

ESTUDIO DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDAD COMERCIAL

AVENIDA AVELLANEDA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

MARZO 2009





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostrí

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos
Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valente

Diseño Gráfico
Alejandro Ambrosone

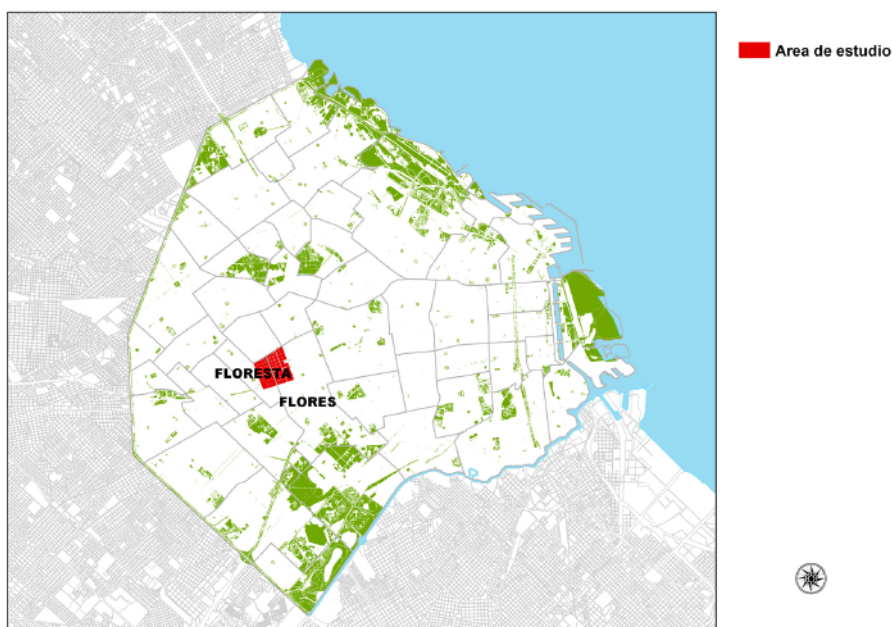
LOCALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA



En el presente informe consiste en el diagnóstico “fase 0” de un área de especial interés de la Ciudad de Buenos Aires, por la concentración de la actividad comercial y las externalidades positivas y negativas que de esta concentración se genera. El área seleccionada se encuentra delimitada al Norte, por la avenida Gaona, al Sur por Rivadavia y por las calles Conrado al Este y Joaquín V. Gonzales al Oeste. En sentido Norte – Sur, el polígono es atravesado por la avenida Nazca y en sentido Este – Oeste por la avenida Avellaneda.

Las 3.131 parcelas identificadas se distribuyen en 100 manzanas de los barrios de Flores y Floresta, en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. A escala barrial, el área seleccionada corresponde al sector Este del barrio de Floresta y al extremo Noroeste del barrio de Flores.

Mapa 1
Ubicación del área



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD
AUTONOMA DE BUENOS AIRES**

Ing. Mauricio Macri
JEFE DE GOBIERNO

Arg. Daniel Chain
Ministro de Desarrollo Urbano

Arg. Héctor Laski
Subsecretario de Planeamiento

The map displays a detailed street grid of Cuenca, Ecuador. The 'Cuenca' station is marked with a green rectangle on the main diagonal street, situated between the streets of 'Cuenca' and 'Cuenca'. The map includes a scale bar (0 to 300 meters) and a north arrow. The station is located on the main diagonal street, between the streets of 'Cuenca' and 'Cuenca'.

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

DISTRITO

- C3 II
- C2
- E3
- R2a II
- R2b I
- R2b II
- APH 15
- UF

Map showing the urban planning code for the city of Arequipa, Peru. The map displays a grid of streets and blocks, with different colors indicating the assigned urban planning code. The legend on the left lists the codes: C3 II (green), C2 (orange), E3 (dark green), R2a II (red), R2b I (blue), R2b II (brown), APH 15 (yellow), and UF (dark orange). The map includes street names such as Bufo, Alfredo R., Fray Cayetano Rodriguez, Artigas, Jose Gervasio de, Bolivia, Condorco, La Portera, Lafuente, Ramon T. Falcon, San Pedrito, Quirino, Marti, Jose, Portera, Flores, Naranjo, Azul, San Nicolas, R. Andarum, San Nicolas, Gonzalez, Joaquin, Yerbena, Flores, Naranjo, G. Yerbena, Mercedes, Seguro, L. G. Yerbena, Chilcoy, Bahía Blanca, Anallmeda, San Nicolas, Concordia, Campana, Cuenca, Juan F. de la Cruz, Argerich, Helguera, Tres Arroyos, Campana, Concordia, Lamarca, Emilio, San Nicolas, Galicia, Justo, Juan B., and Justo, Juan B.

vehicular y/o peatonal o los ruidos producidos por estas actividades. En este sector se concentra la mayor actividad comercial en locales.

En las zonas periféricas del barrio se emplazan distritos R2bI y R2bII, ambos de actividad residencial general (es decir que se permiten otros usos no residenciales) de densidad media baja y el residencial R2aII, también general permitiendo la densidad alta de la edificación.

Hacia el norte, específicamente en los extremos Oeste y Este, se emplaza el distrito de equipamiento E3, aquí 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.

ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN

En el cuadro N°1 se sistematiza los valores absolutos y relativos de los distintos tipos de edificaciones en cuanto a la cantidad de pisos. El total de edificaciones del área es de 2.398 construcciones clasificadas en la categoría “edificación” en la que se consideran casas, viviendas, edificios de uso mixto con vivienda y departamentos, en “edificios de destino único”, es decir, aquellas construcciones en la que se emplaza una sola actividad no productiva y edificios productivos. Considerando el conjunto el 75,1% del total presenta una baja densidad de altura, correspondiente al rango de 1 a 2 pisos. En segundo lugar, representando el 16,7% corresponde a edificios de entre 3 y 4 pisos. Solo tres de los edificios presentan cero pisos, coincidiendo con edificios en obra.

