

BARRIO/

MATADEROS





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial

Fernando Álvarez de Celis

Elaboracion de contenidos

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

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

Colaboradores: Manuel Bugarin / Miranda Levit

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	METODOLOGÍA
14	BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL
16	Normativa urbanística y estructura territorial
17	Construcción
22	Valor del suelo
25	Venta y alquiler de locales
30	Venta de departamentos y casas
38	LOS USOS DEL SUELO EN MATADEROS
40	Edificación
42	Edificios
43	Edificios de destino único
53	Galpones
55	Lotes
57	Estaciones de servicios
57	Garages comerciales
57	Garages privados
62	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN MATADEROS
62	Distribución territorial de locales inactivos
64	Distribución territorial de locales activos
65	Distribución de locales por sector de actividad
86	Tasa de ocupación por calle
87	Locales en Galería
92	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial del barrio de Mataderos localizado en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a la distribución en el área de los diferentes usos del suelo con el fin de identificar patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial del barrio. Para ello, el trabajo se estructura en 3 capítulos elaborados a partir del relevamiento de datos, el procesamiento de los mismos, la elaboración de estadísticas y cartografía y el análisis espacial de los datos.

En el capítulo 2 del informe se realiza un recorrido histórico por los acontecimientos más significativos de la conformación del barrio junto a una caracterización de la estructura territorial de la zona tomando como referencia la última actualización del Código de Planeamiento Urbano; esto último permite reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las condiciones actuales de la construcción y del mercado inmobiliario. Se analiza la cantidad de permisos para distintos tipos de construcciones (residenciales y no residenciales) como los metros cuadrados permitidos comparando la situación del barrio con la de la Ciudad. Este apartado permite distinguir las diferencias territoriales que se producen al interior del barrio.

En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento de usos del suelo (RUS). El RUS es un relevamiento que toma como unidad mínima de análisis la “parcela”, de la que se obtiene información a través de la observación directa en el terreno. Se estudian los usos del suelo de cada parcela de la Ciudad 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 e inferir aspectos socioterritoriales del barrio.

En el capítulo 4, se define el perfil económico de Mataderos (a partir del RUS pero en función de los datos sobre los usos emplazados en locales), identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales del barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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



1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Mataderos, ubicado en el Sur de la Ciudad, próximo al conurbano bonaerense, precisamente al Partido de La Matanza, con el cual limita hacia el Sudoeste. El barrio es un cuadrilátero irregular delimitado por las avenidas Gral. Paz, Emilio Castro, Escalada y Eva Perón, que encierra un total de 15.409 parcelas distribuidas en 543 manzanas de la Ciudad de Buenos Aires. El barrio limita al Noroeste con Liniers, al Noreste con Parque Avellaneda y al Sudeste con Villa Lugano.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria elaborada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El relevamiento censal realizado en el mes de octubre de 2008 recorrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. A tal fin se elaboró una tipología que se aplicó a las construcciones encontradas, atendiendo al tipo de edificación hallada y a su uso.

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

Se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, las de uso no residencial, de uso mixto y las parcelas sin construcción. Dentro de las construcciones de uso residencial se encuentran dos categorías: casa y vivienda; las construcciones de uso no residencial se dividen en siete categorías: local, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción. Finalmente a las parcelas sin construcción se las identificó como lotes. A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.¹

Av. Gral. Paz



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

^{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.

CONSTRUCCIONES										
USO RESIDENCIAL		Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial		CASA	Construcción no subdividida en unidades.	USO NO RESIDENCIAL				
						Utilizadas como sede de una actividad económica				
VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	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.	USO COMBINADO				Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.		
			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 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-.	GARAGE			Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.
						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.		
						USO MIXTO CON VIVIENDA		Construcción en la que comparten 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.		
SIN CONSTRUCCIONES										
LOTE	Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.									

2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



Las tierras que conforman el barrio de Mataderos pertenecieron al antiguo partido de Flores. A partir de 1880, con la federalización de la Ciudad de Buenos Aires pasa a pertenecer a la Capital Federal. En esta época predominaban estancias que abarcaban entre 20 y 70 hectáreas, pertenecientes a familias importantes de la aristocracia porteña. El 14 de abril de 1889 se colocó la piedra fundamental de los nuevos mataderos que desplazarían a los tradicionales Corrales Viejos, ubicados en la zona del Parque de Patricios.

Los mataderos, fueron inaugurados el 21 de marzo de 1900, dedicándose exclusivamente a la matanza de vacunos. El 1 mayo de 1901 se inauguraron otras instalaciones que posibilitaron la matanza de ovinos y porcinos. Por entonces, Mataderos era llamado “Nueva Chicago”, denominación que aludía a la ciudad norteamericana caracterizada por su industria de la carne. Junto a los mataderos fueron surgiendo otras industrias y se siguieron rematando terrenos.

La primera casa construida data de 1846 y se localizó en la actual esquina de Escalada y Eva Perón. Asimismo, alrededor de los nuevos Mataderos surgieron los parcelamientos de las quintas y el loteo de los terrenos, cuya población vivía de la nueva fuente de trabajo allí instalada. En 1883 comenzó a intensificarse la construcción de las casas tipo chorizo, en superficies de 8,66 metros por 30 o 50 metros de fondo. Para la construcción de estas casas se construyó un horno de ladrillos, comenzando el desarrollo de otras actividades complementarias a las cárnicas.

Frente a la posibilidad de traslado de un frigorífico la resistencia de los obreros de Parque Patricios permitió que se construya una nueva línea de tranvía que unía el viejo mataderos con el nuevo instalado en “Nueva Chicago”, llamado el tranvía de los carniceros. El tranvía atravesaba el arroyo Cildañez, que ganó el apodo de "arroyo de la sangre", pues hacia él derivaban los desperdicios de la industria carnicera. La electricidad llegaría a Mataderos en 1906 gracias al tranvía que hacia su recorrido desde los Corrales del sur, abasteciendo solamente las cuadras cercanas a las vías.

La ordenanza Municipal de 1927 autorizó la construcción de un nuevo frigorífico “Modelo” entre las calles Rodó, Tellier, Murguiondo y Chascomús. Sus propósitos eran mejorar la higiene y el control sanitario de la faena, disminuir los costos y aprovechar la totalidad de los subproductos. Este nuevo frigorífico se inaugura el 12 de septiembre de 1931, de modo que todas las actividades de matanza pasan a desarrollarse en el Matadero Municipal.

En lo que concierne a la conformación territorial se destaca que alrededor del Mercado de Hacienda se localizaron importantes industrias. Desde un primer momento se instalaron graserías, triperías, fábricas de embutidos y curtiembres. En la década del 20 se construyó la planta fabril del frigorífico Núñez, en 1925 la curtiembre Hispano Argentina, en 1929 la Papelera Denti, en 1930 la industria de marmolería y la primera fábrica de aguas gaseosas de la Argentina; en 1931 la textil Lamuraglia, en 1934 la Química Villa Aufricht, en 1942 la maderera Martota y el laboratorio Lersan, en 1945 se instaló la Fábrica de Medias Rocatagliata. En la década del '50 surgen las autopartistas en Mataderos, en 1951 se instala la empresa Fale Plac que fabrica baterías para automotores. En 1953 se localiza

la empresa Caballero que se encarga del procesamiento de barras de acero. En 1962 inició sus actividades la empresa Viniplast y en 1968, alfajores Guaymallén, entre otras no menos importantes. Asimismo, desde finales de los '50 y comienzos de los '60 se instalan nuevos frigoríficos (medianos y pequeños) que se especializan en la elaboración de embutidos, lo que diversifica la producción frigorífica de este barrio.

En 1972 se refacciona el Mercado Nacional de Hacienda, realizándose obras tales como una playa elevada para 500 vehículos, 130 corrales, ocho muelles y un atascadero de camiones. Con el golpe militar de 1976, las nuevas autoridades municipales disponen el traslado del mercado a la zona de Mercedes en la Provincia de Buenos Aires. Algunas asociaciones vecinalistas y tradicionalistas se oponen a su traslado. Sin embargo, en 1978 comienza a demolerse parte del frigorífico. En 1979 las autoridades del museo logran que se declare monumento histórico, lo que detiene las tareas de demolición. No obstante, durante la segunda mitad de la década del '70 se inauguró el Parque Juan Bautista Alberdi. En el lugar existían corrales que ocupaban 10 hectáreas, y allí se construyó un Parque Polideportivo y un anfiteatro con capacidad para 1500 personas.

En 1981 se demuele el viejo hospital Juan F. Salaberry, -al tiempo que se cierra el frigorífico- y se traza la avenida Directorio, separando el predio del frigorífico del Mercado de Hacienda. Posteriormente, ésta parte fue vendida a Laboratorios Roemmers. En 1984, ante los reclamos vecinales, la Municipalidad consideró imprescindible la erradicación del Mercado de Hacienda, creándose un Comité Asesor y una Comisión Asesora Regional, esta vez con la intención de trasladarlo a Chascomús, reviviendo las discusiones y sin llevarse a la práctica. En la década del '90, el mercado volvió a la escena política nacional al plantearse la necesidad de ser privatizado, lo cual se da en 1992 transformándose en "Mercado de Liniers S.A."

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, en el límite con el Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, el límite con esta es la autopista Gral. Paz (límite Oeste del barrio). La red de circulación del barrio 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 Este-Oeste, y que comunican la Ciudad con el partido de La Matanza. De esta manera la avenida Juan Bautista Alberdi es la arteria que comunica al barrio con los partidos del Sur y Suroeste del conurbano bonaerense; Directorio, permite el acceso desde este último hasta el centro, en sentido contrario. Otras avenidas importantes son Eva Perón -que sirve de límite con Villa Lugano y es a la vez un acceso desde el Sudoeste- o también Escalada en el límite con Parque Avellaneda.

La modalidad de transporte dominante en Mataderos es el colectivo; debido a la ausencia de red subterránea y ferroviaria. Más de 40 líneas recorren el barrio y lo comunican con otros barrios, con el centro de la Ciudad y con la Provincia de Buenos Aires.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en Mataderos habitan 64.932 personas (34.729 mujeres y 30.135 varones), representando el 2,1% del total de la población de la Ciudad. Concentrados en el 7,3% de la urbe, arrojando un densidad de población de 8.889 hab. / km²., muy por debajo de la media general de la Ciudad, siendo esta de 14.905 hab. / km².

NORMATIVA URBANÍSTICA

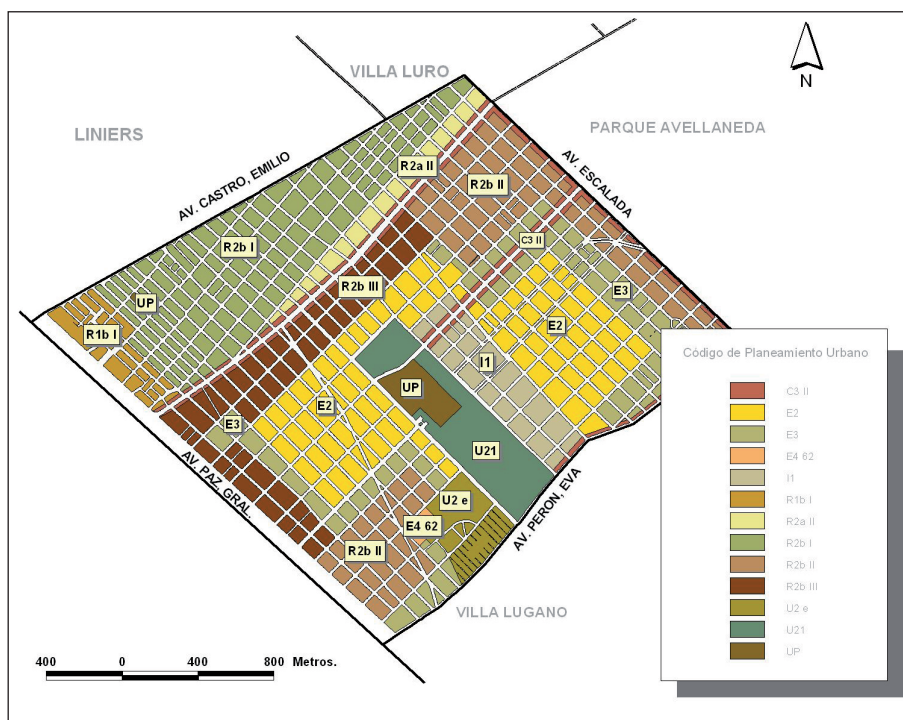
De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2008, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), R2b I, R2b II, R2b III. También está presente el distrito residencial exclusivo R1b I. Toda el área residencial de Mataderos se distribuye en más dos tercios del barrio, específicamente en el 67,6% del mismo. En pequeña proporción respecto del total (3,2% del territorio), se permite en uso residencial de densidad alta (R2a II).

En segundo lugar se debe destacar, la presencia del distrito de equipamiento en el 13,2% del la superficie del barrio. Los distritos de equipamiento (E2 y E3) 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 Este de avenida Juan Bautista Alberdi y al Este de avenida Directorio.

A lo largo de los lados de manzana sobre la avenida Juan Bautista Alberdi desde avenida Escalada hasta avenida Gral. Paz, sobre Escalada desde avenida Eva Perón hasta avenida Emilio Castro y en avenida Directorio desde Murguiondo hasta Escalada, se emplaza el distrito central C 3II, ocupando el 6,4% 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).

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U21), en el sector central de barrio, donde se emplaza el Mercado de Hacienda en el 8,2% del área total. Estas son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. La disposición general para este distrito es la de establecer o preservar conjuntos o sectores de características diferenciales, son objeto de regulación integral, en lo que respecta a su uso y su ocupación.





Mapa 2.1
Código de Planeamiento
Urbano en el barrio de
Mataderos.

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

Imagen aérea del barrio tomada en
noviembre 2008.



CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.1 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permitidos nuevos en el barrio de Mataderos entre 1998 y 2008. En cuanto a la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 3,6% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso constante desde el año 1998 con 55 permisos para el total del barrio hasta alcanzar el mínimo de la serie con 19 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra, iniciando un período de alza hasta el año 2007 con 91 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, durante 2008 el número de permisos retrocede a los niveles de 2005, con registrados 44 permisos.

Respecto de la evolución de los m² permitidos se observa que los mismos se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación del barrio dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra una tendencia relativamente estable, oscilando entre el 1,6% y el 1,0% del total de permisos. La excepción la constituye el año 2002, cuando la importante baja en la actividad constructiva permite que Mataderos represente el 2,5% del conjunto de la superficie permitida para la Ciudad, aún cuando en términos absolutos es el año con valores más bajos de la serie.

Cuando se analizan los metros cuadrados permitidos pedidos para Mataderos, y se observan en particular los valores absolutos, junto a lo mencionado para la situación particular de 2002, es posible apreciar el aumento de la superficie permitida a partir de ese año para el barrio a un ritmo similar al de la Ciudad. En 2007 se registra el máximo valor para la serie, llegando a 39.666 m² permitidos, mientras que en 2008 las cifras obtenidas muestran una caída a niveles de años anteriores, de manera parecida al comportamiento para toda la Ciudad.

Cuadro 2.1

Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas.
1998-2008.

