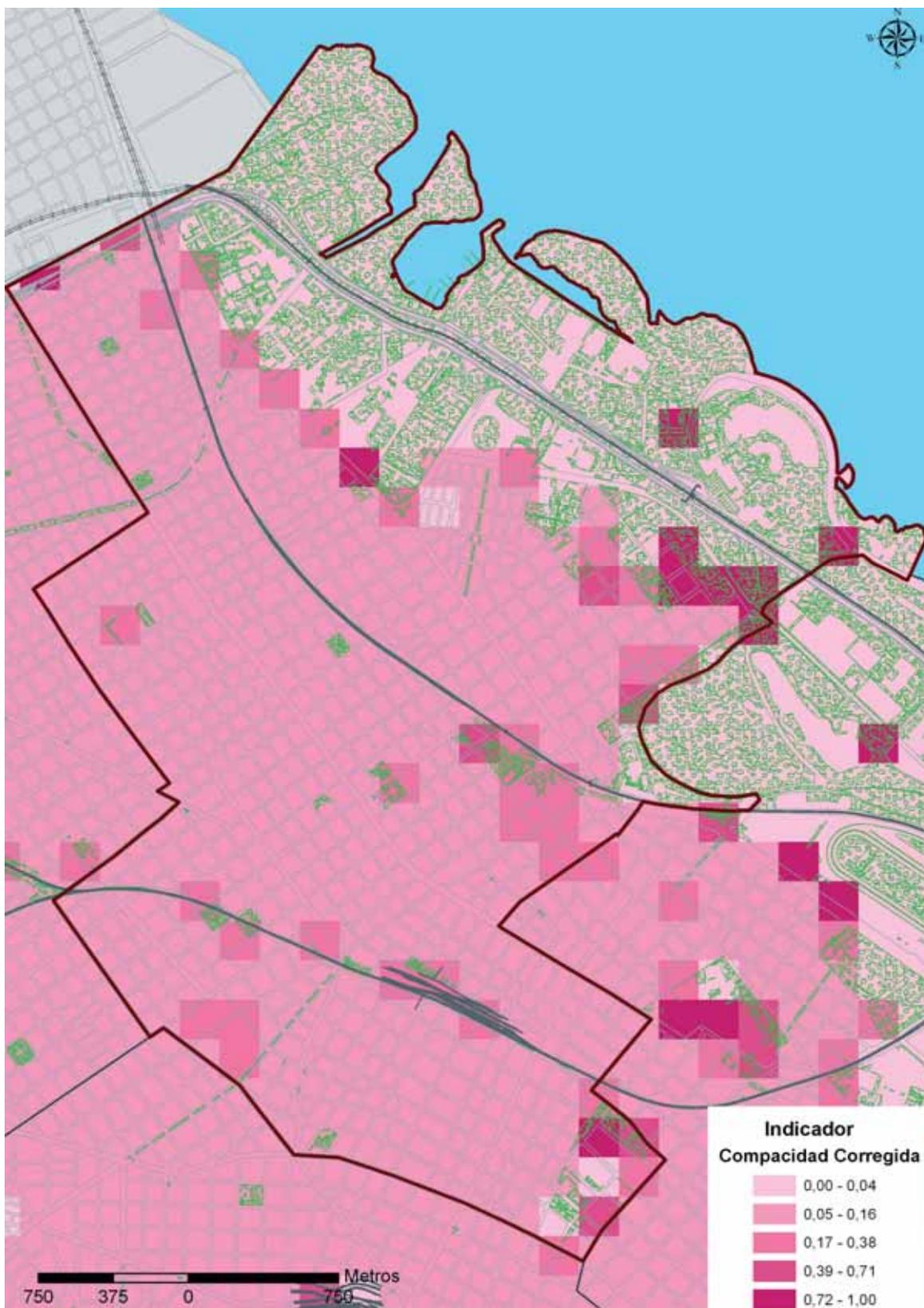
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

ÍNDICE DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (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 metros. de ancho.

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 13 es posible distinguir que en general los valores para toda la Comuna son medios por no contar con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, además de poseer en la mayor parte de la Comuna una importante densidad edilicia. Si bien hay áreas con grandes extensiones de espacios verdes atenuantes al Este de la Comuna, la densidad edilicia provoca una compacidad media. Una situación opuesta se presenta hacia los límites externos de la Comuna donde la densidad de la edificación es más baja y se puede observar en algunos casos que el índice se acerca a 1, es decir, tiene valores aceptables de compacidad.