Cuadro 1
Cantidad de pisos en las edificaciones del sector

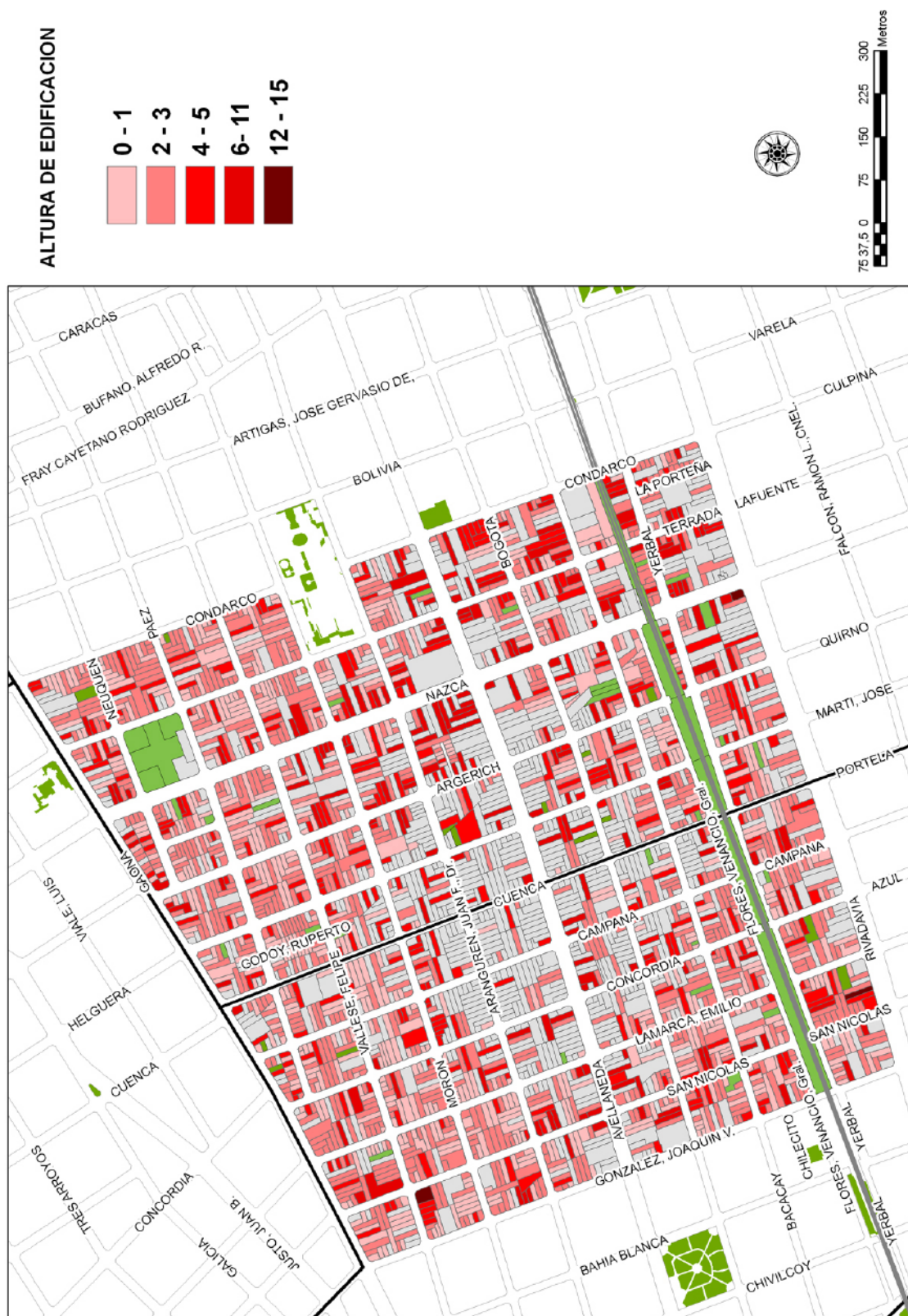
Cantidad de pisos	Edificaciones residenciales	%	Edificios de destino único	%	Edificios productivos	%	Total	%
0 pisos (en obra)	3	0,1	0	0,0	0	0	3	0,1
1 - 2 pisos	1.678	76,2	90	70,9	33	47,1	1.801	75,1
3 - 4 pisos	331	15,0	33	26,0	36	51,4	400	16,7
5 - 7 pisos	58	2,6	4	3,1	1	1,4	63	2,6
8 - 10 pisos	126	5,7	0	0	0	0	126	5,3
más de 10 pisos	5	0,2	0	0	0	0	5	0,2
Total	2.201	100,0	127	100	70	100,0	2.398	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El mapa de edificación revela la baja densidad del área y la ausencia de este tipo de “edificaciones” en el sector central con eje en la avenida Avellaneda. Esto se debe al predominio de la actividad comercial en esta arteria, cuyas características en cuanto a usos y alturas serán analizadas en un apartado especial.

En relación con lo observado en el mapa de edificación, el mapa siguiente muestra el pre-

Mapa 4 Pisos – Edificación



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

dominio de la actividad residencial en construcciones subdivididas en unidades independientes (viviendas) de baja densidad. Las casas y los edificios con uso mixto en el cual uno es el residencial en viviendas, presentan un número menor de construcciones. El cuadro 2 muestra los distintos usos emplazados en edificios.

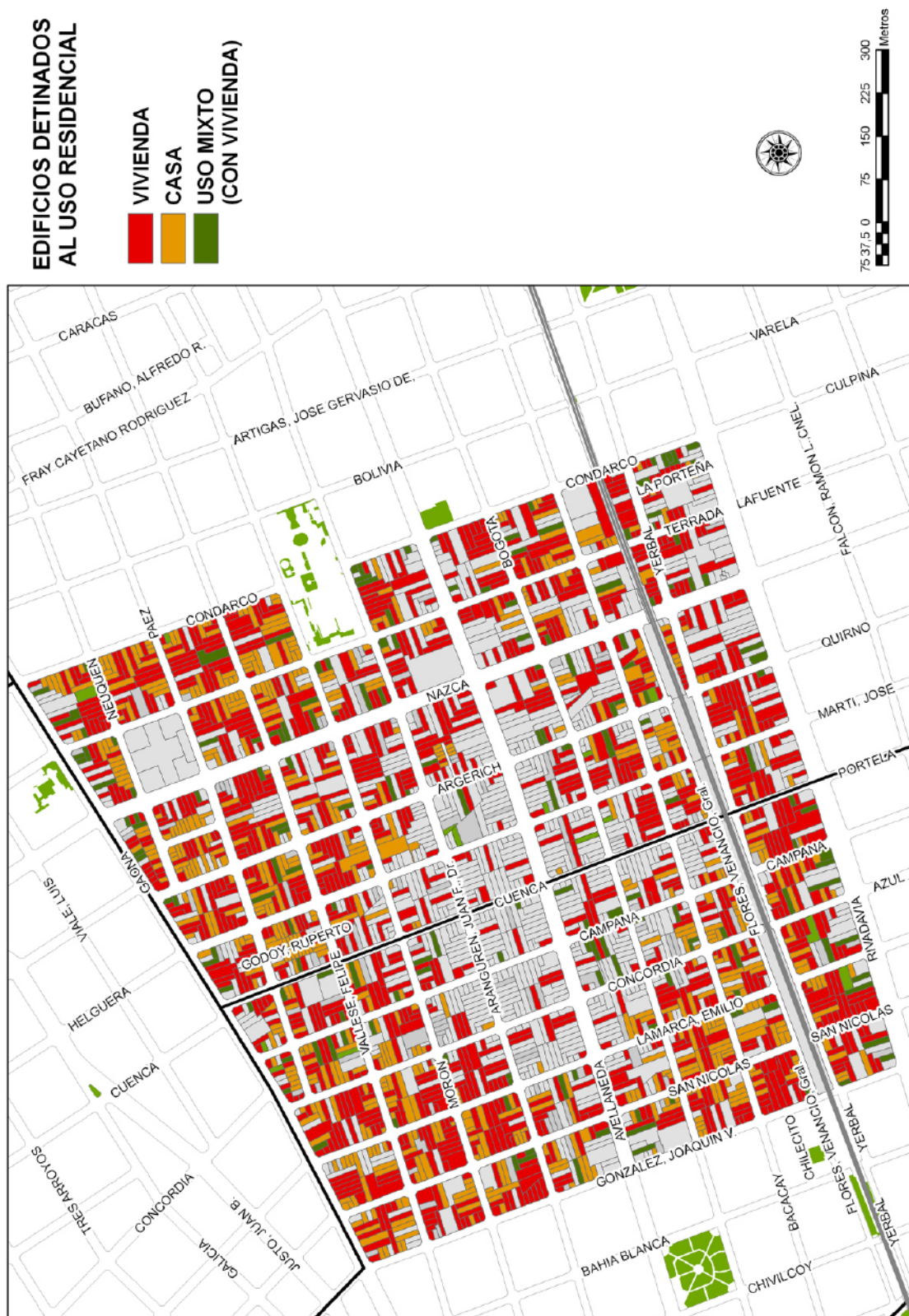
Cuadro 2
Tipología de edificios

	Cantidad	%
Viviendas	1.184	53,8
Casas	674	30,6
Uso mixto con vivienda	177	8,0
En obra	48	2,2
Uso mixto	47	2,1
Abandonado	39	1,8
Oficinas	28	1,3
Departamentos	4	0,2
Total	2.201	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 5 Edificación - Uso residencial



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

En la categoría de edificios de destino único se relevaron 127 establecimientos. El 22,0% del grupo corresponde con edificios en los que se desarrolla una única actividad sin atención al público. En algunos casos el uso no fue identificado. El 17,3% corresponde con edificios en lo que se brindan servicios sociales y de salud, integrado por doce geriátricos, siete centros médicos, dos laboratorios de análisis clínicos y un establecimiento de asistencia social. En tercer lugar, con el 15,0%, se ubican los edificios destinados a depósitos y a servicios de hotelería y gastronomía, en este último se identificaron nueve hoteles familiares, seis hoteles, tres albergues transitorios y una confitería bailable. El 11,8% corresponde a los establecimientos de enseñanza integrado por 4 establecimientos sin identificación de la actividad concreta, seis colegios primarios y secundarios, cuatro jardines de infantes y una universidad. Se identificaron trece asociaciones emplazadas en este tipo de edificios, entre las que se destacan: cinco edificios de actividades religiosas varias, tres iglesias, una sinagoga, entre otras. Completan el grupo cinco edificios categorizados como “otros” (un correo, un banco, una obra social, uno de distribución de energía eléctrica (Edesur); finalmente, con tres establecimientos cada uno se localizan aquellos que brindan servicios de esparcimiento y servicios inmobiliarios (alquiler de salones de fiestas y eventos).