Año	Permisos			m2			Permisos/m2	
	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos
1998	1.534	55	3,6	1.992.179	31.696	1,6	1.298,7	576,3
1999	1.270	45	3,5	1.525.659	17.087	1,1	1.201,3	379,7
2000	1.128	43	3,8	1.381.962	21.842	1,6	1.225,1	508,0
2001	666	20	3,0	776.276	10.355	1,3	1.165,6	517,8
2002	354	19	5,4	237.364	5.842	2,5	670,5	307,5
2003	982	31	3,2	1.119.432	11.365	1,0	1.140,0	366,6
2004	1.175	38	3,2	1.185.240	13.464	1,1	1.008,7	354,3
2005	1.452	44	3,0	1.954.598	18.642	1,0	1.346,1	423,7
2006	2.014	62	3,1	2.782.329	27.469	1,0	1.381,5	443,0
2007	1.800	71	3,9	2.809.535	39.666	1,4	1.560,9	558,7
2008	1.386	44	3,2	2.191.146	21.027	1,0	1.580,9	477,9
1998-2008	13.761	472	3,4	17.955.720	218.455	1,2	1.304,8	462,8

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

En el cuadro 2.2 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 no residenciales. El período se inicia con un 76,0% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 24,0% para las construcciones no residenciales. La evolución de los valores de la serie muestra un alza en la participación de los no residenciales alcanzando un 41,3% en el año 2000, para luego volver a descender hasta el mínimo de la serie, representando el 4,2% del total de m² permitidos en Mataderos en el año 2002. Entre el año 2003 y el 2005 ocurre una recuperación de esta categoría alcanzando en ese último año una participación del 42,0% sobre el total de m² permitidos de Mataderos, máximo valor de la serie. Posteriormente, su peso desciende en 2006 a un 30,6%. En 2008, los promedios de la proporción para residenciales y no residenciales son de 64,3% y 35,7% respectivamente. De esta manera, el promedio a lo largo del período es de 70,4% para residenciales y 29,6% para las no residenciales. Surge una diferencia sustancial al comparar Mataderos con el total urbano, debido a que las construcciones no residenciales en el barrio están destinadas a usos industriales, mientras que en la ciudad predomina el uso comercial y de servicios para estas construcciones.

Se debe destacar que para 1998 en el total de la Ciudad los metros permitidos para no residenciales representaban un 31,4% del total de permisos. La tendencia general indica una disminución hasta alcanzar un valor mínimo en 2003 de 9,5%. Durante 2004 y 2005 se recupera lentamente, representando esta categoría el 11,8% y el 16,4% en esos años, para luego descender hasta representar el 13,0% del total de los permisos. A partir del 2007 se evidencia una nueva recuperación para esta categoría, arrojando un valor promedio de 21,9% metros cuadrados permitidos para construcciones nuevas no residenciales, en todo el período. De tal forma, es posible apreciar que en Mataderos el peso de las construcciones no residenciales es algo mayor que en lo que respecta al conjunto de la Ciudad.

Año	Total Ciudad		Mataderos	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	76,0	24,0
1999	69,9	30,1	72,6	27,4
2000	77,1	22,9	58,7	41,3
2001	68,4	31,6	85,6	14,4
2002	74,9	25,1	95,8	4,2
2003	90,5	9,5	77,0	23,0
2004	88,2	11,8	67,3	32,7
2005	83,6	16,4	58,0	42,0
2006	87,0	13,0	69,5	30,5
2007	80,1	19,9	75,0	25,0
2008	76,2	23,8	64,3	35,7
1998-2008	78,6	21,4	72,7	27,3

Cuadro 2.2

Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2008.

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

En los cuadros 2.3 y 2.4 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (viviendas) y no residenciales (locales)² En términos absolutos al finalizar el período se permitieron en Mataderos 1.645 viviendas y 218 locales. Esto corresponde a 162.670 m² destinados a la construcción de viviendas y 66.444 m² para locales.

A lo largo del período, la cantidad de permisos para viviendas disminuye desde 1998, pasando de 253 a un piso mínimo de 53 viviendas correspondiente al año 2002, para luego recuperarse hasta alcanzar en 2007 el valor máximo de la serie: 313 viviendas permitidas. Una tendencia similar se da para el total de la ciudad con un pico mínimo de 1.764 permisos para viviendas en el año 2002, y una posterior recuperación de estas cifras, que alcanzan, al igual que en el caso de Mataderos en 2007 un valor máximo de 23.548 permisos. El promedio de los m² por vivienda muestra variaciones significativas a lo largo del período, aunque tendiendo a ser de menor tamaño que en el total de la Ciudad las viviendas nuevas construidas en Mataderos. En tal sentido, contemplando el conjunto de la serie el promedio para la Ciudad es de 105,9 m² por vivienda, mientras que en Mataderos es de 98,9 m².

Cuadro 2.3
Permisos y superficie
residencial. Construcciones
nuevas. 1998-2008.

Año	Viviendas Nuevas			m2			Nuevas Viviendas/m2	
	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos
1998	12.760	253	2,0	1.405.936	26.904	1,9	110,2	106,3
1999	9.626	139	1,4	1.103.045	13.484	1,2	114,6	97,0
2000	10.027	112	1,1	1.117.210	13.582	1,2	111,4	121,3
2001	4.957	107	2,2	570.004	9.827	1,7	115,0	91,8
2002	1.764	53	3,0	190.479	6.184	3,2	108,0	116,7
2003	9.740	92	0,9	1.067.251	9.221	0,9	109,6	100,2
2004	9.573	99	1,0	1.116.853	10.296	0,9	116,7	104,0
2005	14.386	107	0,7	1.633.686	10.813	0,7	113,6	101,1
2006	23.533	212	0,9	2.420.531	19.083	0,8	102,9	90,0
2007	23.548	313	1,3	2.249.215	29.757	1,3	95,5	95,1
2008	17.396	158	0,9	1.668.794	13.519	0,8	95,9	85,6
1998-2008	137.310	1645	1,2	14.543.004	162.670	1,1	105,9	98,9

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

Duplex en construcción.



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

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998 - 2008 los locales nuevos en Mataderos representan el 2,1% del total de la Ciudad, y los m² permitidos representan el 1,7% del total de la superficie permitida. A lo largo del período de análisis, se registra un mínimo en el año 2002 de tan solo tres locales nuevos en Mataderos, coincidiendo con el comportamiento del conjunto de la Ciudad. A partir de este año comienza a notarse una recuperación tanto en la cantidad de locales como de superficie permitida, así en Mataderos como en la Ciudad. Es en 2007 cuando se alcanzan los máximos valores en ambas escalas de análisis, para registrar en las cifras del último año respectivas caídas a niveles anteriores.

Cuadro 2.4

Permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas. 1998-2008.

Año	Locales Nuevos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos	(%) Ciudad	Total Ciudad	Mataderos
1998	1.083	18	1,7	643.368	8.511	1,3	594,1	472,8
1999	1.040	30	2,9	475.751	5.077	1,1	457,5	169,2
2000	646	22	3,4	332.750	9.546	2,9	515,1	433,9
2001	342	14	4,1	263.632	1.658	0,6	770,9	118,4
2002	184	3	1,6	73.316	268	0,4	398,5	89,3
2003	498	8	1,6	103.910	2.752	2,6	208,7	344,0
2004	1.067	11	1,0	198.564	5.000	2,5	186,1	454,5
2005	1.186	23	1,9	320.912	7.829	2,4	270,6	340,4
2006	1.157	30	2,6	361.798	8.386	2,3	312,7	279,5
2007	2.126	34	1,6	560.320	9.909	1,8	263,6	291,4
2008	1.326	35	2,6	522.352	7.508	1,4	393,9	214,5
1998-2008	10.655	228	2,1	3.856.673	66.444	1,7	362,0	291,4

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT, permite advertir 20 terrenos ofertados en Mataderos frente a 1.023 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 1,9% de ese total. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 99,0 m² hasta los 2.880,0 m², siendo así el tamaño promedio de 524,6 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 50.000 y un máximo de U\$S 1.300.000. Este último se halla en la calle Juan Bautista Alberdi al 5700, y su tamaño es de 900,0 m², mientras que el precio promedio de los 39 terrenos ofertados es de U\$S 297.400.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir, que los valores son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en Mataderos la cifra se ubica en U\$S 277,2 el m². Los máximos valores se registran en diciembre de 2008 con valores promedio de U\$S 1.149,5 para el total de la Ciudad; para Mataderos este máximo se alcanza un trimestre antes en septiembre de 2008 con un



Esquina de Saladillo y A. Bianchi.

Cuadro 2.5
Evolución del precio de
terrenos en Mataderos y en la
Ciudad de Buenos Aires en el
período. Dic. 2001 – 2008.

precio de U\$S 557,7. En lo que concierne a la evolución se observa un crecimiento regular a lo largo del período. Luego de la fuerte caída en la medición de junio de 2002, comienza una tendencia de ascenso generalizado del valor promedio del suelo con pequeñas caídas pero con inmediatas recuperaciones hasta llegar a los valores actuales.

	Barrio Mataderos			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	277,2			550,0		
2002						
Marzo						
Junio	99,2	-64,2		213,0	-61,3	
Septiembre	134,9			242,0	13,6	
Diciembre	109,4	-18,9	-60,5	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	134,4	22,8		296,0	8,0	
Junio	163,6	21,7	64,8	330,0	11,5	54,9
Septiembre	169,5	3,6	25,6	343,0	3,9	41,7
Diciembre	187,2	10,4	71,1	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	189,9	1,4	41,3	434,0	11,9	46,6
Junio	189,0	-0,4	15,6	459,0	5,8	39,1
Septiembre	200,1	5,8	18,0	511,0	11,3	49,0
Diciembre	199,3	-0,4	6,5	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	215,8	8,3	13,6	551,0	3,2	27,0
Junio	284,0	31,6	50,2	591,0	7,3	28,8
Septiembre	290,2	2,2	45,0	631,0	6,8	23,5
Diciembre	299,0	3,0	50,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	306,0	2,3	41,8	741,8	2,7	34,6
Junio	317,1	3,6	11,7	809,0	9,1	36,9
Septiembre	315,7	-0,4	8,8	863,7	6,8	36,9
Diciembre	350,0	10,9	17,1	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	348,0	-0,6	13,7	982,0	8,5	32,4
Junio	410,7	18,0	29,5	982,0	0,0	21,4
Septiembre	342,2	-16,7	8,4	985,0	0,3	14,0
Diciembre	378,2	10,5	8,1	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	384,7	1,7	10,6	1.058,0	1,9	7,7
Junio	447,0	16,2	8,8	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	557,6	24,7	62,9	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	551,7	-1,1	45,9	1.149,5	0,7	10,7

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

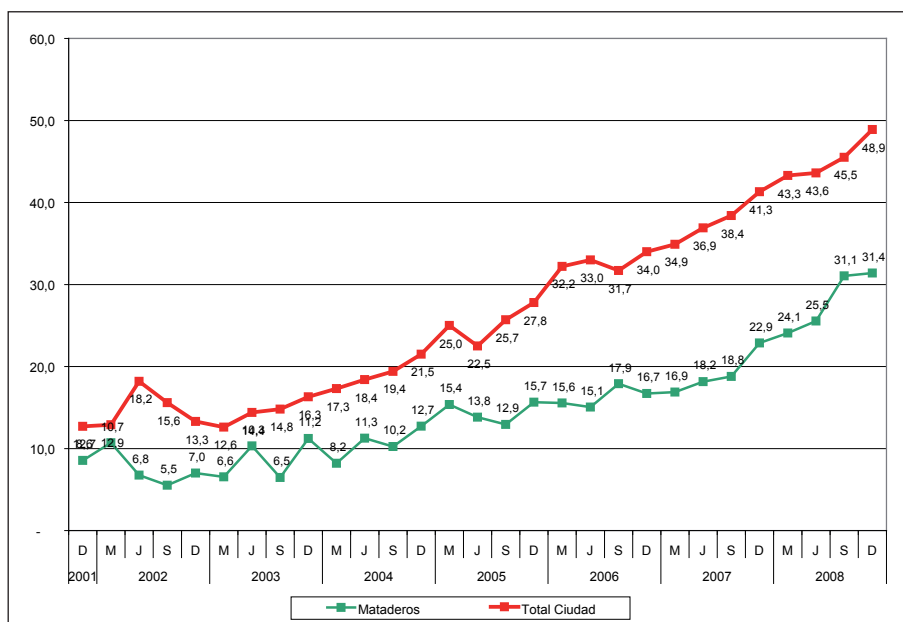
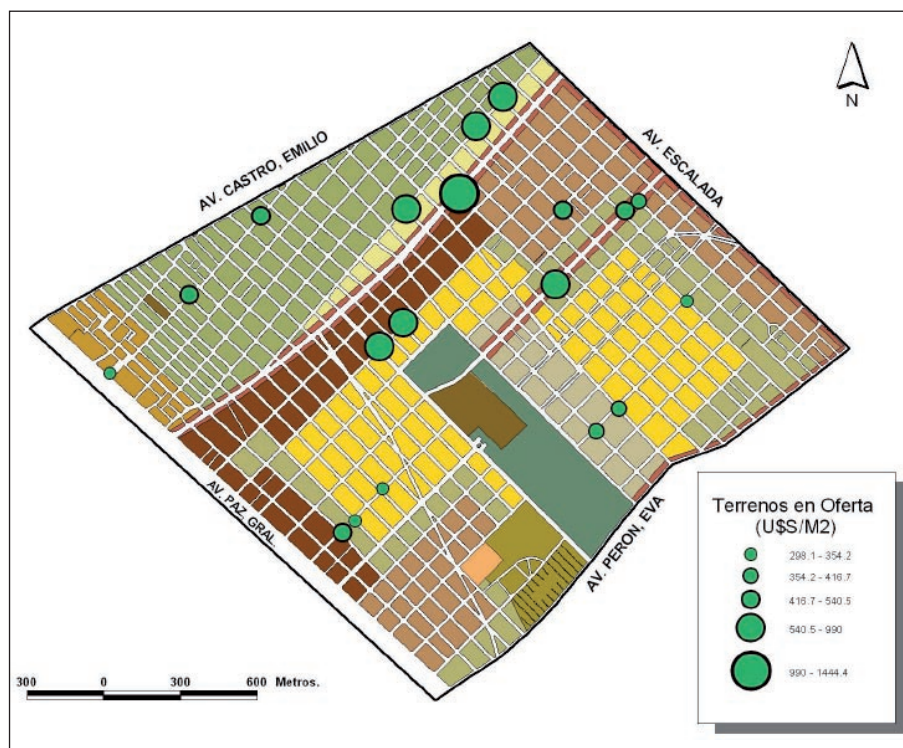


Gráfico 2.1

Valor promedio del suelo en el barrio de Mataderos y en el total de la Ciudad. 2001 – 2008.

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



Mapa 2.2

Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en Mataderos. 2008.