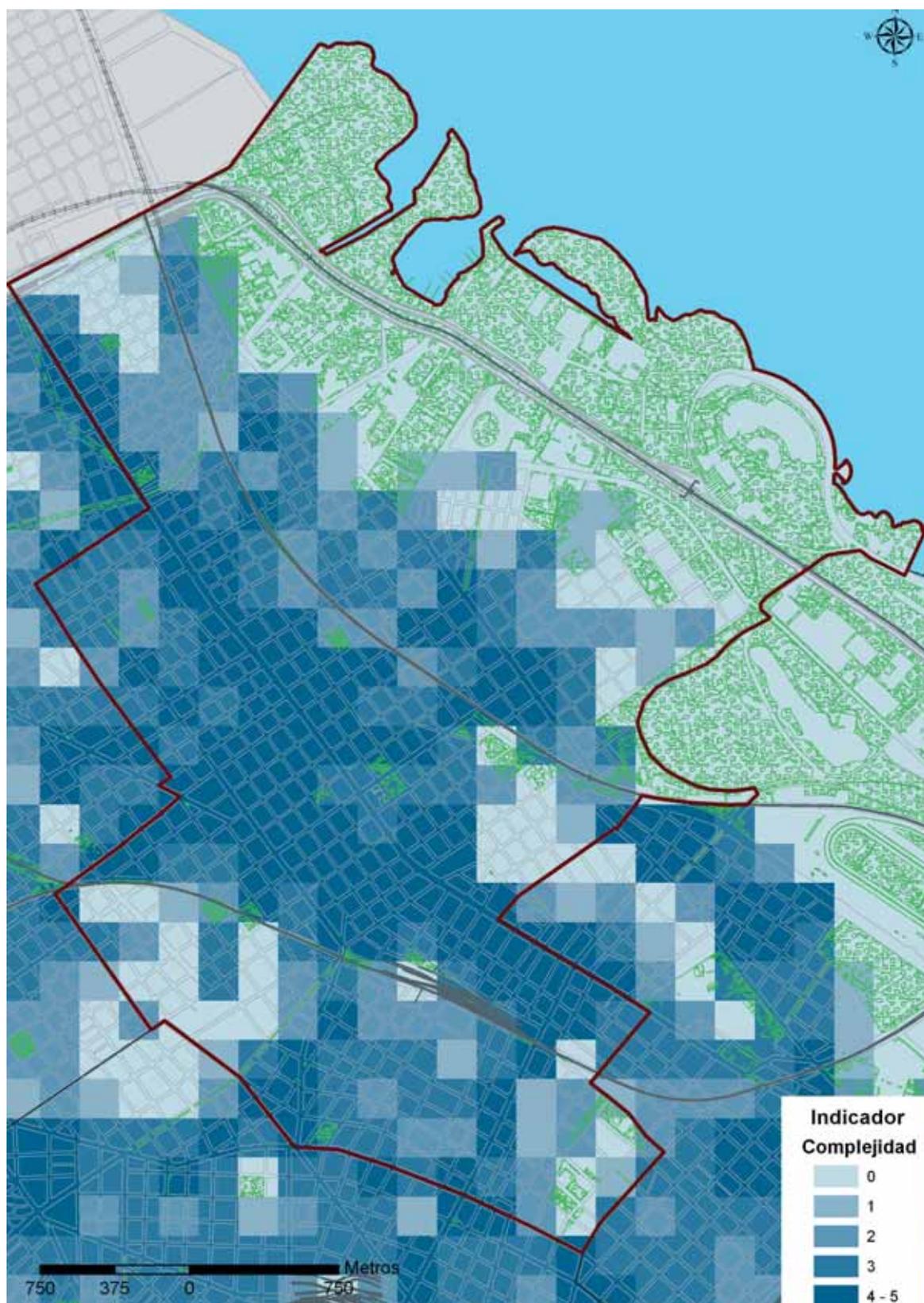




Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
Corregida.
Comuna 13

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

Mapa 5.3
Indicador de
Complejidad.
Comuna 13



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.