Cuadro 3
Tipología de destino único

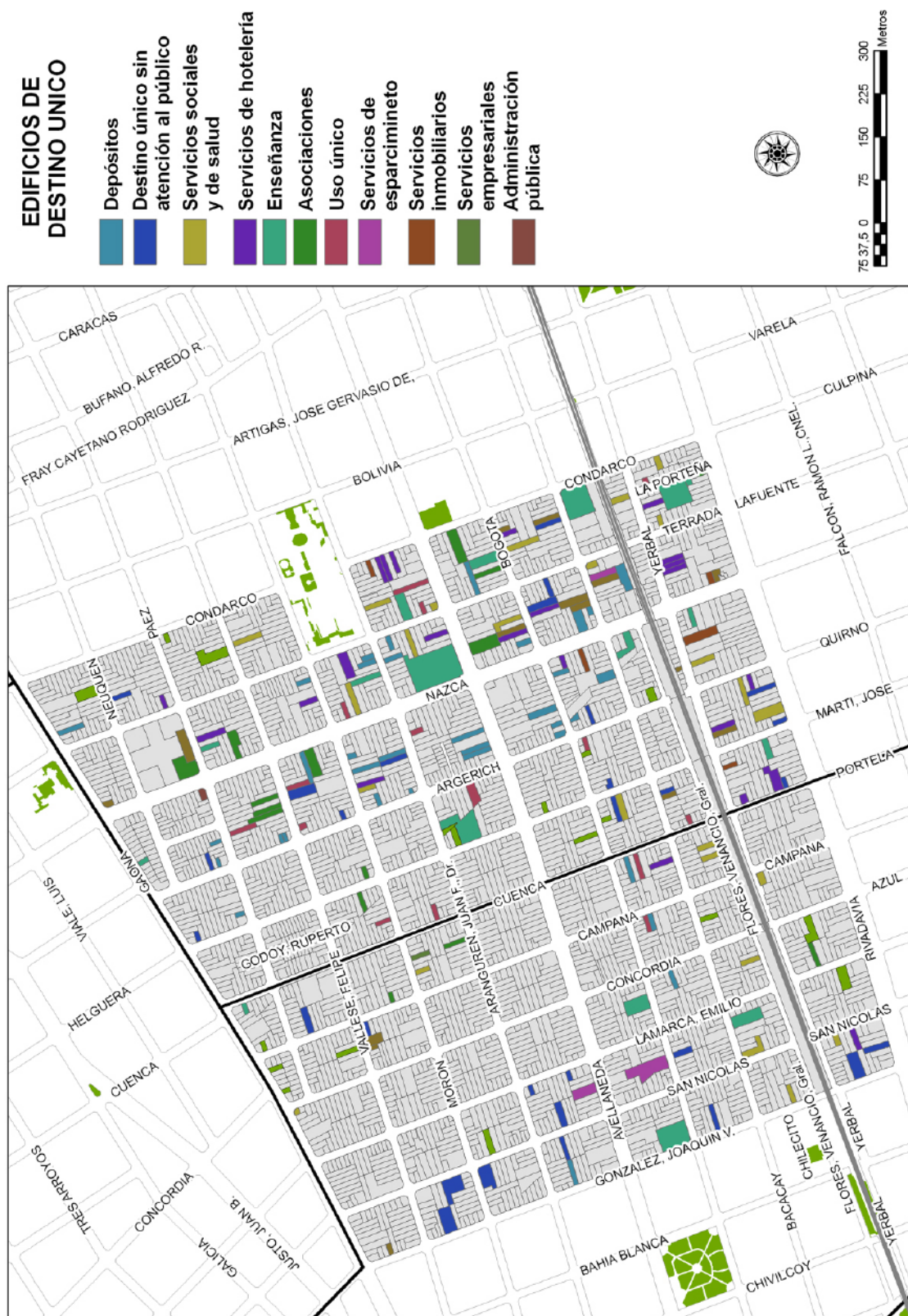
	Cantidad	%
Destino único sin atención al público	28	22,0
Servicios sociales y de salud	22	17,3
Depósitos	19	15,0
Servicio de hotelería	19	15,0
Enseñanza	15	11,8
Servicios de asociaciones	13	10,2
Otros	5	3,9
Servicio de esparcimiento	3	2,4
Servicios inmobiliarios	3	2,4
Total	127	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



La distribución territorial se concentra en el sector este del barrio y en menor medida en el extremo Oeste. Se observa a demás, en coincidencia con el caso de los “edificios” la ausencia de este tipo sobre al sector central, especialmente sobre el eje Avellaneda.

Mapa 6 Edificios de destino único. Distribución parcelaria



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

El análisis de los edificios productivos revela la presencia de 70 establecimientos emplazados en el área. Las características del relevamiento no permitió la identificación de la actividad específica en la mayoría de ellos debido a la ausencia de carteles u otros elementos índices. En esta situación se encuentra el 90,0% de los establecimientos productivos. Sólo dos del total se hallaron inactivos. En cuanto a las alturas de este tipo edilicio, el 51,4% posee entre 3 y 4 pisos. El 47,1% entre 1 y 2; sólo uno posee cinco pisos. Esto revela una baja densidad edilicia, la cual es compatible con la estructura general del barrio.

La actividad productiva se localiza en el sector norte del área, con mayor concentración hacia el Noroeste. También se evidencian otros emplazamientos productivos en el sector sur, en las cercanías del FFCC Sarmiento. De esta manera, en esta tipología edilicia, también es posible encontrar ausencia en el sector central y en el eje Avellaneda.).





GARAGES COMERCIALES Y GARAGES PRIVADOS

En el área se emplazan 19 garages comerciales, de los cuales sólo uno permaneció cerrado en el relevamiento de campo. En nueve casos se registró que los garage son de 2 pisos, junto a otros nueve de un piso; solo un caso fue relevado con cero pisos (es decir, sin construcción pero con la función de garage