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

El mapa 2.2 muestra la distribución del precio de venta de los 20 terrenos relevados, se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza sobre la zona Norte, ubicado sobre Juan Bautista Alberdi, una de las avenidas más importantes del barrio; el mismo de 900 m², valuado en U\$S 1.300.000, a U\$S 1.444,4 el m². Con el un valor total de U\$S 99.000 se encuentra otro terreno sobre la calle Lisandro de la Torre de 2.088,0 m², en la que la valuación del metro cuadrado es de U\$S 990,0.

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, muchas de ellas coinciden con los distritos de altas densidad ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar en futuros emprendimientos inmobiliarios, a pesar de que la oferta de terrenos resulta escasa en relación con otros barrios de la Ciudad.

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de diciembre de 2008 se encontraron 10 locales en venta en Mataderos, frente a los 730 ofrecidos en la ciudad, representando el 1,3% de este total. Estos 10 locales representan casi el 50,0% de la oferta de locales para marzo de 2005, evidenciándose una merma importante en la cantidad de ofertas. En cuanto al comportamiento del precio de los locales en el barrio, al comenzar el período (marzo de 2005), se registró un valor de U\$S 427,7 por m², manifestando un alza progresiva hasta marzo de 2008 posicionándose en U\$S 855,7 el m². A lo largo de este corte temporal, que muestra crecimiento prácticamente ininterrumpido para Mataderos, en la Ciudad se observan oscilaciones importantes hasta que a partir de septiembre de 2006 logra recuperar la tendencia ascendente que se mantiene hasta marzo de 2008, arrojando un valor promedio de U\$S 1.416,4. El período de análisis finaliza con el máximo alcanzó en la serie por el barrio valuando el m² en U\$S 1.025, la Ciudad, muy por encima de este valor se valúa en U\$S 1.597,6. Sin embargo, en términos de variación anual en diciembre de 2008, respecto de diciembre de 2007, Mataderos asistió a una suba mayor del 36,7%, mientras que la Ciudad lo hizo en un 17,0%.

Por otro lado, es útil señalar, para profundizar el análisis del comportamiento de las ofertas de los locales, que los ritmos de crecimiento evidenciados son mayores en el barrio que para la Ciudad, amén de que los valores absolutos sean inferiores en los primeros respecto de los segundos.





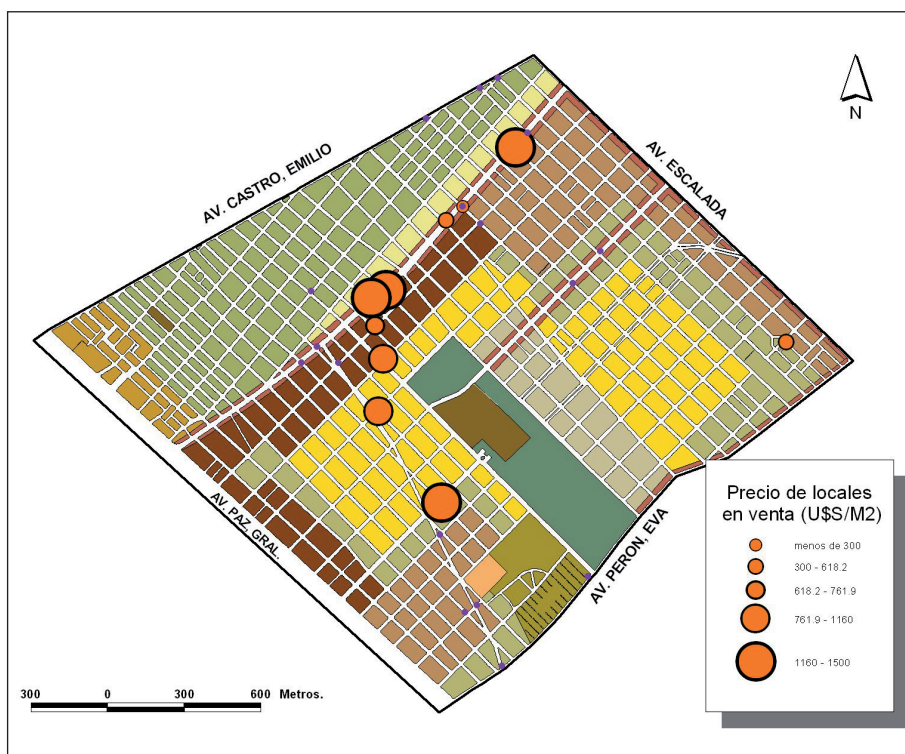
Local en la esquina de Av. Emilio Castro y Pola.

	Cantidad			Precio del m² en dólares			Variación anual	
	Mataderos	Total Ciudad	%	Mataderos	Total Ciudad	%	Mataderos	Ciudad
2005								
Marzo	19	1.260	1,5	427,7	1.041,00	-58,9		
Junio	20	1.118	1,8	491,3	955,2	-48,6		
Septiembre	16	996	1,6	511,5	990,6	-48,4		
Diciembre	14	982	1,4	557,9	1.008,10	-44,7		
2006								
Marzo	15	1.112	1,3	579,0	1.154,50	-49,9	35,4	10,9
Junio	12	1.046	1,1	617,9	1.094,20	-43,5	25,8	14,6
Septiembre	6	915	0,7	673,5	1.168,30	-42,4	31,7	17,9
Diciembre	17	1.093	1,6	611,3	1.186,20	-48,5	9,6	17,7
2007								
Marzo	14	1.055	1,3	668,1	1.171,4	-43,0	15,4	1,5
Junio	19	999	1,9	716,3	1.253,0	-42,8	15,9	14,5
Septiembre	13	966	1,3	780,7	1.319,1	-40,8	15,9	12,9
Diciembre	14	1262	1,1	750,0	1.365,4	-45,1	22,7	15,1
2008								
Marzo	6	950	0,6	855,7	1.416,4	-39,6	28,1	20,9
Junio	5	871	0,6	740,8	1.390,5	-46,7	3,4	11,0
Septiembre	14	942	1,5	908,1	1.388,8	-34,6	16,3	5,3
Diciembre	10	730	1,4	1.025,6	1.597,4	-35,8	36,7	17,0

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

La distribución territorial de los 10 locales registrados en diciembre de 2008 muestra que los mayores precios se encuentran sobre la avenida Juan Bautista Alberdi, cuyos valores superan los U\$S 1.400 por m², otros también se localizan sobre la calle Cafayate y avenida De los Corrales. Esto cobra sentido al tener en cuenta que estas tres arterias presenta una importante cantidad de locales activos y constituyen algunos de los ejes comerciales del barrio. La concentración de locales se observa en el centro del Barrio, sobre la avenida Juan Bautista Alberdi, como en arterias cercanas a ella.

Mapa 2.3
Distribución del precio de
venta de locales por m²
en Mataderos.



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

En lo que respecta a los locales en alquiler, se registraron 19 ofrecidos en Mataderos, estos representan entre el 1,5% del total relevado. Las dimensiones de las oferta van de los 9,0 m² a los 335,0 m², con una superficie promedio de 87 m². Los valores totales de estos locales se valúan en precios que van de \$ 500,0 a los \$ 24.800, con un promedio de \$ 3.155. En cuanto al precio por m² este se posiciona en promedio, en \$ 31,4, con un máximo de \$ 74,0 y un mínimo de \$ 13,0.

Los precios muestran desde 2001 un ascenso generalizado, con oscilaciones que dan cuenta de caídas y prontas recuperaciones. El precio en pesos del m² de los locales en

Local desocupado en esquina.



alquiler, en diciembre de 2001, es de \$ 8,6. Al finalizar el período este valor alcanza el pico máximo, ubicándose en \$31,4 el m², esto representa un incremento del 267,0% respecto a los valores registrados al comenzar el período analizado. Respecto de diciembre de 2007 la variación positiva es del 37,3%, en tanto el valor de m² se valuó en dicho año 22,9%. La ciudad registra el precio máximo en el mismo mes, alcanzando los \$ 48,9 por m².

	Cantidad			Precio del m² en pesos			Variación anual	
	Mataderos	Total Ciudad	%	Mataderos	Total Ciudad	%	Mataderos	Ciudad
2001								
Diciembre	48	1.612	3,0	8,6	12,7	-32,6		
2002								
Marzo	2	207	1,0	10,7	12,9	-17,1		
Junio	2	345	0,6	6,8	18,2	-62,9		
Septiembre	3	286	1,0	5,5	15,6	-64,5		
Diciembre	13	397	3,3	7,0	13,3	-47,4	-18,2	4,7
2003								
Marzo	4	435	0,9	6,6	12,6	-48,0	-38,8	-2,3
Junio	9	363	2,5	10,3	14,4	-28,4	52,8	-20,9
Septiembre	4	394	1,0	6,5	14,8	-56,3	17,0	-5,1
Diciembre	7	379	1,8	11,2	16,3	-31,1	60,4	22,6
2004								
Marzo	7	334	2,1	8,2	17,3	-52,6	25,2	37,3
Junio	13	856	1,5	11,3	18,4	-38,8	9,2	27,8
Septiembre	24	934	2,6	10,2	19,4	-47,2	58,1	31,1
Diciembre	28	1.032	2,7	12,7	21,5	-40,9	13,2	31,9
2005								
Marzo	22	1.085	2,0	15,4	25	-38,6	87,3	44,5
Junio	26	1.097	2,4	13,8	22,5	-38,6	22,6	22,2
Septiembre	17	1.014	1,7	12,9	25,7	-49,6	26,4	32,5
Diciembre	18	1.125	1,6	15,7	27,8	-43,7	23,1	29,3
2006								
Marzo	26	1.232	2,1	15,6	32,2	-51,7	1,3	28,8
Junio	21	1.260	1,7	15,1	33,0	-54,4	9,0	46,7
Septiembre	15	1.046	1,4	17,9	31,7	-43,5	38,3	23,3
Diciembre	17	1.302	1,3	16,7	34	-50,9	6,7	22,3
2007								
Marzo	13	1.228	1,1	16,9	34,9	-51,6	8,5	8,4
Junio	13	1.126	1,2	18,2	36,9	-50,8	20,6	11,8
Septiembre	20	1.296	1,5	18,8	38,4	-51,1	4,9	21,1
Diciembre	16	1.433	1,1	22,9	41,3	-44,6	36,9	21,5
2008								
Marzo	20	1.176	1,7	24,1	43,3	-44,4	42,7	24,1
Junio	27	1.153	2,3	25,5	43,6	-41,4	40,6	18,2
Septiembre	26	1.365	1,9	31,1	45,5	-31,7	65,4	18,5
Diciembre	19	1233	1,5	31,4	48,9	-35,8	37,3	18,4

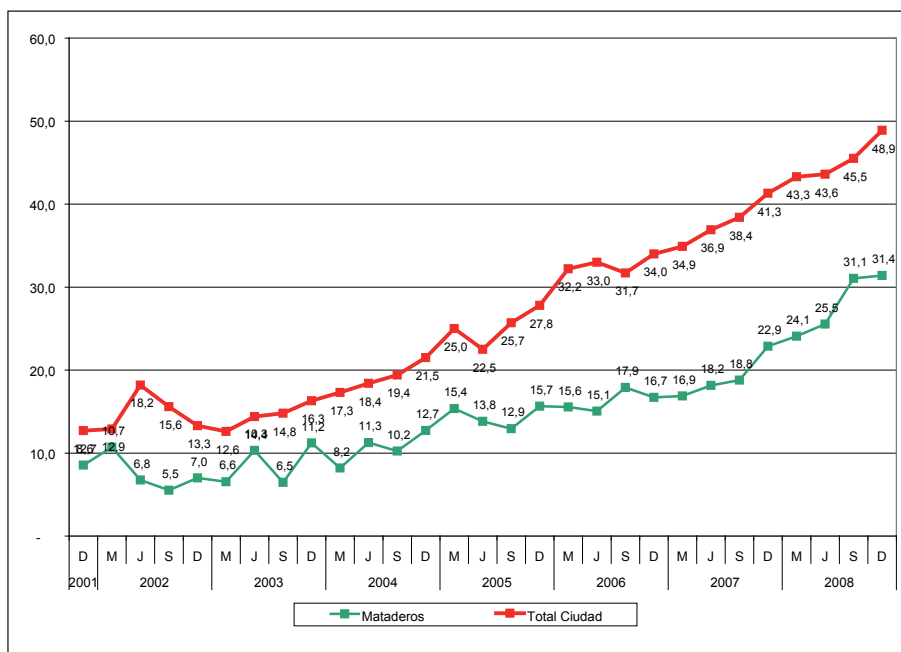
Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en Mataderos y en el total Ciudad. Diciembre 2001 – 2008.

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

Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio
de alquiler de locales.
Mataderos 2001 -2008.



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

Mapa 2.4

Distribución del precio de
alquiler de locales por m²
en Mataderos.



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

El patrón de distribución de los locales en alquiler, se muestra con un grado mayor de dispersión, sin embargo el mayor precio se registrar sobre la avenida Juan Bautista Alberdi a \$ 74,0 el m². Otros locales con precios superiores a los \$40 el m², se localizan sobre las avenidas Eva Perón y Lisandro de la Torre.

VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

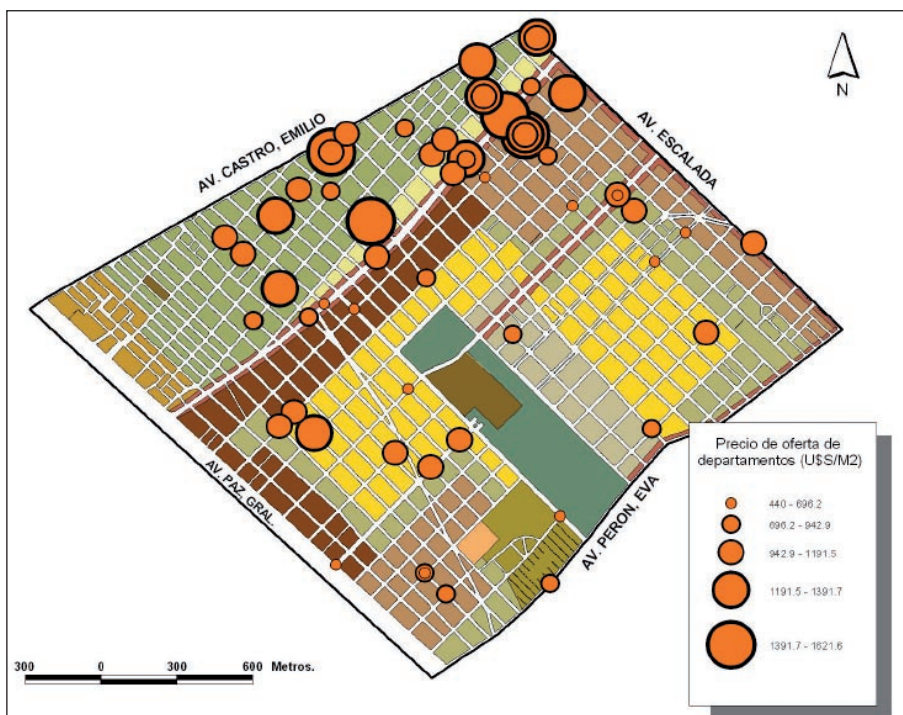
El cuadro siguiente presenta los precios de referencia de viviendas en venta en Mataderos, con datos de Octubre de 2008. De acuerdo a este relevamiento, se contaron 70 departamentos y 71 casas. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 77,3 m², mientras que para las casas es de 168 m². El precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.022,1. Para las casas este precio asciende a U\$S 915,1 el m².