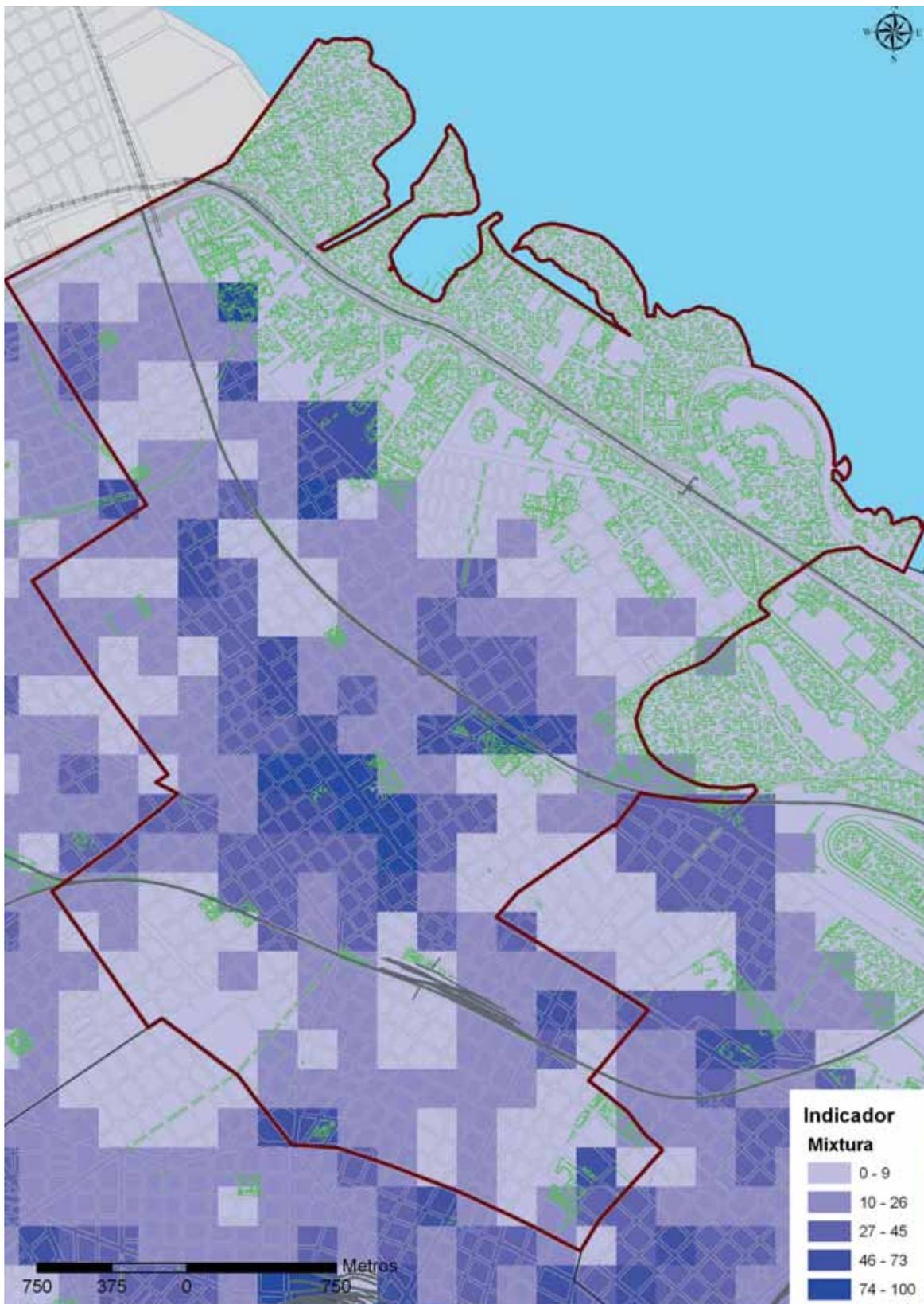
Puede apreciarse, en general, que la Comuna 13 registra valores elevados debido a la gran diversidad de actividades que concentra ésta área de la Ciudad. En menor medida se puede observar que el barrio de Belgrano, al Oeste y hacia el sector central Sur del mismo, presenta valores menores que el resto de la Comuna por su carácter más residencial o de oficinas y por una concentración de locales gastronómicos.

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Se puede observar que la Comuna tiene valores altos en zonas puntuales, como puede apreciarse hacia la avenida Cabildo, y hacia la zona denominada Barrio Chino.



Mapa 5.4
Índice de
mixtura
residencial.
Comuna 13



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