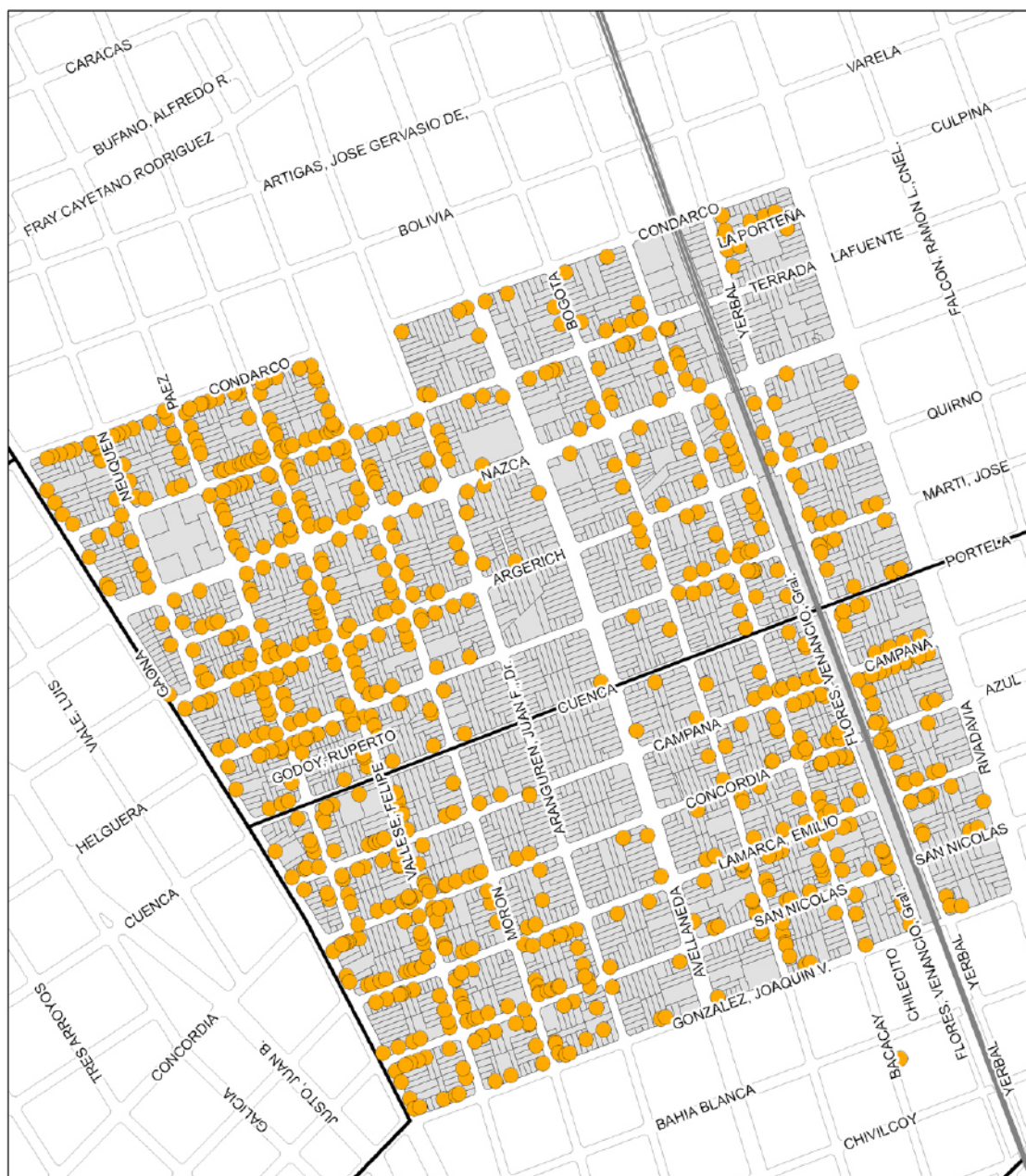
El mapa 8 muestra la distribución de aquellas parcelas en las que se localizan garages comerciales, de esta manera, se puede afirmar que predominan en las zonas periféricas del área.

Se identificaron 800 garages privados todos de un piso de altura, excepto tres con dos pisos de edificación. Estos se concentran en el área con predominio de uso residencial y productivo, ya que también un garage privado es considerado como tal cuando la actividad que se realiza es de carga y descarga de mercadería o cualquier otro bien. Es notable la ausencia de este tipo de edificación en el sector central.



[illegible]

Mapa 9 Garages productivos



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

LOTES

Otra característica del área es la presencia de 36 lotes, es decir, parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie y en los que no se registró actividad comercial o productiva, representando el 4,9% del área de estudio. En 25 parcelas se identificaron lotes sin actividad, en cuatro se emplazan plazas y en dos plazoletas. Finalmente, cinco lotes se localizan a lo largo de la traza del FFCC Sarmiento. La distribución es dispersa y alejada de la zona comercial central.





Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

SITUACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES



DISTRIBUCIÓN DE LOCALES

En el área se emplazan 2.886 locales a la calle, identificándose como locales inactivos o cerrados a 441 de este total. La tasa de vacancia del área es de 15,3% .¹

Las concentraciones de locales se observan en el sector central del área a lo largo de algunas arterias, estas son:

- Avenida Avellaneda entre Condarco y Joaquín V. Gonzales;
- Dr. Juan F. Aranguren entre Nazca y Emilio Lamarca;
- Cuenca entre Gral. Venancio Flores y Páez;
- Campana entre Morón y Bacacay;
- Concordia entre Morón y Bacacay;
- Nazca entre Gaona y Avenida Rivadavia;
- Argerich entre Morón y Bacacay
- Helguera entre Felipe Vallese y Bogotá;

Sectores de actividad

El sector comercial predomina en el área con 2.051 locales, representado el 84,5 del total. Los servicios se aglomeran en 224 locales (9,2%), en tercer lugar el sector gastronómico con 86 locales (3,5%), los locales industriales, es decir, aquellos en los que se produce algún tipo de bien cuentan con 29 establecimientos (1,2%), el sector automotor se concentra en 27 locales (1,1%); finalmente, se relevaron 11 locales en obra (0,5%).

Cuadro 4
Sectores de actividad

Sector	Cantidad	%
Comercio	2.051	84,5
Servicios	224	9,2
Gastronomía	86	3,5
Industrial	29	1,2
Automotor	27	1,1
En obra	11	0,5
Total	2.428	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El conjunto de locales se emplaza en 1.320 parcelas del área. Al efectuar un análisis por parcela -en las que puede haber más de un local-, se evidencia que el 64,9% posee sólo un piso de altura, el 20,9% dos pisos, el 12,5% tres pisos. El 2,7% del total tiene entre 4 y 5 pisos.

1/ Esta tasa podría ser menor ya que algunos talleres funcionan con las persianas bajas lo que dificulta su detección.

Mapa 11 Distribución de locales activos e inactivos



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Análisis de pisos de locales

Cuadro 5

Cantidad de pisos por parcela

Cant. de pisos	Cant.	%
1 piso	857	64,9
2 pisos	276	20,9
3 pisos	165	12,5
4 pisos	16	1,2
5 pisos	6	0,5
Total	1.320	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Analizando la cantidad de pisos por local, el relevamiento revela que de los 2.886 locales el 57,7% tiene en un piso, el 24,8% posee dos pisos, el 15,4% tres pisos y el 2,9% entre 4 y 5 pisos.

Cuadro 6

Cantidad de pisos por locales

Cant. de pisos	Cant.	%
1 piso	1.666	57,7
2 pisos	716	24,8
3 pisos	450	15,6
4 pisos	38	1,3
5 pisos	16	0,6
Total	2.886	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Teniendo en cuenta los datos expresados anteriormente y la información del Mapa 12 es posible observar, las bajas densidades edilicias, lo cual es compatible con el distrito C3 establecido por la normativa urbanística. Las mayores alturas se concentran en el área central cuyo núcleo es la intersección de Avellaneda y Cuenca. Sin embargo considerando que se trata de locales, y que en la zona central presenta más de un piso, es posible asociar esta información a la posibilidad de varios usos dentro de un mismo local como será aclarar más adelante.

Sector comercial

El 82,3% de los locales comerciales se dedican al comercio de artículos textiles, prendas de vestir y accesorios. El otro 17,7% de reparte en una variedad de rubro detallado con gran nivel de especificidad en el cuadro 6. Se destacan los kioscos, con 55 establecimientos, los locales de venta de alimentos y bebidas especializados, con 53 registros, aquellos locales de venta de muebles, colchones, artículos de iluminación para el hogar y bazares, con 49 registros.

Cuadro 7
Locales comerciales

Rubro	Locales	%
Productos textiles, prendas y accesorios	1.687	82,3
Kiosco	55	2,7
Venta de alimentos y bebidas especializado	53	2,6
Muebles, colchones, iluminación y bazar	49	2,4
Otros	31	1,5
Artículos para el hogar	30	1,5
Mat. para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios.	29	1,4
Supermercados	27	1,3
Calzado y marroquinería	23	1,1
Reparaciones en general	20	1,0
Prod. Farmacéuticos, cosméticos e inst. médico	19	0,9
Librería comercial y papelería	15	0,7
Juguetería	6	0,3
Óptica y fotografía	4	0,2
Maquinas y herramientas	3	0,1
Total	2.051	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El mapa 13 resalta los locales comerciales en relación al resto de los establecimientos en lo que se desarrolla otro tipo de actividad. Se observa la predominancia del sector en la zona central del área, indicando altos niveles de concentración.