Tipo de vivienda	Cantidad	Superficie promedio m²	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
Departamentos	70	77,3	1.022,1	1.622,0	440,0
Casas	71	168,0	915,1	3.125,0	327,2

Cuadro 2.8

Precios de referencia de viviendas en venta en Mataderos. Octubre de 2008.

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



Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en Mataderos. Septiembre de 2008.

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

En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los tres ambientes (33), seguidos por los de dos (10) y cuatro (5). Los de un ambiente presentan tres unidades y los de cinco ambientes, sólo 2. El precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.362 el m², en los de cuatro ambientes este es de U\$S 1.130 el m². La tendencia se interrumpe, en el caso de los departamentos de cinco ambientes, cuyo valor promedio del m² es de U\$S 1.896.

Cuadro 2.9

Precios de referencia de departamentos en venta en Mataderos. Sep. de 2008

	Cantidad	Superficie promedio m ²	Superficie máxima m ²	Superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
2 ambientes	13	51,9	100	38	1.231,8	1.550,0	975,3
3 ambientes	33	70,3	140	37	970,4	1.391,7	500,0
4 ambientes	5	113,6	150	56	579,6	866,7	460,0
7 ambientes	1	222,0	222	222	810,8	810,8	810,8
Sin datos	18	90,2	250	37	1.100,2	1.621,6	440,0
Total Mataderos	70	77,3	250	37	1.022,1	1.622	440
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.599,1	7.778,0	262,2

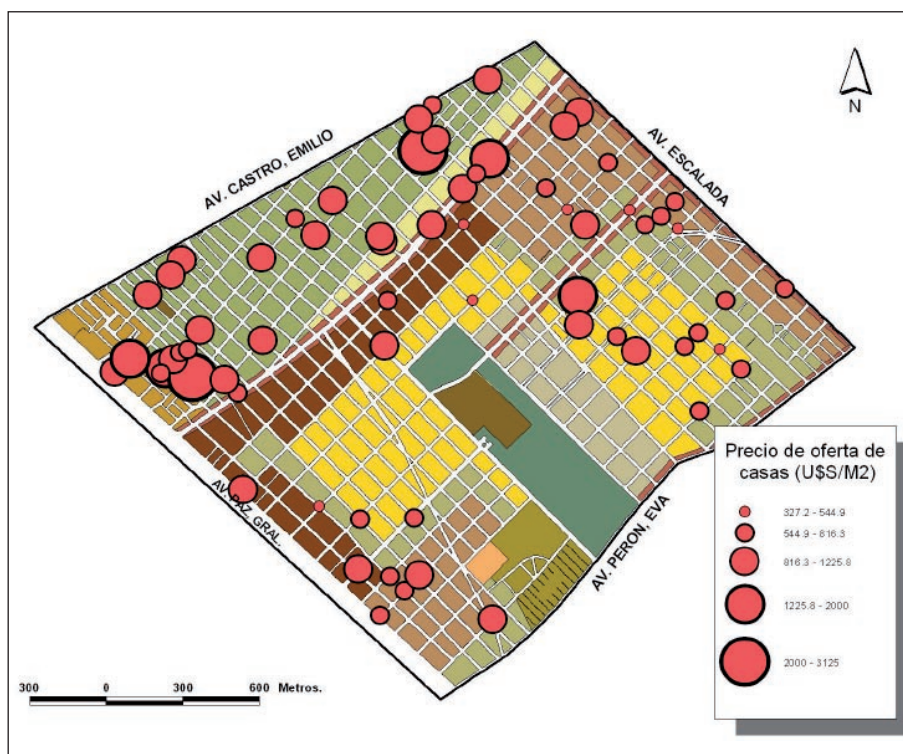
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.

La distribución territorial de los departamentos evidencia que la mayor concentración de estos se encuentra en el sector norte y noroeste del barrio, allí no sólo se evidencia la mayor cantidad de ofertas, sino también los precios más elevados.

Respecto de la distribución territorial de las casas, éstas se encuentran dispersas por las zonas 2 a, 2 b, ambas de baja densidad y R2bl, en donde queda restringida la construcción en altura. Así, la localización no es tan concentrada como en el caso de los departamentos, sino que presenta una mayor dispersión en el distrito residencial de densidad media baja R2bl y las zonas 2 a y 2 b.

Duplex a la venta.





Mapa 2.6
Distribución de las casas en oferta y precio del m² en Mataderos. Sep. de 2008.

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

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m²	U\$S / m² máximo	U\$S / m² mínimo
60-100	15	1.329,5	3.125,0	750,0
101-150	27	887,0	1.562,5	533,3
151-200	9	798,3	1.225,8	544,9
201-300	16	683,6	1.080,0	327,2
+ de 300	4	832,1	950,0	596,0
Total Mataderos	71	920,3	3.125,0	327,2
Prom. Ciudad	3.259	977,0	7.000,0	153,8

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

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde a una superficie cubierta de 151 – 200 m² y 201 – 300 m², con 13 unidades cada una. Le siguen las de 101 – 150 m², con 11 unidades, y en los extremos con 5 unidades cada una, casas con superficie cubierta de 60 – 100 m² y de más de 300 m². Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de U\$S 2.686 el m² corresponde a las unidades menores, y el mínimo de U\$S 1.357 el m², a las unidades de más de 300 el m².

Cuadro 2.10
Precios de referencia de casas en venta en Mataderos. Sep. de 2008.

3 LOS USOS DEL SUELO EN MATADEROS



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro del área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 15.236 parcelas existentes, todas ellas incluidas entre las 543 manzanas de Mataderos, permitiendo obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de este barrio, que posee rasgos singulares como otros característicos de la zona sur de la Ciudad.

Mapa 3.1
Parcelas seleccionadas
para el relevamiento.



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

Teniendo en cuenta lo que refiere a la superficie parcelaria, la mayor parte de ella se encuentra representada por las parcelas de tamaño medio, ya que el rango de tamaño que va de los 250 a los 499 m² concentra el 37,3% del total, mientras que el de entre 100 y 249 m² alcanza el 29,1%. Ambos intervalos son, a su vez, los que mayor número de parcelas concentran, puesto que en términos relativos representan el 90,6% de todas las parcelas. En contraposición, las parcelas de entre 500 y 1.000 m² sólo representan el 7,3% de la superficie parcelaria, en tanto que las de menos de 100 m² apenas el 1,0%. No obstante, las parcelas de más de 1000 m², sumando tan sólo el 1,8% del número de parcelas, cuentan con el 25,3% de la superficie parcelaria de Mataderos. Esta última característica se asocia a la presencia de grandes establecimientos dedicados a las actividades productivas, rasgo común a los barrios de esta zona de la Ciudad.

EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en el barrio de Mataderos. Se contabilizaron un total de 14.556 edificios (13.209 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 366 de destino único y 981 productivos). El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 92,1% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de las de 10 o más pisos no alcanza el 0,1% del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 7,4% del total, mientras que se relevaron 51 edificaciones de entre 6 y 9 pisos.

De los 13.209 edificios el porcentaje se reparte entre 12.254 edificios de entre 1 y 2 pisos (92,8%), 887 edificios cuya altura va de los 3 a los 5 pisos (6,7%), 49 edificaciones de 6 y 9 pisos (0,4%). Los restantes edificios de mayor altura representan, tomados en conjunto, menos del 0,1% del total y suman 12 edificaciones. Por último, se hallaron 7 edificios en obra sin pisos edificados al momento de ser relevados. Por su parte, el 82,5% de los edificios de destino único posee entre 1 y 2 pisos, mientras 62 se concentran en el rango que va de los 3 a 5 pisos, en tanto otros 2 poseen entre 6 y 9 pisos. A su vez, entre los 981 edificio productivos, el 87,0% de ellos posee entre 1 y 2 pisos, mientras que los restantes tienen entre 3 y 5 pisos, no habiéndose registrado alturas mayores.

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Mataderos. Dic. 2008.

Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
o (en obra)	7	0,0	7	0,1	-	-	-	-
1 – 2	13409	92,1	12.254	92,8	302	82,5	853	87,0
3 – 5	1077	7,4	887	6,7	62	16,9	128	13,0
6 – 9	51	0,4	49	0,4	2	0,5	-	-
10 – 11	4	0,0	4	0,0	-	-	-	-
12 – 15	5	0,0	5	0,0	-	-	-	-
más de 15	3	0,0	3	0,0	-	-	-	-
Total	14.556	100,0	13.209	100,0	366	100,0	981	100,0

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar aún más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos, destacándose puntualmente aquellos de mayor cantidad de pisos en un entorno homogéneo de escasa altura. Por otra parte, en torno a la avenida Juan Bautista Alberdi es posible notar una cierta concentración de los edificios de altura media, incluyendo el rango de 3 a 5 pisos y el de 6 a 9 pisos, aún cuando su peso dentro del conjunto resulta de poca importancia.

Mapa 3.2
Cantidad de pisos edificados
por parcela. Mataderos.
Dic. 2008.



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

EDIFICIOS

Entre los edificios detectados, el 96,8% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo una composición que incluye un 45,4% de viviendas en propiedad horizontal, un 44,3% de casas y un 6,8% de viviendas que comparten la parcela con otro uso. Les siguen en importancia los edificios en obra, contándose 175 entre los relevados, los cuales representan el 1,3% del total, mientras que 131 corresponden a edificios abandonados (1,0%). Los edificios de uso mixto representan el 0,9%, sumando un total de 116, mientras resulta menor la cantidad de edificios de departamentos y oficinas relevados, habiéndose detectado cinco y cuatro edificios, respectivamente. A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial por sobre otro tipo de actividades, tales como las administrativas.

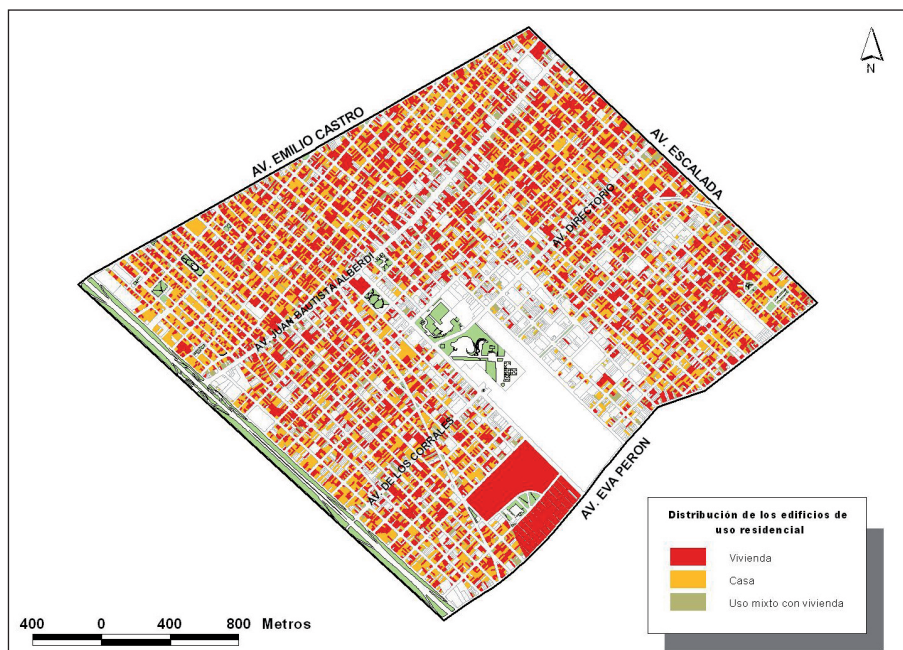
*Edificio en esquina con
local en planta baja.*



Tipo	Cant.	%
Propiedad horizontal	6.045	45,8
Viviendas	5.999	45,4
Departamentos	5	0,0
Oficinas	41	0,3
Casas	5.848	44,3
Uso mixto con vivienda	894	6,8
Uso mixto	116	0,9
En Obra	175	1,3
Cerrados	131	1,0
Total	13.209	100,0

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una presencia relativa mayor de edificios de viviendas en propiedad horizontal en torno al eje de la avenida Juan Bautista Alberdi, lo cual se vincula con lo dicho para la distribución de las alturas de edificación. En contraposición, en el límite oeste del barrio, llegando a la avenida Gral. Paz, se puede apreciar una mayor concentración de casas. A su vez, se destaca el menor número de edificios de uso residencial en el entorno del Mercado de Hacienda, donde son predominantes otro tipo de actividades, tales como los frigoríficos y locales vinculados a la comercialización y distribución de productos cárnicos. Por otra parte, en lo que respecta a las viviendas en propiedad horizontal, se destaca la presencia del conjunto de viviendas del Barrio Manuel Dorrego en el límite con Villa Lugano, en el sur de Mataderos.



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

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.
Mataderos. Dic. 2008.

Mapa 3.3

Distribución de edificios
de vivienda y casas en
Mataderos. Dic. 2008.

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 366 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros; se destaca como el de mayor importancia el de los servicios complementarios al transporte, con un total de 104 establecimientos que representan el 28,4% del total. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 58 establecimientos, significando el 15,8% del total. Por su parte, los edificios de asociaciones significan el 14,2% del total de los edificios de destino único, contándose 52 registros. Asimismo, se encontraron 22 edificios dedicados a los servicios sociales y de salud y 20 a los de esparcimiento y cultura, representando respectivamente el 6,0% y el 5,5% del total.

También se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 7 edificios dedicados a los servicios de hotelería (1,9%), 6 de distribución energía (1,6%), 5 edificios destinados a la asistencia social, misma cantidad que los vinculados a actividades comerciales y salones de fiesta (1,4%), cada uno de tales rubros), así como 4 edificios ocupados por servicios profesionales (1,1%), 3 bancos, al igual que organismos públicos nacionales y municipales (0,8%) y 1 comisaría (0,3%). Por último 14 edificios se encontraron cerrados. A su vez, fueron relevados 57 edificios de destino único sin atención al público, que representan el 15,6% del total de establecimientos hallados en Mataderos, en los cuales no fue posible determinar con certeza la actividad desarrollada en su interior.

Cuadro 3.3
Edificios de destino único.

	Cant.	%
Servicios complementarios al transporte	104	28,4
Enseñanza	58	15,8
Destino único sin atención al público	57	15,6
Asociaciones	52	14,2
Servicios sociales y de salud	22	6,0
Esparcimiento y cultura	20	5,5
Cerrados	14	3,8
Servicios de hotelería	7	1,9
Distribución de energía eléctrica	6	1,6
Asistencia social	5	1,4
Edificios vinculados al comercio	5	1,4
Salón de fiestas	5	1,4
Servicios profesionales	4	1,1
Banco	3	0,8
Organismos públicos	3	0,8
Comisaría	1	0,3
Total	366	100,0

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

Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios en los que se realiza una única actividad, se destacan el antiguo edificio de la Administración de los Mataderos y el laboratorio de la empresa Roemmers, que cuentan con 86.372,9 m²

y 40.409,5 m², respectivamente, ambos ubicados en el centro geográfico del barrio. En cuanto a los rubros que concentran mayor superficie, se destacan aquellos destinados a los servicios complementarios al transporte, los cuales detentan una superficie importante debido a que cumplen, en su mayor parte, las funciones de depósitos. Por otra parte, los edificios destinados a la enseñanza también se encuentran entre los que ocupan mayor superficie parcelaria, en particular los establecimientos pertenecientes a la educación oficial.