Mapa 13 Distribución de locales comerciales

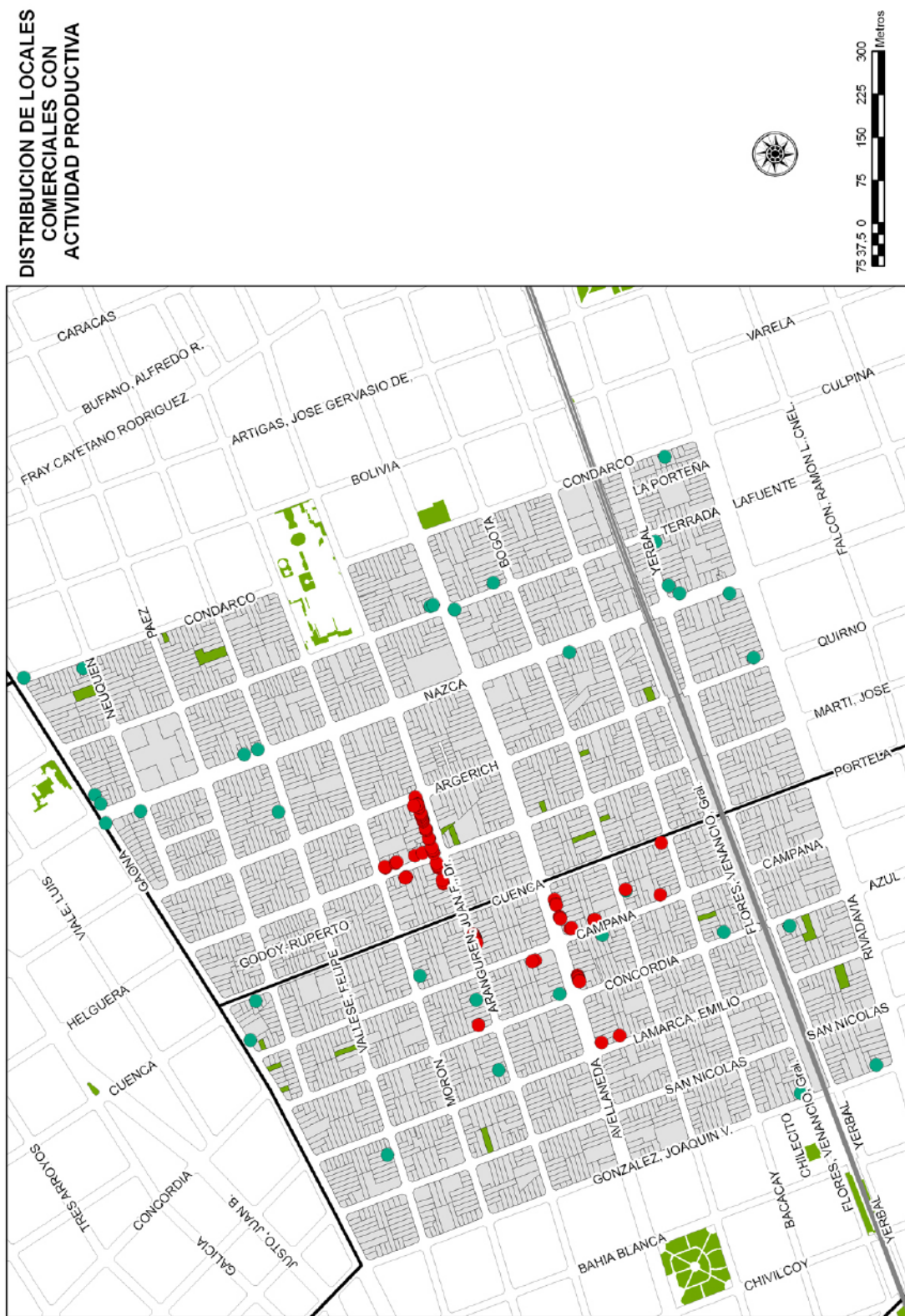


Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

El relevamiento en terreno permitió detectar la presencia locales comerciales que combinan dicha actividad con otra productiva o de servicio. Para un análisis exhaustivo, el cuadro anexo 1 presenta el detalle 76 locales distribuidos en 34 parcelas con el correspondiente rubro y una observación que indica la presencia de una segunda actividad. En la mayoría de los casos no es posible definir si se trata de depósitos o talleres, pero la observación funciona como un detector de que allí se desarrolla otra actividad. La concertación de estos locales se observa sobre la calle Dr. Juan F. Aranguren y Helguera; otro núcleo de concertación se da en las cercanías de Avellaneda en su intersección con Campana.



Mapa 14 Distribución de locales comerciales con actividad productiva/depósitos



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Locales comerciales dedicados al rubro textil

Por otro lado, se hace necesario conocer en detalle la composición del rubro de textil, debido a su predominancia en el sector comercial. De esta manera, se puede observar que el 88,9% está compuesto por locales de venta de indumentaria, incluyéndose aquí los siguientes subrubros: Indumentaria femenina, masculina, bebés y niños, deportiva y general. También con el 5,0% se ubican las lencerías y mercerías, con el 3,6% los locales de venta de telas, con el 1,6% el rubro de bijouterie y accesorios de vestir y finalmente, con el 0,9%, los locales de blanco y mantelería.

Cuadro 8
Locales comerciales dedicados al
rubro textil

Rubro	Locales	%
Productos textiles, prendas y accesorios	1.687	82,3
Kiosco	55	2,7
Venta de alimentos y bebidas especializado	53	2,6
Muebles, colchones, iluminación y bazar	49	2,4
Otros	31	1,5
Artículos para el hogar	30	1,5
Mat. para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios.	29	1,4
Supermercados	27	1,3
Calzado y marroquinería	23	1,1
Reparaciones en general	20	1,0
Prod. Farmacéuticos, cosméticos e inst. médico	19	0,9
Librería comercial y papelería	15	0,7
Juguetería	6	0,3
Óptica y fotografía	4	0,2
Maquinas y herramientas	3	0,1
Total	2.051	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Sector de servicios

El sector de servicios se compone de dieciséis rubros con un total de 224 locales. Con el 14,7% y el 13,8% se ubican los servicios inmobiliarios y las peluquerías -incluyendo aquellos locales de tratamientos de belleza-, respectivamente. Fueron detectados 26 locales en lo que funcionan oficinas con servicios variados (11,6%), 19 locales de servicios de esparcimiento (8,5%), 15 depósitos (6,7%). Los correos y locales de servicios de telecomunicaciones (locutorios) se distribuyen en 14 locales, los servicios de transporte (fletes y remises) en 13 locales, la oferta de servicios empresariales en 12 locales (escribanías, estudios jurídicos y otros), lavaderos de ropa y tintorería en 11 locales, servicios sociales y de salud en 10 locales (consultorios médicos, odontológicos y kinesiológicos).

El resto de los locales del sector representa en conjunto el 17,9% distribuidos en 40 locales y con menos de 10 locales para cada rubro, se trata de los servicios financieros, agencias de viajes y turismo, veterinarias, salones de fiestas y otros.

Rubro	Locales	%
Servicios inmobiliarios	33	14,7
Peluquería y tratamientos de belleza	31	13,8
Oficinas	26	11,6
Servicios de esparcimiento	19	8,5
Depósito	15	6,7
Servicios de correo y telecomunicaciones	14	6,3
Servicios de transporte	13	5,8
Servicios empresariales	12	5,4
Lavadero de ropa y tintorería	11	4,9
Servicios sociales y de salud	10	4,5
Servicios financieros	9	4,0
Agencias de viajes y turismo	7	3,1
Veterinaria	6	2,7
Servicios informáticos	2	0,9
Salón de fiestas	1	0,4
Otros servicios	15	6,7
Total	224	100,0

Cuadro 9

Locales en servicio

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

La distribución de los locales del sector muestra un patrón complementario al del sector comercial; de esta manera, existe una mayor dispersión alrededor del centro comercial principal en el que predominan los locales comerciales. Por otro lado, este patrón de distribución espacial muestra correspondencia con el de viviendas, casas y garages privados.