Mapa 3.4
Distribución de Edificios de
Destino Único en Mataderos.
Dic. 2008.

*Depósito y lugar de distribución de
productos de una empresa del barrio,
ubicado sobre la Av. Juan Bautista
Alberdi.*

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

Servicios complementarios al transporte

Este rubro dentro de los edificios de destino único es el más numeroso en el barrio de Mataderos, habiéndose encontrado un total de 104 establecimientos. Se trata, en su mayor parte de depósitos y de edificios vinculados a la logística y la distribución. Su presencia se asocia con el peso que tienen en el barrio los edificios productivos, y a las actividades derivadas de la presencia del Mercado de Hacienda.

La distribución territorial de estos edificios condice con esta descripción, puesto que es posible observar una cierta concentración en torno al eje de la avenida De los Corrales, y en la parte norte del barrio, ambas zonas lindantes con las mayores concentraciones de edificios productivos. Por otra parte, al este de la avenida Juan Bautista Alberdi, aunque es posible encontrarlos, su presencia es algo menor.



Mapa 3.5

Edificios de destino único de servicios complementarios al transporte. Mataderos. Dic. 2008.



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

Establecimientos educativos

Los edificios educativos que fueron relevados en Mataderos suman un total de 58 establecimientos, siendo uno de los rubros más importantes en lo que refiere a los edificios de destino único. Su importancia puede explicarse, en buena medida, por la importancia que posee el uso residencial. En este sentido, la educación oficial ocupa el lugar de mayor relevancia, puesto que si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes se obtiene el 89,7% de los edificios de enseñanza. Por otra parte, también se encontraron 5 escuelas en las que se enseñan música, danzas y artes.

Escuela infantil IniZio.



	Cant.	%
Colegio	21	36,2
Jardín de infantes	11	19,0
Colegio primario	10	17,2
Colegio primario y secundario	5	8,6
Colegio secundario	5	8,6
Escuelas de música, danza y artes	5	8,6
Enseñanza de idiomas	1	1,7
Total	58	100,0

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

La localización de los establecimientos educativos se encuentra presente en todo el barrio. No obstante, puede destacarse un número mayor al oeste de la avenida Juan Bautista Alberdi, así como también al Sur de la avenida Lisandro de La Torre, coincidiendo, en gran parte, con el mayor predominio del uso residencial. No obstante, se observa un número menor de establecimientos localizados en la parte norte y este del barrio, aún más allá de la zona en la que se concentran las actividades productivas.



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

Cuadro 3.4

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Mataderos. Dic. 2008.

Mapa 3.6

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Mataderos. Dic. 2008.

*Paredes del estadio de fútbol
del club Nueva Chicago.*





Hogar "San Andrés".

Asociaciones

Las asociaciones ocupan un lugar importante en lo que refiere a los edificios de destino único, contándose un total de 52 de ellas. El tipo de asociación que ocupa el mayor número de edificios se trata de las actividades religiosas, incluyéndose de manera general los establecimientos en los que se realizaba alguna actividad relacionada, así como 11 iglesias y una sinagoga. Se puede explicar esta situación por la relevancia que posee el uso residencial en el barrio. En el mismo sentido, fueron encontrados otros tipos de asociaciones, aunque menos numerosos, a saber, asociaciones sociales y culturales y los centros de jubilados, contando con 8 edificios cada uno de ellos. También se destacan los 5 edificios ocupados por la sede de algún sindicato, siendo 5 los casos que responden a esta situación.

	Cant.	%
Actividades religiosas	19	36,5
Asociaciones sociales y culturales	8	15,4
Centro de jubilados	8	15,4
Sindicatos	5	9,6
Asociaciones (otras)	3	5,8
Asociaciones civiles	3	5,8
Asociaciones vecinales	3	5,8
Local partidario	2	3,8
Asociaciones deportivas	1	1,9
Total	52	100,0

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

Cuadro 3.5

Edificios de destino único de asociaciones. Mataderos. Dic. 2008.

La distribución en el territorio de los edificios de asociaciones muestra que, por caso, los edificios vinculados a las actividades religiosas se encuentran en aquellas partes del barrio en donde los usos productivos dejan paso a los residenciales, a saber, en las cercanías del límite barrial determinado por Emilio Castro. Por otro lado, también en la parte sur del barrio es posible observar un número no despreciable de diferentes tipos de asociaciones, tales como sindicatos, locales partidarios y asociaciones deportivas. Asimismo, tal como fue descrito para los edificios de enseñanza, en el sector que se encuentra al Norte del Mercado de Hacienda y al este de la avenida Juan Bautista Alberdi son menos numerosas las asociaciones presentes.

Mapa 3.7

Edificios de destino único
de asociaciones. Mataderos.
Dic. 2008.



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

Servicios sociales y de salud

Los edificios de destino único dedicados a los servicios sociales y de salud alcanzan un total de 22 establecimientos. El mayor número corresponde a los geriátricos, seguidos por los centros médicos, habiéndose relevado 6 y 5 establecimientos de este tipo, respectivamente. A su vez, es posible destacar la presencia de 3 centros de salud, los cuales son más numerosos en los barrios de esta zona de la Ciudad, complementando los servicios hospitalarios del sistema público de salud. En el mismo sentido, no fueron relevados hospitales en el conjunto del territorio de Mataderos.

Cuadro 3.6

Edificios de destino único dedicados
a servicios sociales
y de salud. Mataderos.
Dic. 2008.

	Cant.	%
Geriátrico	6	27,3
Centro médico	5	22,7
Centro de salud	3	13,6
Obra social	3	13,6
Odontología	2	9,1
Clínica médica	1	4,5
Kinesiología	1	4,5
Laboratorio de análisis clínicos	1	4,5
Total	22	100,0

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los establecimientos que brindan servicios sociales y de salud, en el mapa que sigue a continuación es posible observar que ella muestra una cierta concentración en torno al centro geográfico del barrio y en menor medida coincidente con el recorrido de la avenida Juan Bautista Alberdi. A su vez, en una parte importante del barrio este tipo de establecimiento se halla escasamente representado.



Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud.

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

Esparcimiento y cultura

Fueron relevados 20 edificios de destino único dedicados a los servicios de esparcimiento y cultura, habiéndose encontrado que 13 de ellos (65,0%), están ocupados por clubes, constituyendo la categoría más importante dentro de este rubro. Por otra parte, fueron hallados 3 establecimientos con canchas de fútbol, tenis o ambos deportes, así como 2 gimnasios. De tal manera, las actividades deportivas son predominantes en lo que refiere a los usos vinculados a los servicios de esparcimiento. Completan el rubro, un campo de deportes perteneciente al Gobierno de la Ciudad y un teatro.

Club "25 de Mayo", ubicado en la calle Oliden a dos cuadras de la Av. Emilio Castro.



Cuadro 3.7

Edificios de destino único
dedicados a esparcimiento
y cultura. Mataderos.
Dic. 2008.

	Cant.	%
Club	13	65,0
Canchas de fútbol y/o tenis	3	15,0
Gimnasio	2	10,0
Campo de deportes	1	5,0
Teatro	1	5,0
Total	20	100,0

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

Respecto a la distribución territorial de los edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura, puede observarse la concentración de los clubes en la parte sur del barrio, encontrándose situaciones diferentes en lo que refiere a la superficie parcelaria que ocupan tales instituciones. A su vez, otras actividades muestran una tendencia a localizarse en torno a la avenida Juan Bautista Alberdi, tales como canchas de fútbol y gimnasios.

Mapa 3.9

Edificios de destino único
dedicados a servicios sociales
y de salud. Mataderos.
Dic. 2008.



Gimnasio del barrio.



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



Edificios productivos

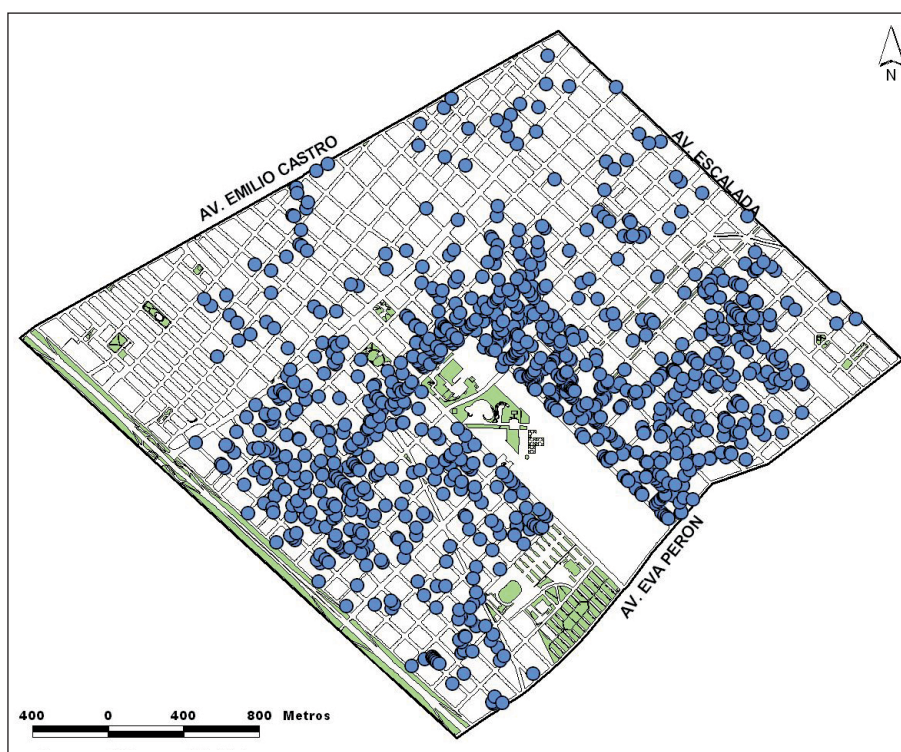
Resulta de importancia la actividad de los edificios productivos encontrados en este barrio, ya que su número asciende a los 981 establecimientos, habiéndose encontrado 39 de ellos sin actividad, lo que equivale a menos del 4,0% del total. Por otra parte, en el 84,1% de los casos no fue posible identificar con certeza la actividad que se realizaba dentro del edificio, debido a las caracteres del relevamiento que se basa en la recolectar información por observación a partir de criterios establecidos. Por otro lado, fueron hallados 9 edificios productivos en obra.

Considerando sólo aquellos en los que fue posible determinar con seguridad la actividad particular del establecimiento, el 48,0% se trata de frigoríficos, siendo el rubro más representativo entre los edificios productivos, superando con amplitud otras actividades. Junto a ellos se encontraron otros tipos de edificios productivos, también vinculados al procesamiento de productos derivados del ganado que es comercializado en el Mercado de Hacienda, como por ejemplo, curtiembres. El resto de las categorías identificadas se reparten en rubros con un menor peso relativo sobre el total de actividades encontradas, pudiendo mencionarse entre las más importantes las metalurgias (6,0%), fabricación de productos de madera (4,0%) e imprentas (3,0%).

En lo que hace a su distribución territorial, es posible advertir una importante concentración de edificios productivos a lo largo de la calle José E. Rodó, llegando a registrarse un total de 55 establecimientos a lo largo de ella. En el mismo sentido, sobre la calle Oliden se encontraron otros 51 edificios. De tal forma, teniendo en cuenta que ambos ejes circundan el Mercado de Hacienda, es posible notar, en el mapa que sigue, que la mayor concentración de edificios se haya en torno de él y continúa a lo largo de ambas calles. Particularmente los frigoríficos, que pudieron identificarse como la actividad productiva más representativa del barrio, siguen esta distribución. Asimismo, es posible detectar otra concentración en torno de las calles Francisco Bilbao y Corvalán y su intersección. Por otra parte, el número de edificios productivos disminuye al oeste de la avenida Juan Bautista Alberdi, coincidiendo con el mayor predominio de los usos residenciales.

Edificio "Programa de formación e instrucción permanente", ubicado en la esquina de las avenidas General Paz y Emilio Castro.

Mapa 3.10
Edificios productivos.
Mataderos. Dic. 2008.



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



Galpón

GALPONES

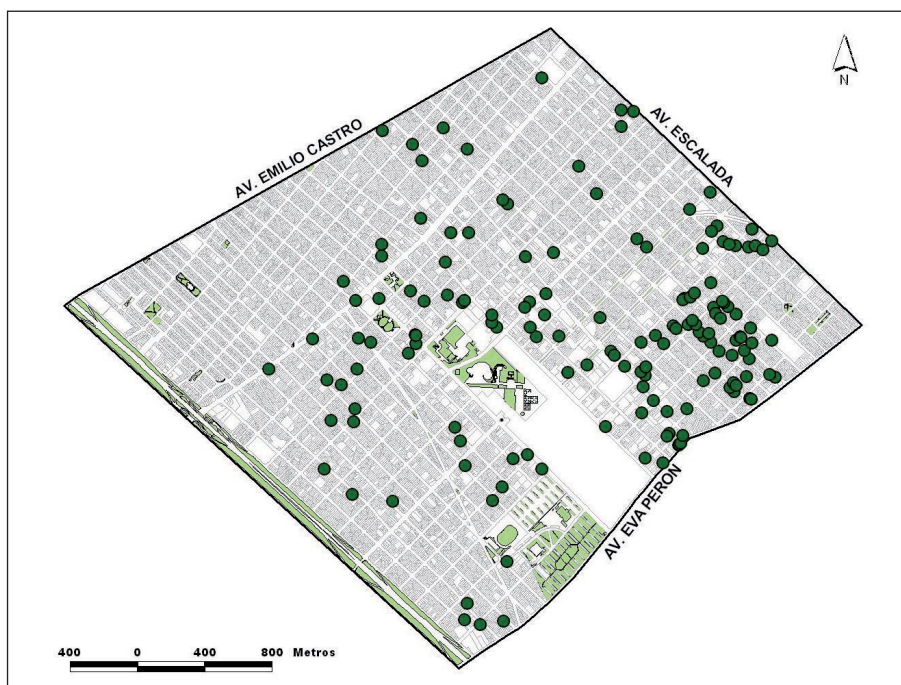
El relevamiento permitió identificar un total de 338 galpones, de los cuales tres se encontraron cerrados, pudiendo asociarse la importancia numérica y su grado de actividad a la intensidad de las actividades productivas que hacen uso de las funciones de este tipo de edificaciones. En tal sentido, el destino identificado para el mayor número de galpones fue el de depósitos, representando el 45,6% del total. En segundo lugar, una parte importante de los galpones relevado se halla asociado a las actividades del rubro automotor, incluyendo talleres mecánicos, gomerías, electricidad y venta de automotores, representando en conjunto el 21,6% del total. No obstante, en el 29,2% no fue posible identificar la actividad realizada al momento del relevamiento.

Al analizar la distribución territorial de los galpones en Mataderos, puede observarse la alta correspondencia entre su localización y los usos productivos, particularmente en lo que respecta a su concentración en el sector Norte del barrio y en el entorno del Mercado de Hacienda, disminuyendo su presencia al otro lado de la avenida Juan Bautista Alberdi. Por su parte, los galpones utilizados por actividades vinculadas al rubro automotor muestran una distribución diferente, puesto que la mayor concentración se observa en el Este del barrio, en las cercanías del entorno del límite con Villa Lugano.



Mapa 3.11
Galpones. Mataderos.
Dic. 2008.

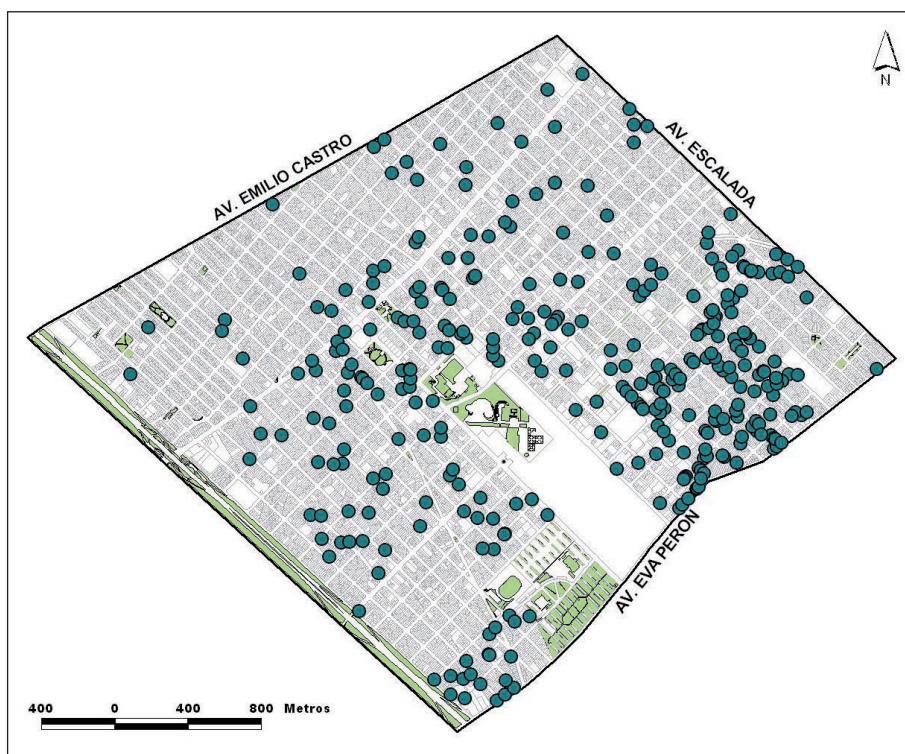
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA., en base a Dirección General de Estadísticas y Censos. GCBA.



Mapa 3.12
Galpones con depósitos.
Mataderos. Dic. 2008.

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

Mapa 3.13
Galpones con actividad
del rubro automotor.
Mataderos. Dic. 2008.



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

LOTES

El relevamiento de Mataderos dio cuenta de la existencia de 116 parcelas con lotes, es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Ellas representan el 0,8% del total, sumando una superficie parcelaria que alcanza los 57.944 m², con una superficie media de 499,5 m². El terreno de mayor superficie es de 6.382,0 m² y se localiza sobre la calle José E. Rodó, entre la calle Murguiondo y la avenida Lisandro de la Torre. Por su parte, el de menor superficie llega a los 81,1 m², localizándose sobre la calle José León Suárez, entre la calle Gregorio de la Ferrere y Justo Antonio Suárez.

Por otra parte, algunos de los lotes relevados se encontraron con alguna actividad. De tal manera, se identificaron siete lotes funcionando como depósitos, así como tres utilizados en función de actividades de transporte y logística y distribución, y otro como lavadero de autos.

La distribución territorial de los lotes encontrados en Mataderos muestra una concentración en el Sur del barrio, siendo menos numerosos en la franja comprendida entre las avenidas Emilio Castro y Juan Bautista Alberdi. Por otra parte, las parcelas de mayores dimensiones que se revisten esta condición son corresponden al entorno del Mercado de Hacienda y la zona de predominio de edificios productivos.

En cuanto a las plazas y espacios verdes del barrio, es posible observarlos en el centro

geográfico del barrio, al sudoeste y a lo largo de la traza de la avenida Gral. Paz, representando el 8,0% de la superficie total. Se destaca la Plaza de los Mataderos delimitada por las calles, Lisandro de la Torre, Timoteo Gordillo; Bragado y Tepalque; también el Parque Juan Bautista Alberdi en el área del Mercado de Hacienda encerrado por Directorio, Lisandro de la Torre, Martiniano Leguizamón y Tandil, entre otras.



Mapa 3.14
Lotes. Mataderos.
Dic. 2008.

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

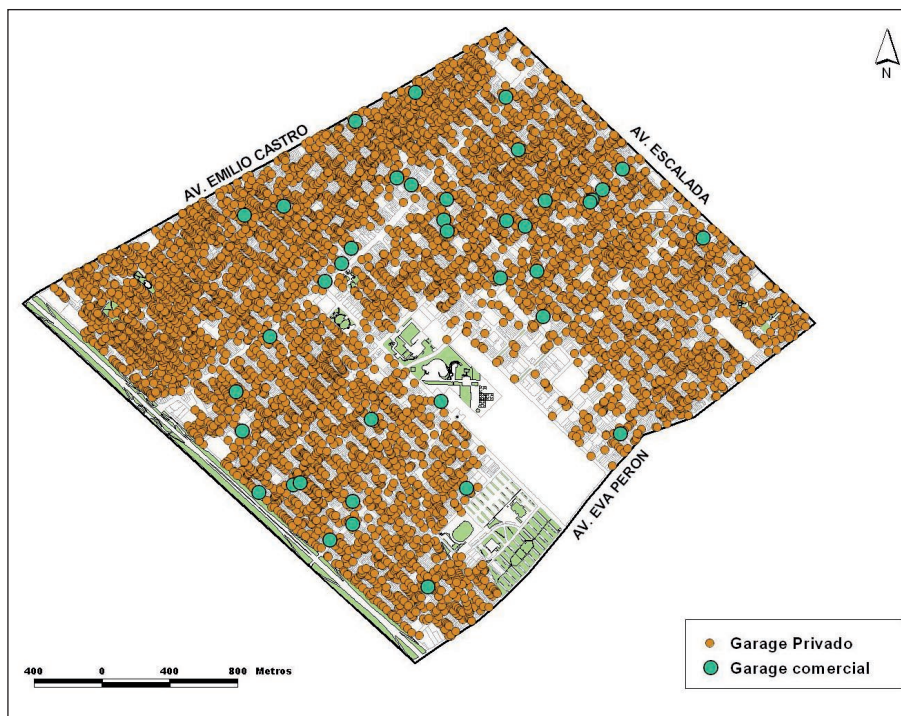
GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

En lo que refiere a los garages, fueron relevadas 6.307 parcelas que contaban con garages privados, lo cual representa el 41,5% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de Mataderos. Su distribución territorial muestra una correspondencia particular con el uso residencial, puesto que se evidencia la mayor concentración de garages privados en aquellas zonas donde resulta predominante el mencionado uso.

Por su parte, el número de garages comerciales detectados en el barrio asciende a 39, de los cuales sólo 2 se hallaron cerrados, es decir el 5,1% del total. Respecto a la construcción en altura, la gran mayoría de los establecimientos encontrados es de sólo 1 piso, contándose 29 de estas características, en tanto que 8 garages comerciales poseen 2 pisos. De los que restan, uno de ellos es de 3 pisos, mientras que el otro es una playa de estacionamiento sin pisos edificados. De tal manera, la información acerca de altura de edificación de este tipo de establecimientos se condice con la característica general en este sentido que muestra Mataderos en su conjunto.

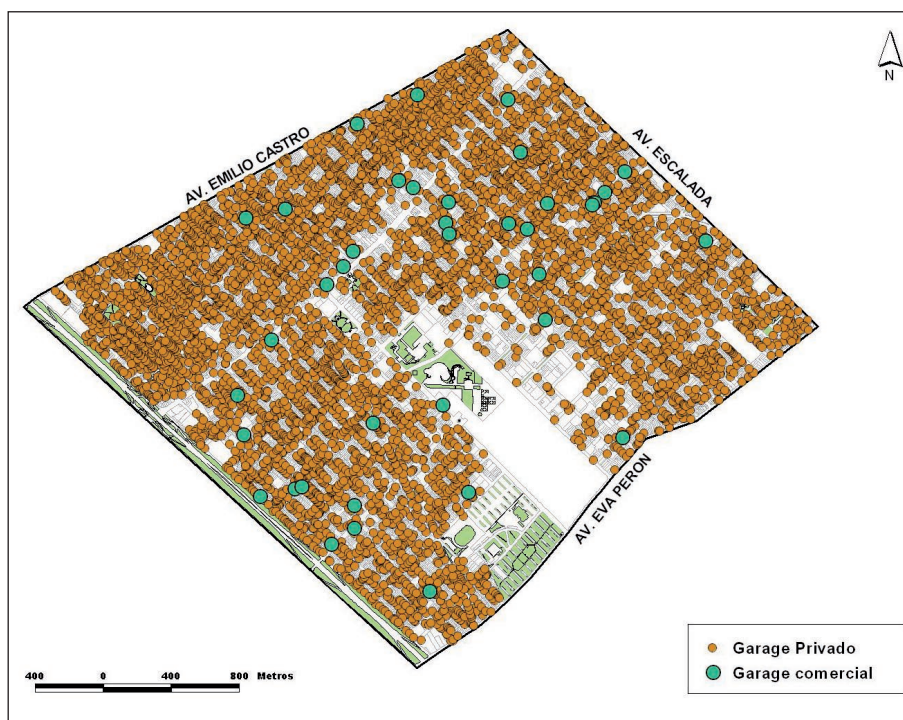
Atendiendo a la distribución geográfica de los garages comerciales, es posible observar que la mayor parte de ellos posee una localización que se relaciona con los principales ejes de circulación del barrio. De tal manera, sobre la avenida Directorio se hallan 5 establecimientos y otros 4 sobre Larrazabal. Por su parte una buena cantidad de garages comerciales se localizan sobre la avenida Juan Bautista Alberdi o en sus cercanías. A su vez, los garages de 2 pisos, en su mayor parte, se localizan sobre estas vías principales.

Mapa 3.15
Garages comerciales y
privados. Mataderos.
Dic. 2008.



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

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron hallados 9 de estos establecimientos, dos de ellos fuera de actividad. Aunque con un número relativamente menor, la distribución territorial de las estaciones de servicios relevadas resulta elocuente, puesto que todas ellas se encuentran sobre alguna avenida de Mataderos. Es así que las avenidas Directorio, Emilio Castro, Coronel Cárdenas y Juan Bautista Alberdi cuentan con dos o más estaciones emplazadas en su recorrido, siendo la última de ellas la más importante en este sentido.



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

Imagen aérea del barrio tomada en noviembre 2008.



4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN MATADEROS





Local en actividad ubicado en la esquina de la Av. Juan B. Alberdi y Fonrouge.

El relevamiento realizado por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial en Mataderos durante el mes de diciembre de 2008 permitió detectar un total de 4.557 locales, de los cuales 3.407 son considerados como locales “a la calle”, mientras que 62 se localizan en cuatro galerías existentes. Del total relevado, 2.348 se hallaron abiertos, 1.120 cerrados y 5 locales se hallaron en obra. Esta información arroja una tasa de vacancia general elevada para el barrio elevada del 32,4%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración sobre eje comercial constituido sobre la avenida Juan Bautista Alberdi, pero también existe una importante actividad comercial a lo largo de otras arterias como por ejemplo, Directorio, de los Corrales, Larrazabal, Lisandro de la Torre y Eva Perón. Sobre estos ejes comerciales se localizan aquellos que se benefician de la exhibición, puesto que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.

En la periferia de estos ejes, los locales muestran una distribución tendiente a la dispersión, se trata de locales de alimentos y bebidas, como también gran cantidad de depósitos o talleres asociados al perfil residencial propio de Mataderos como también a la actividad industrial.

Mapa 4.1

Distribución de locales activos.
Mataderos. Dic. 2008.



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados –que como se mencionó al comenzar el capítulo representan una amplia proporción del total de locales relevados - permite apreciar una distribución más uniforme que en el caso de locales activos. Las mayores concentraciones se observan en calles como Montiel, Juan Bautista Alberdi, Directorio, Lisandro de la Torre, José E. Rodó, Pola, Larrazabal, Bragado y Miralla, debido a que son las calles con mayor número absoluto de locales cerrados. También resalta en el mapa una importante concentración en el sector sur del barrio en las cercanías de avenida Eva Perón.



Mapa 4.2
Distribución de locales
cerrados. Mataderos.
Dic. 2008.

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontró un total de 2.302 locales a la calle en funcionamiento en el relevamiento del año 2008. El 49,8% corresponde al sector comercial, el 26,5% a locales de servicios, el sector gastronómico registró un 12,8%; los locales vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) un 6,3%, y finalmente un 4,3% a locales industriales. Se debe mencionar, que en el total se incluyeron cinco locales en obra (0,2%). De esta manera se puede apreciar el perfil económico del barrio, dominado por locales de tipo comercial y de servicios y en combinación con la actividad industrial que fue analizada en el capítulo anterior.

Cuadro 4.1
Locales por sectores de actividad. Mataderos.
Dic. 2008.

	Cantidad	%
Comercio	1.147	49,8
Servicios	610	26,5
Automotor	295	12,8
Gastronomía	145	6,3
Industrial	100	4,3
En obra	5	0,2
Total	2.302	100,0

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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 1.014 establecimientos. Este se compone por 17 rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas que con 486 locales representa el 42,2%. En segundo lugar, 169 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzando el 14,7% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los de venta de artículos para el hogar con el 11,1%. En cuarto lugar, aquellos de venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros; estos cuatro rubros juntos representa el 76,7% del sector comercial. Por ser los usos comerciales más representativos del barrio serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 69 locales de reparaciones en general (6,0%), aquí se incluyen las cerrajería, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 39 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (3,4%); objetos de decoración, calzado y marroquinería y venta de muebles, con 27 locales cada uno (2,4%) representado el 8,5%; con 25 establecimientos, librerías y papelerías (2,2%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 4,5% del total y cada uno representa una parte inferior al 2,0%, se trata de los locales de venta de productos veterinarios (1,6%), de máquinas y herramientas (1,1%), ópticas y casas de fotografías (1,1%), venta de metales (0,3%), pisos, venta y colocación (0,2%), armerías (0,1%), y productos químicos (0,1%).

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad un eje de concentración principal en la arteria Juan Bautista Alberdi y otros ejes secundarios constituidos sobre la avenida Directorio, Eva Perón, Lisandro de la Torre y de los Corrales. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. Hacia las zonas periféricas es notorio el aumento de la dispersión en la distribución de los locales, e inclusive la ausencia debido a la predominancia de residencias o actividad fabril.