Mapa 15 Distribución de locales del sector servicios



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Sector gastronómico

Este sector forma parte del sector servicios, sin embargo es considerado en un apartado especial. Está representado por 86 locales, evidenciando una escasa participación en el área de estudio y compuesto por cinco rubros. En primer lugar, con el 33,7% se ubican los restaurantes; luego, con el 27,9% los bares y cafés, (también incluidos las confiterías y pubs); con el 15,1% cada uno se ubican los locales de comidas para llevar y las parrillas y pizzerías; por último lugar, con el 8,1, se encuentran las casa de comidas rápidas.

Rubro	Locales	%
Restaurantes	29	33,7
Bar, café, confitería, pubs	24	27,9
Comidas para llevar	13	15,1
Parrillas y pizzerías	13	15,1
Comida rápida	7	8,1
Total	86	100

Cuadro 10

Locales gastronómicos

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

La distribución de estos locales muestra correspondencia con la distribución de los usos residenciales, manifestándose de manera dispersa. El área central – comercial revela prácticamente ausencia de la actividad gastronómica.



A detailed map of the urban grid of Cuenca, Ecuador. The map shows a dense network of streets forming a rectangular grid. Major thoroughfares are highlighted with thicker lines. Labeled streets include CARACAS, BUFANO, ALFREDO R., FRAY CAYETANO RODRIGUEZ, ARTIGAS, JOSE GERVASIO DE., BOLIVIA, CONDARCO, VARELA, CULPINA, FALCON RAMON L. ONEL, QUIRNO, MARTI, JOSE, PORTELA, AZUL, SAN NICOLAS, YERBAL, FLORES, VENANCIO GARCIA, BACACAY, CHIVILCOY, BAHIA BLANCA, GONZALEZ, JOAQUIN V., AVELLANEDA, SAN NICOLAS, LAMARCA, EMILIO, CONCORDIA, CAMPANA, FLORES, VENANCIO GARCIA, CAMPANA, CUENCA, ARGENTINA, NAZCA, BOGOTA, MORON, JUSTO JUAN B., GALICIA, CONCORDIA, TRES ARROYOS, HELGUERA, VALE LUIS, GIRONA, ZEPEDA, CONDARCO, NARIÑO, and BUENA VISTA. Landmarks such as the Cathedral of Santa Ana, the Basilica of San Francisco, and the Plaza de la Independencia are indicated by specific symbols or labels. Green spaces and parks are shown in light green. The map also includes a scale bar at the bottom left and a north arrow at the top right.

Mapa 16 Distribución de locales del sector gastronómico

Sector de locales industriales

El sector industrial está representado por 29 locales, sin considerar aquellos locales comerciales en los que se detectó posible actividad productiva pero sin ser ésta la actividad principal. El sector está constituido por locales de elaboración de alimentos con el 62,1%; este rubro está integrado por panaderías, panaderías y confiterías, heladerías y fábrica de pastas. El 17,2% corresponde a locales de elaboración de productos textiles, el 13,8% corresponde a imprentas; por último se relevó una maderera y una fábrica de bolsas.

Rubro	Locales	%
Elaboración de alimentos	18	62,1
Elab. e productos textiles	5	17,2
Imprenta	4	13,8
Maderera	1	3,4
Fabricación de bolsas	1	3,4
Total	29	100,0

Cuadro 11
Locales industriales

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 17 Distribución de locales del sector industrial

Locales del rubro automotor

El rubro automotor está representado por 27 locales, distribuidos en 7 rubros. Con el 55,6%, se ubican en primer lugar, los talleres mecánicos; luego con el 18,5% del total del grupo, se encuentran los locales de venta de repuestos y accesorios del automotor; con el 11,1% los de venta de automotores. Con un local cada uno, los talleres de chapa y pintura, las gomerías, lavaderos de autos, y venta de motos y repuestos (3,7%).

Subrubro	Locales	%
Talleres mecánicos	15	55,6
Repuestos y accesorios automotor	5	18,5
Venta de automotores	3	11,1
Chapa y pintura de automotores	1	3,7
Gomerías	1	3,7
Lavadero de autos	1	3,7
Motos y repuestos	1	3,7
Total	27	100

Cuadro 12

Locales del rubro automotor

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 18 Distribución de los locales del rubro automotor



TASA DE OCUPACIÓN - VACANCIA POR CALLE

El análisis de la tasa de ocupación por calle revela información respecto de la concertación de locales, dato no menor que permite obtener conclusiones acerca de las arterias de mayor dinamismo a partir de la relación de cantidad de local total y cantidad de locales activos/inactivos. De esta manera, sobresale la avenida Avellaneda con la mayor cantidad de locales (478) y una tasa de ocupación elevada (97,9%). En segundo lugar, se destaca la calle Juan F. Aranguren que con 292 locales presenta una tasa de ocupación del 92,8%. Otra calle que intersecta a las dos anteriores y también forma parte de este centro comercial es la calle Campana con 203 locales una tasa de ocupación del 90,1%. Las arterias Concordia, Cuenca, Bogotá, Helguera, Argerich y Avenida Nazca constituyen junto a las anteriormente nombradas del entramado en el que se emplaza el sector comercial más dinámico: por poseer la mayor cantidad de locales y por tener tasa de ocupación elevadas.

Cuadro 13

Tasa de ocupación/
vacancia por calle

Calle	Total de locales	Local inactivo	Local activo	Tasa de Vacancia (%)	Tasa de Ocupación (%)
AVELLANEDA	478	10	468	2,1	97,9
ROBLA, JUAN F., de la	1	0	1	0,0	100,0
ARANGUREN, JUAN F., Dr.	292	21	271	7,2	92,8
CAMPANA	203	20	183	9,9	90,1
CONCORDIA	185	19	166	10,3	89,7
RIVADAVIA	115	13	102	11,3	88,7
CUENCA	266	32	234	12,0	88,0
BOGOTA	154	21	133	13,6	86,4
CONDARCO	42	6	36	14,3	85,7
HELGUERA	156	25	131	16,0	84,0
FLORES, VENANCIO, Gral.	6	1	5	16,7	83,3
NAZCA	200	34	166	17,0	83,0
ARGERICH	180	32	148	17,8	82,2
GAONA	66	16	50	24,2	75,8
GONZALEZ, JOAQUIN V.	33	9	24	27,3	72,7
MORON	95	27	68	28,4	71,6
GAONA AV.	35	10	25	28,6	71,4
NEUQUEN	7	2	5	28,6	71,4
YERBAL	37	11	26	29,7	70,3
TERRADA	57	18	39	31,6	68,4
BACACAY	92	30	62	32,6	67,4
LA PORTEÑA	3	1	2	33,3	66,7
LAMARCA, EMILIO	79	28	51	35,4	64,6
VALLESE, FELIPE	36	15	21	41,7	58,3
SAN NICOLAS	50	28	22	56,0	44,0
PAEZ	18	12	6	66,7	33,3
Total	479	10	469	2,1	97,9

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

ANÁLISIS EN DETALLE DE LA AVENIDA AVELLANEDA

El estudio pormenorizado de la avenida Avellaneda, revela un patrón similar a la situación de locales general de área. A lo largo de la traza desde la calle Condarco hasta Joaquín V. González, se localizan 453 locales; el 94,8% del total corresponde al sector de locales comerciales, el 2,5% corresponde con los locales de servicios y el 0,2% al sector industrial (sólo un local). El 2,1% se relevaron como locales cerrados.

Un dato relevante proviene del cálculo de la cantidad de locales por cuadra, la cual es de 45,3, dando cuenta de la elevada densidad a lo largo de la arteria; este dato cobra aún mas valor si se tiene en cuenta que prácticamente toda la traza está destinada al uso comercial en locales, salvo excepciones, debido presencia de 41 edificios (34 viviendas, 5 uso mixto con vivienda, una oficina y un edificio en obra), junto a 4 edificios de usos mixto (tres depósitos y una oficina), 4 edificios de destino único (un club, un centro médico, un hotel familia, y una sinagoga).

Cuadro 14
Sectores de actividad

	Cantidad	%
Comercial	453	94,8
Servicios	12	2,5
Industrial	1	0,2
Cerrados	10	2,1
Unificados	2	0,4
Total	478	100,0

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Sector comercial de la avenida Avellaneda

El detalle dentro del rubro manifiesta, en correspondencia con el patrón general, la predominancia del rubro de indumentaria, artículos textiles y accesorios, representando el 96,7% del grupo. El resto de los rubros no representan en conjunto más del 3,3% del total y esta integrado por Maxikioscos, ferreterías y casa de iluminación, marroquinerías, kioscos, papelerías, jugueterías y accesorios de peluquería. La tabla muestra los valores de los rubros, los cuales fueron agrupados con el mayor detalle, de manera que se pueda tener una idea más acabada de la conformación de la dinámica de la arteria.



Comercial	Cantidad	%
Indumentario, art. textiles y acc de vestir	439	96,7
<i>I femenina</i>	227	51,7
<i>I masculina</i>	65	14,8
<i>Sin identificar (general)</i>	57	13,0
<i>I bebes y niños</i>	33	7,5
<i>Lencería y mercería</i>	22	5,0
<i>I femenina y niños</i>	10	2,3
<i>Acc. de vestir y bijouterie</i>	7	1,6
<i>Blanco y mantelería</i>	6	1,4
<i>calzado</i>	6	1,4
<i>I deportiva</i>	5	1,1
<i>Telas (Venta)</i>	1	0,2
Maxikiosco	4	0,9
Iluminación y ferretería	3	0,7
Marroquinería	2	0,4
Kiosco	2	0,4
Papelería	1	0,2
Juguetería	1	0,2
Acc. De peluquería	1	0,2
Total	27	100

Cuadro 15
Sector comercial

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

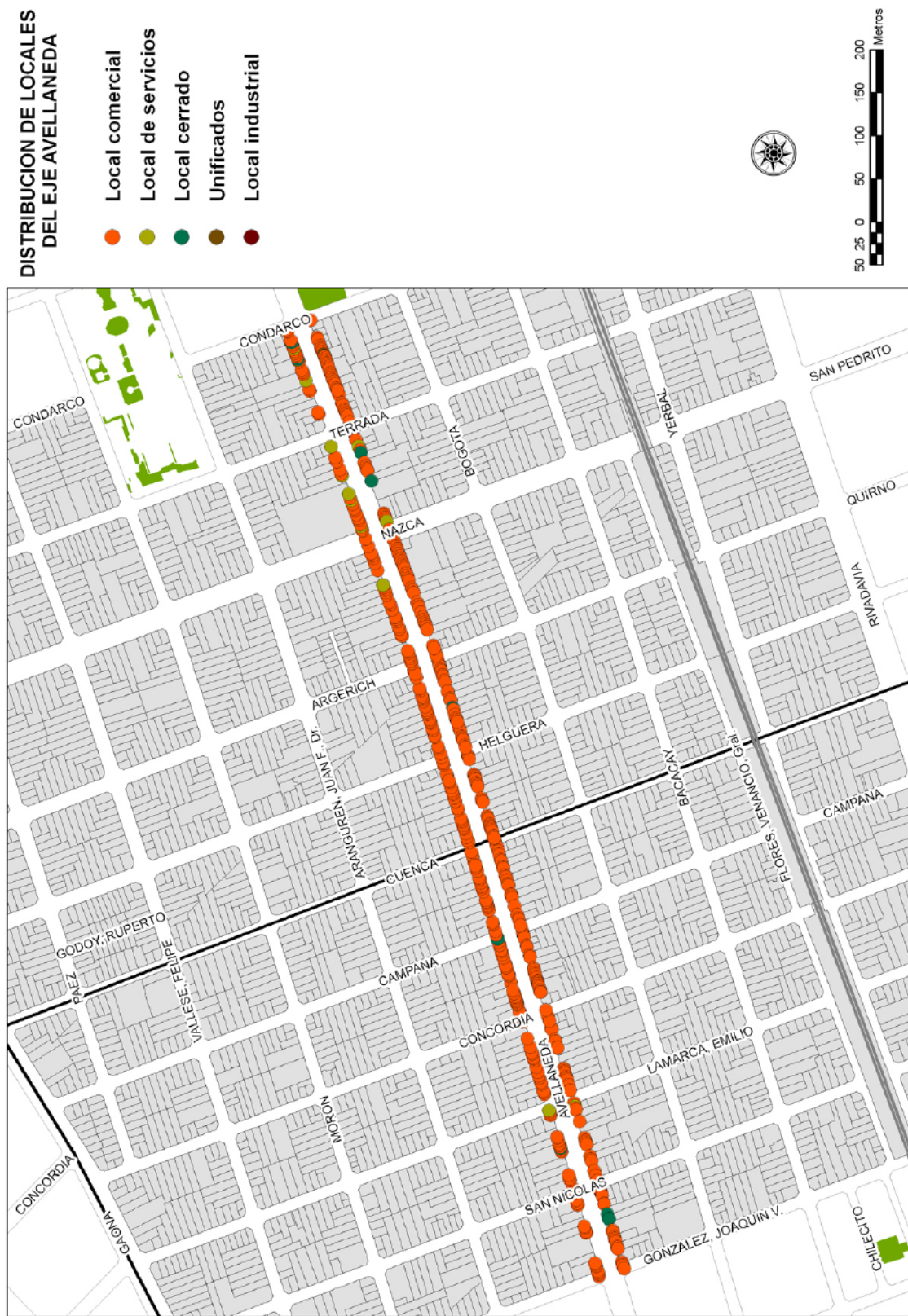
A continuación se presenta un cuadro con la desagregación del sector de servicios, compuesto por 12 locales.

Rubro	Cantidad	%
Casa de fotografía	2	16,7
Agencia de viajes y turismo	1	8,3
Banco	1	8,3
Casa de cambio	1	8,3
Servicios inmobiliarios	1	8,3
Kinesiología	1	8,3
Locutorio	1	8,3
Oficinas	1	8,3
Remisería	1	8,3
Servicios gráficos	1	8,3
Solarium	1	8,3
Total	12	100,0

Cuadro 16
Sector servicios

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapa 19 Distribución de locales en el eje Avellaneda



Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Locales en galería

La actividad comercial en locales también se emplaza en galerías. Se relevaron en el área 23 galerías comerciales, concentrando en total 581 locales, de los que fueron hallados 40 inactivos, arrojando una tasa de vacancia del 7,7%. El siguiente cuadro permite observar la ubicación de cada galería en cuanto a su dirección (calle y altura) y sus datos catastrales (sección – manzana – parcela). Las galerías más grandes en cuanto a cantidad de locales, se localizan en la avenida Avellaneda al 3679 con 83 locales y en la calle Bogotá al 2983, con 77 locales.

Dirección	Smp	Cant.	%
AVELLANEDA 3679	77-118-016C	83	14,3
BOGOTA 2983	65-024-019	77	13,3
CONCORDIA 360	77-133-025	58	10,0
BOGOTA 2972	65-023-011	57	9,8
ARANGUREN, JUAN F., Dr. 3335	77-143-021	47	8,1
BOGOTA 3285	77-150-022A	43	7,4
CONCORDIA 355	77-141-015B	27	4,6
BOGOTA 3168	65-003-007	25	4,3
CUENCA 450	77-151-005	22	3,8
CAMPANA 242	77-140-029	21	3,6
CUENCA 245	65-003-013	17	2,9
BOGOTA 3372	77-140-008	17	2,9
CONCORDIA 341	77-141-016	17	2,9
BOGOTA 3375	77-141-022	17	2,9
AVELLANEDA 3658	77-117-004A	16	2,8
CONCORDIA 271	77-140-012	13	2,2
BACACAY 3319	77-140-025	8	1,4
CUENCA 241	65-003-014	6	1,0
CAMPANA 243	77-149-014	6	1,0
BOGOTA 3419	77-133-022A	1	0,2
LAMARCA, EMILIO 471	77-134-013	1	0,2
ARANGUREN, JUAN F., Dr. 3334	77-142-005	1	0,2
CUENCA 570	77-152-034	1	0,2
Total		581	100,0