	Cantidad	%
Venta de alimentos y bebidas	486	42,4
Prod. Textiles, prendas y accesorios	169	14,7
Artículos para el hogar	127	11,1
Mat. para la construcción, ferreterías, pinturerías, vidrios	98	8,5
Reparaciones en general	69	6,0
Prod. Farmacéuticos, cosméticos e inst. médico	39	3,4
Objetos de decoración	28	2,4
Calzado y marroquinería	27	2,4
Muebles	27	2,4
Librería comercial y papelería	25	2,2
Productos veterinarios	18	1,6
Maquinas y herramientas	13	1,1
Óptica y fotografía	13	1,1
Venta de metales	4	0,3
Pisos, venta y colocación	2	0,2
Armería	1	0,1
Productos químicos	1	0,1
Total	1.147	100,0

Cuadro 4.2

Composición de locales del sector comercial. Mataderos. Dic. 2008.

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



Mapa 4.3

Distribución de locales del sector comercial. Mataderos. Dic. 2008.

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

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 486 locales que representan el 42,4% de la rama comercial. En cuanto a la composición del mismo, se posicionan en el primer lugar los kioscos y maxikioscos con 167 locales, representando el 34,7% del grupo; luego las granjas y carnicerías, con 97 locales registrados, representando el 20% del grupo, este no es un dato menor teniendo se en cuenta la importancia de la actividad de frigorífica instalada en la zona. En tercer lugar, se relevaron 66 locales entre almacenes y dietéticas (13,6%), 62 verdulerías y fruterías (10,5%) y 51 autoservicios de comestibles y supermercados (10,5%). El conjunto de estos subrubros mencionados hasta el momento abarcan el 91,2% del total del sector alimenticio. Completan el rubro 22 panaderías y galletiterías -sólo venta-, representando el 4,5%, 15 fiambrerías y queserías alcanzando el 3,1%; también se registraron 3 locales de venta de bebidas, 2 pescaderías y uno de venta de bombones y golosinas, sumando entre los tres el 1,2% del grupo.

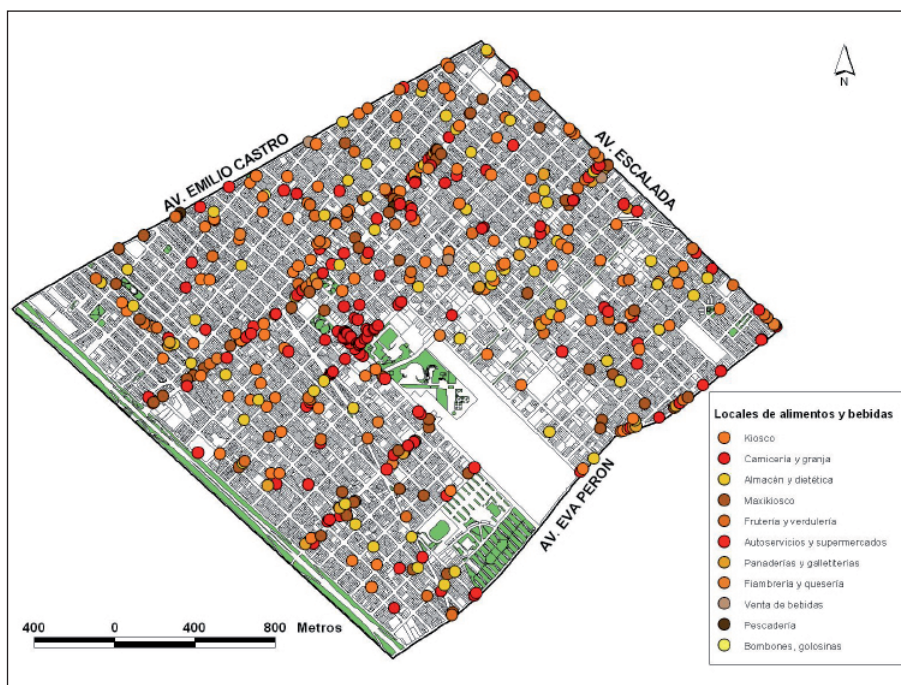
Cuadro 4.3
Locales del rubro
alimenticio. Mataderos.
Dic. 2008.

	Cantidad	%
Kiosco y Maxikiosco	167	34,4
Carnicería y granja	97	20,0
Almacén y dietética	66	13,6
Frutería y verdulería	62	12,8
Autoservicios y supermercados	51	10,5
Panaderías y galletiterías	22	4,5
Fiambrería y quesería	15	3,1
Venta de bebidas	3	0,6
Pescadería	2	0,4
Bombones, golosinas	1	0,2
Total	486	100,0

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

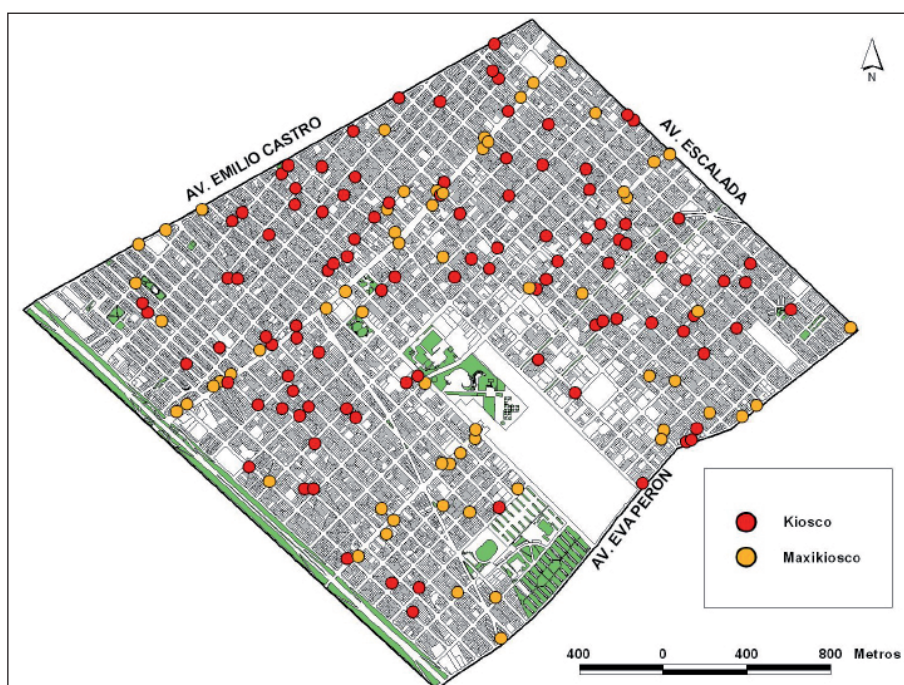
En cuanto a la distribución de locales dentro del sector analizado se han elaborado dos mapas temáticos, uno correspondiente a la totalidad del sector alimenticio y otro en donde se han marcado puntualmente los kioscos y maxikioscos, que dada su importancia, merecen un análisis aparte. En el mapa general del rubro alimenticio se observa concentración sobre avenida Juan Bautista Alberdi y los alrededores, por ejemplo, sobre Lisandro de la Torre. Otro eje de concentración es Directorio; en el resto el barrio se manifiesta una tendencia a la dispersión combinándose con el uso residencia e industrial.

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



Mapa 4.4
Distribución de locales del
rubro alimenticio. Mataderos.
Dic. 2008.

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



Mapa 4.5
Distribución de kioscos
y maxikioscos.

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

Locales dedicados al rubro textil

Como ya se mencionó, el rubro de productos textiles, prendas y accesorios cuenta con 169 locales, que representan el 14,7% de los correspondientes a la rama comercial.

La mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 156 (92,3%). En el cuadro 4.4 se puede apreciar su composición, dentro de los cuales se encuentran locales de indumentaria y accesorios en general, locales más específicos de lencería y mercería, indumentaria masculina, femenina y para bebés y niños. El rubro textil se completa con las casas de venta de telas, blanco y mantelería, que alcanzan el 4,7% de locales, y con el rubro “otros”, representado con 5 locales, el 3,0%, compuesto por dos locales de uniformes escolares, una feria americana, entre otros.

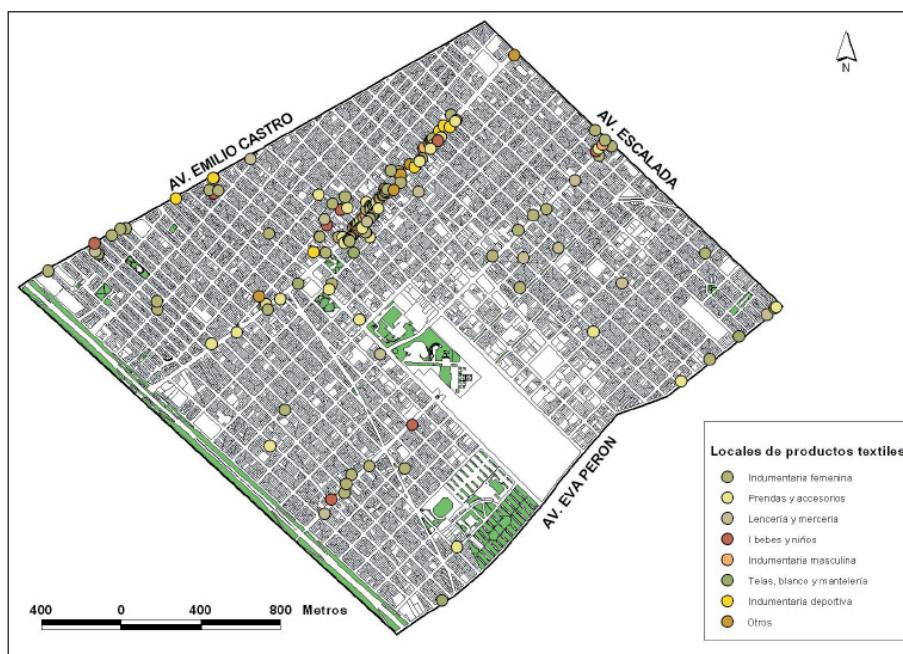
Cuadro 4.4
Locales de venta del
rubro textil. Mataderos.
Dic. 2008.

	Cantidad	%
Prendas y accesorios	156	92,3
<i>Indumentaria femenina</i>	67	42,9
<i>Indumentaria y accesorios</i>	37	23,7
<i>Lencería y mercería</i>	18	11,5
<i>l bebés y niños</i>	15	9,6
<i>l masculina</i>	12	7,7
<i>l deportiva</i>	7	4,5
Telas, blanco y mantelería	8	4,7
Otros	5	3,0
Total	169	100,0

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

En cuanto a la localización de los locales del sector textil, el mapa siguiente permite apreciar un patrón marcado y diferencia respecto del rubro alimenticio, de esta manera, más del 50,0% de los locales sobre la avenida Juan Bautista Alberdi entre Albariño y Leguizamón. El resto de los locales se localizan en pequeñas concertaciones donde la densidad es menor, tal es el caso de Directorio y Lacarra.





Mapa 4.6
Distribución de locales
rubro textil. Mataderos.
Dic. 2008.

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



Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

Se encontraron 127 locales dedicados a la venta artículos para el hogar, que con una participación del 11,1% ocupan el tercer lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los artículos para el hogar con el 13,4%, luego los electrodomésticos, con el 11,8, seguidos por viveros y los locales de venta de flores y plantas con el 10,2%; también se relevaron locales de cotillón con el 9,4%, los bazares y los art. de limpieza, representa cada uno el 7,9%; locales de venta de insumos para PC y las relojerías y joyerías, ambos con 6,3%. Tres grupos más, representando cada uno el 5,5%, correspondientes a la venta de artículos electrónicos, colchones y la categoría “otros”; sanitarios y jugueterías, ambos con el 3,1%; artesanías y otros objetos de decoración, representando el 6,4% y finalmente, con el 1,6%, se posicionan los locales de venta de bicicletas.

Cuadro 4.5

Locales de venta de artículos
para el hogar. Mataderos
Dic. 2008.

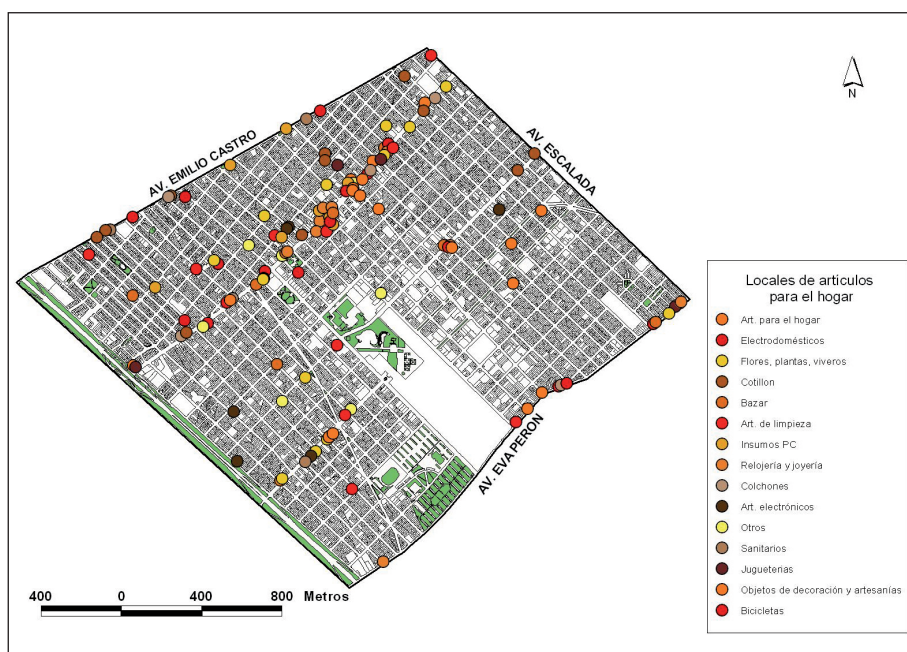
	Cantidad	%
Art. para el hogar	17	13,4
Electrodomésticos	15	11,8
Flores, plantas, viveros	13	10,2
Cotillón	12	9,4
Art. de limpieza	10	7,9
Bazar	10	7,9
insumos PC	8	6,3
Relojería y joyería	8	6,3
Art. electrónicos	7	5,5
Colchones	7	5,5
Otros	7	5,5
Jugueterías	4	3,1
Sanitarios	4	3,1
Objetos de decoración y artesanías	3	2,4
Bicicletas	2	1,6
Total	127	100,0

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

En cuanto a la distribución espacial de los locales de este rubro, en el mapa siguiente se refleja que los locales destinados a la venta de artículos para hogar muestran un patrón similar a los del rubro textil, con más del 47,0% de los locales situados sobre Juan Bautista Alberdi o en sus cercanías, acentuándose un patrón de dispersión hacia la

Mapa 4.7

Locales dedicados a la
venta de artículos para
el hogar. Mataderos.
Dic. 2008.



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

zonas periféricas del barrio. Esta distribución responde a la necesidad de exhibición de los locales emplazándose en las arterias de mayor circulación peatonal y vehicular, junto a locales de otros rubros comerciales o de servicios.