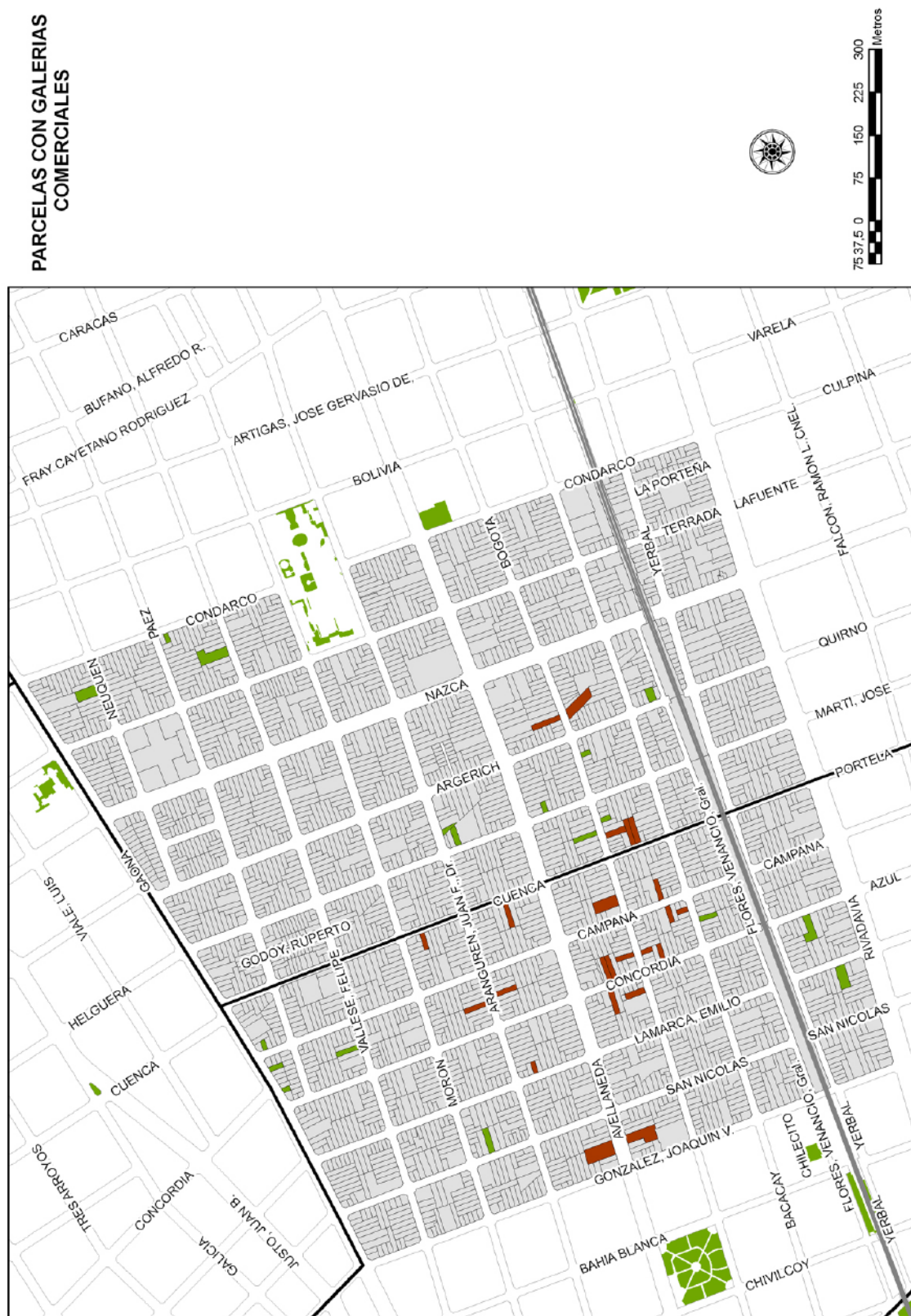
Cuadro 17

Locales en galerías

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Respecto de la composición por sectores de estos locales, se debe mencionar nuevamente, una correspondencia con el patrón general de locales del área en estudio: predominio del sector comercial con el 88,0%. También se localizan con un 3,8%, los locales del sector servicios y con un 0,5% los locales del rubro gastronómico. El mapa 20 muestra la distribución de galerías cuya concentración se observa al Sur de la avenida Avellaneda.

Mapa 2 Composición por sectores de locales en galería



CONCLUSIONES



Se delimitó un área definida por las avenidas Gaona al norte y Rivadavia al sur y las calles Conrado al este y Joaquín V. Gonzales al oeste. En sentido Norte – Sur, el polígono es atravesado por la avenida Nazca y en sentido Este – Oeste por la avenida Avellaneda. Esta última constituye un área de especial interés por constituir un eje comercial de gran dinámica y concentración de locales.

El análisis de la normativa urbanística junto a los datos obtenidos por el relevamiento en campo da cuenta de una combinación de usos residenciales con actividad emplazada en locales, pero con predominancia de esta última. De esta manera, el código de planeamiento urbano establece para más del 50,0% del área en estudio el distrito C3 sobre el se localizan la mayor cantidad de locales.

Se identifica un sector central que tiene como eje la arteria Avellaneda concentrando 478 locales cuya tasa de ocupación es de 97,9%. De esta manera, por la calle con mayor cantidad de locales y por poseer una reducida tasa de vacancia, es decir, porcentaje de locales inactivos respecto del total, se constituye en el eje más dinámico del área, en términos económicos.

En cuanto a su composición se observa el mismo patrón que para el conjunto del área: predominancia del sector comercial respecto del resto de los sectores, y dentro de este resalta la mayor participación del rubro de indumentaria y venta de artículos textiles. Es menester destacar que el relevamiento permitió identificar en un importante número de locales comerciales la presencia de otra actividad, la cual puede ser productiva (talleres) o depósitos.

De análisis de la tasa de ocupación por calle también resalta la importancia de otras arterias de gran concentración de locales, y con tasa de vacancia bajas dando cuenta de un fuerte dinamismo comercial; entre ellas se destacan: Dr. Juan F. Aranguren, Cuenca, Campana, Concordia, Nazca, Argerich y Helguera.

S-M-P	Rubro	Observación	Cantidad
77-141-008A	I FEMENINA	con taller o depósito	6
65-016-027A	I FEMENINA	con taller o depósito	5
65-016-032	CARTERAS	con taller o depósito	4
65-006-023	I FEMENINA	con depósito o taller	3
65-006-024B	I FEMENINA	con depósito o taller	3
65-016-025	I FEMENINA	con taller o depósito/ x mayor	3
65-016-026	I FEMENINA	con taller o depósito	3
77-150-012	KIOSCO	con taller o depósito	3
77-151-015	I FEMENINA	con taller o depósito	3
77-151-016	I FEMENINA	con taller o depósito	3
77-151-017	I FEMENINA	con taller o depósito	3
65-006-001C	I FEMENINA	con depósito o taller	2
65-016-012A	I FEMENINA	con taller o depósito	2
65-016-014	I FEMENINA	con taller o depósito	2
65-016-022	I FEMENINA	con taller o depósito/ x mayor	2
65-016-023	I FEMENINA	con taller o depósito	2
65-016-024	I MASCULINA	con taller o depósito	2
65-016-029	I FEMENINA	con taller o depósito	2
65-016-030	I FEMENINA	con taller o depósito	2
65-016-031	I FEMENINA	con taller o depósito	2
77-142-032	I FEMENINA	con taller o depósito	2
77-143-016	I FEMENINA	con depósito o taller	2
77-150-010	I FEMENINA	con taller o depósito	2
77-150-016A	I BEBES Y NIÑOS	con taller o depósito	2
77-150-019	I MASCULINA	con taller o depósito	2
65-006-024C	I FEMENINA	con depósito o taller	1
65-016-019	I FEMENINA	con taller o depósito/ x mayor	1
65-016-020	I FEMENINA	con taller o depósito	1
77-133-009B	ACCESORIOS DE VESTIR	con depósito o taller- fab. de gorras deportivas	1
77-133-010	LENCERIA	fábrica de lencería	1
77-149-005	TELAS (VENTA)	con taller o depósito	1
77-149-015	TELAS (VENTA)	con taller o depósito	1
77-149-026	I MASCULINA	con depósito o taller	1
77-150-009	I FEMENINA	con taller o depósito	1

Cuadro Anexo1

Locales comerciales con actividad productiva

Fuente: Unidad de sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