Dentro de este rubro se han contado 98 locales, que alcanzan al 8,5% de los que componen la rama de comercio. Cerca del 40,0% corresponde a las ferreterías. El 13,3% corresponde a los locales de venta de materiales eléctricos; las pinturerías ocupan el tercer lugar, con el 12,2%; luego los locales de aberturas y cerramientos con el 10,2%. Dos rubros, el de herrajes y herrería y el de materiales para la construcción representan cada uno el 9,2% del total; la categoría “otros” que incluye venta de alfombras, papeles de enrollar, cortinas para enrollar, entre otros, representa el 4,1% y finalmente, los locales de venta de vidrios y espejos con el 2,0%, completan el grupo.

	Cantidad	%
Ferretería	39	39,8
Materiales eléctricos	13	13,3
Pinturerías y revestimientos	12	12,2
Aberturas y cerramientos	10	10,2
Herrajes y herrería	9	9,2
Materiales para la construcción	9	9,2
Otros	4	4,1
Vidrios y espejos	2	2,0
Total	98	100,0

Cuadro 4.6
Locales de venta de materiales para la construcción. Mataderos. Dic. 2008.

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

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón similar al observado en el mapa de artículos para el hogar, con la avenida Juan Bautista Alberdi, como el principal eje de este rubro comercial y luego mostrando dispersión hacia la periferia del territorio. Es importante resaltar, que la localización de estos establecimientos se observa sobre todo en avenidas, entre ellas, Directorio, de los Corrales, Emilio Castro, Eva Perón.



Ferretería ubicada en la calle Corvalán.

Mapa 4.8

Distribución de locales de materiales para la construcción.
Mataderos. Dic. 2008.



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

Locales del sector servicios

Los 610 establecimientos de este sector se agrupan en diecinueve rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a oficinas, que suman 91 locales (14,9%), en segundo lugar se ubican 79 peluquerías y locales de tratamientos de belleza (13,0%), y en tercer lugar se encuentran los locales que sirven de depósitos, con un total de 72 registros (11,8%). En cuarto lugar se encuentran los servicios empresariales (8,7%), aquí se incluyen estudios jurídicos, estudios contables, servicios gráficos y casas de fotografías, entre otros. En quinto lugar, se posicionan los servicios de transporte con 52 registros (8,5%), abarcando agencia de remises, fletes, agencias de viajes y turismo y de logística y distribución. En sexto lugar se ubican los 48 locales destinados a servicios de inmobiliarios (7,9%), con 41 establecimientos; los locales de servicios de correo y telecomunicaciones (6,7). En 35 locales se ofrecen servicios sociales y de salud (4,2%), estos pueden ser consultorios odontológicos, laboratorios de análisis clínicos, atención veterinaria y centros o consultorios médicos. Con la misma cantidad, 25 registros cada uno, se posicionan los lavaderos de ropa y tintorerías y los servicios de esparcimiento, estos últimos compuestos mayoritariamente por loterías (4,1%). Al rubro de asociaciones le corresponden 18 locales (3,0%), compuesto por centros culturales, centros de jubilados y por locales partidarios.

El resto de los rubros presentan menos de 17 locales cada uno, concentrando en total el 11,6% de los locales del sector servicios. Se encontraron 15 locales de servicios en la categoría "otros"; 15 de servicios de seguros y administración de fondos; 14 destinados a la enseñanza de idiomas, apoyo escolar, música, danza, entre otros; con 7 locales cada uno, se posicionaron apenas superando 1,0% los locales de alquiler de máquinas

y herramientas, salones de fiestas y los servicios informáticos; 4 locales corresponden a oficinas de avisos clasificados (0,7%) y finalmente, en 2 locales se brindan servicios de administración pública.

	Cant.	%
Oficinas	91	14,9
Peluquería y tratamientos de belleza	79	13,0
Depósito	72	11,8
Servicios empresariales	53	8,7
Servicios de transporte	52	8,5
servicios inmobiliarios	48	7,9
Servicios de correo y telecomunicaciones	41	6,7
Servicios sociales y de salud	35	5,7
Lavadero de ropa y tintorería	25	4,1
Servicios de esparcimiento	25	4,1
Servicios de asociaciones	18	3,0
Otros servicios	15	2,5
Servicios de seguros y administración de fondos	15	2,5
Enseñanza	14	2,3
Alquiler de maquinarias y equipos	7	1,1
Salón de fiestas	7	1,1
Servicios informáticos	7	1,1
Avisos clasificados	4	0,7
Administración pública y defensa	2	0,3
Total	610	100,0

Cuadro 4.7

Composición de locales del sector servicios.

Mataderos. Dic. 2008.

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

La distribución territorial de los locales es complementa la distribución del sector comercia, con la avenida Juan Bautista Alberdi como el principal eje comercial. Se destaca un eje más sobre avenida de los Corrales y avenida Directorio. Otras pequeñas aglomeraciones se observan sobre otras avenidas y sus zonas cercanas pero a medida que aumenta la distancia a las arterias mas transitadas, la densidad disminuye.



Depósito.

Mapa 4.9

Distribución de locales del sector servicios. Mataderos. Dic. 2008.



Taller mecánico.



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

Locales del rubro automotor

Los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 295 locales, representando el 12,8% del total de los locales activos a la calle.

Los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con 189 locales, esto corresponde al 64,1% de los locales del rubro. En segundo lugar se ubican los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con 68 locales, correspondiente al 23,1%; en tercer lugar, se encuentran 20 locales de venta de automotores, esto significa el 6,8% del total, y se incluyen locales de venta de autos nuevos y usados 7 concesionarias. También se registraron 11 gomerías (3,7%), 6 lavaderos de autos (2,0%) y 1 depósito de automóviles (0,3%).

Cuadro 4.8

Locales del rubro automotor. Mataderos. Dic. 2008.

	Cantidad	%
Talleres mecánicos	189	64,1
Repuestos y accesorios automotor	68	23,1
Venta de automotores	20	6,8
Gomerías	11	3,7
Lavadero de autos	6	2,0
Deposito de automóviles	1	0,3
Total	295	100,0

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

Se reconocen dos núcleos de concentración, el primero de ellos se localiza sobre Alberdi entre Cosquín y José León Suarez; el segundo, de menor densidad, tiene como eje principal la avenida Directorio. Hacia el norte y sur del barrio la localización comienza a manifestarse de manera más dispersa.



Mapa 4.10

Distribución de locales del rubro automotor. Mataderos. Dic. 2008.

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

Locales gastronómicos

Los 145 locales agrupados bajo esta denominación representan el 6,3% del total de locales activos en la zona. Componen el grupo los locales con comidas para llevar y las parrillas y pizzerías representando cada uno el 28,3%. En segundo lugar se ubican los restaurantes, con el 21,4%, seguidos por los bares y cafés (se incluyen en esta categoría a confiterías y pubs), alcanzando el 19,8%, y finalmente con el 2,8% los locales de comidas rápidas.

	Cantidad	%
Comidas para llevar	41	28,3
Parrillas y pizzerías	41	28,3
Restaurantes	31	21,4
Bar, café, confitería, pubs	28	19,3
Comida rápida	4	2,8
Total	145	100,0

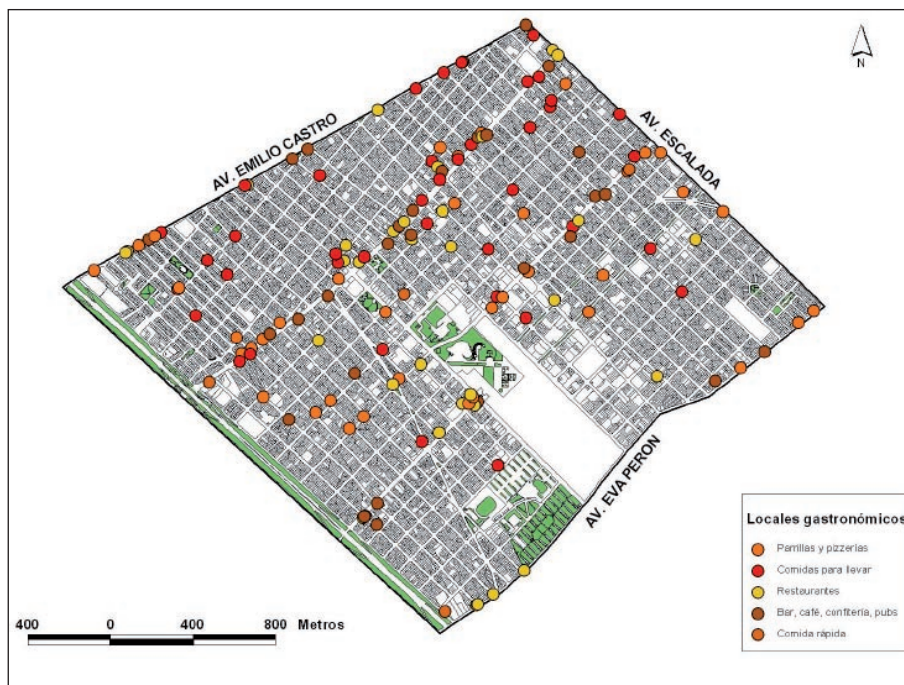
Cuadro 4.9

Locales gastronómicos. Mataderos. Dic. 2008.

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

La distribución territorial de estos locales muestra un alto grado de dispersión, pero si es posible observar una concentración a lo largo de Juan Bautista Alberdi. Por otro lado, resulta interesante remarcar que la presencia de locales con venta de comidas para llevar responde, en parte, al elevado número de fábricas, frigoríficos y edificios productivos emplazados en este barrio del sur porteño, por lo tanto es posible establecer aquí una relación de funcionalidad que explicaría su localización.

Mapa 4.11
Distribución de locales
gastronómicos. Mataderos.
Dic. 2008.



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

Locales industriales

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 100, el 4,3% del total de locales encontrados. La composición de este sector se divide en nueve rubros, el primero de ellos corresponde a la elaboración de productos alimenticios (51,0%) dentro del cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas, entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de edición e impresión (19,0%), seguidos las vidrierías (9,0%); el 7,0% corresponde a las madereras y carpinterías, el 4,0% a zinguerías, tornerías y locales de producción de bienes metálicos. Finalmente, el 10,0% restante corresponde a los locales de elaboración de cerámicas, matafuegos, productos textiles y a la categoría "otros".

	Cant.	%
Elaboración de alimentos	51	51,0
Edición e impresión	19	19,0
Vidriería	9	9,0
Maderera y carpintería	7	7,0
Zinguería, tornería y prod. metálicos	4	4,0
Cerámicas	3	3,0
Otros	3	3,0
Matafuegos	2	2,0
Elaboración de productos textiles	2	2,0
Total	100	100,0

Cuadro 4.10
Locales industriales.
Mataderos. Dic. 2008.

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

La distribución territorial muestra una concentración sobre la arteria Juan Bautista Alberdi y en las cercanías a la misma. Una segunda concentración se observa sobre la avenida Directorio, entre Escalada y Fouroungue. El patrón observado en este grupo de locales, que no constituyen un amplio porcentaje del total, responde en parte a la necesidad de beneficiarse de la centralidad y por eso se emplazan sobre arterias importantes (avenidas) o en sus cercanías. Por otro lado, hacia el sector sur del barrio la distribución muestra mayor dispersión.



Mapa 4.12
Distribución de locales
industriales. Mataderos.
Dic. 2008.

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

TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas.

En el barrio de Mataderos se relevaron 78 calles, todas registran al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta se destacan la avenida Juan Bautista Alberdi que concentra el 15,6% de los locales del barrio; el segundo lugar lo ocupa la avenida Directorio con 5,8%, luego Montiel y Lisandro de la Torre cada una con el 4,2%, Castro Emilio aglomera el 3,7%, Eva Perón con el 3,6% de los Corrales y Larrazabal 3,5 % cada una. El conjunto de estas ocho arterias representa el 44,0% de los locales del barrio; es menester destacar que estas arterias son importantes avenidas de gran tránsito peatonal y vehicular.

Efectivamente, al analizar la tasa de ocupación resulta que aquellas que poseen los valores más altos corresponden a las arterias anteriormente mencionadas. Tal es el caso de Juan Bautista Alberdi con una tasa de ocupación del 91,3%, secundada por Cuyo 87,5%, aunque este dato es de relativa importancia si se considera que la arteria cuenta tan solo 8 locales de los cuales uno de ellos permaneció cerrado durante el relevamiento. Sí se debe destacar a la avenida Eva Perón con una tasa del 87,5% o a la avenida Directorio, cuyo valor desciende a 79,7%. También en este grupo debe mencionarse a Emilio Castro (79,7%), la avenida de los Corrales (77,5%) y Escalada (75,3%).

En el otro extremo se encuentran arterias con tasas de ocupación bajas esto puede estar dado por dos situaciones; en primer lugar algunas arterias como Jerónimo Cortes, Curitiba, Fragata Hércules, Pila, Capitán Samuel Spiro, presentan alta vacancia (del 100%) por escasez de locales y por encontrarse todos cerrados durante el relevamiento; en segundo lugar, existe tasas de vacancia elevadas en arterias con importante cantidad de negocios, algunos ejemplos son: Cañada Gómez, con 50 locales y 25 de ellos inactivos o también la calle Montiel, con 144 locales de los cuales 598 se hallan inactivos, arrojando una vacancia del 41,0%. A continuación se presenta una tabla con los datos detallados para cada arteria.



Calle	Local Cerrado	Locales Activos	Total	Tasa de vacancia (%)	Tasa de ocupación (%)
CHICOANA	0	1	1	0,0	100,0
LA FONTAINE	0	2	2	0,0	100,0
MUZILLI, CAROLINA	0	2	2	0,0	100,0
OLAVARRIETA, DIEGO de	0	5	5	0,0	100,0
PRIMOLI, JUAN B.	0	2	2	0,0	100,0
VEGA BELGRANO CARLOS	0	1	1	0,0	100,0
VIEJOBUENO	0	1	1	0,0	100,0
ALBERDI, JUAN BAUTISTA	46	484	530	8,7	91,3
CUYO	1	7	8	12,5	87,5
PERON, EVA	17	106	123	13,8	86,2
PAZ, GRAL.	2	8	10	20,0	80,0
DIRECTORIO	40	157	197	20,3	79,7
CASTRO, EMILIO	26	100	126	20,6	79,4
DE LOS CORRALES	27	93	120	22,5	77,5
ESCALADA	20	61	81	24,7	75,3
FRAGATA LA ARGENTINA	2	6	8	25,0	75,0
LARRAYA	8	23	31	25,8	74,2
ARTIGAS MANUEL de	15	43	58	25,9	74,1
MURGUIONDO	18	51	69	26,1	73,9
DE LA TORRE, LISANDRO	40	102	142	28,2	71,8
OLIDEN	20	49	69	29,0	71,0
LEGUIZAMON, MARTINIANO	8	19	27	29,6	70,4
REMEDIOS	5	11	16	31,3	68,8
LARRAZABAL	37	81	118	31,4	68,6
PIERES	12	26	38	31,6	68,4
FINLANDIA	1	2	3	33,3	66,7
PILAR	9	17	26	34,6	65,4
GORDILLO, TIMOTEO	14	26	40	35,0	65,0
CORVALAN	18	31	49	36,7	63,3
ANDALGALA	20	33	53	37,7	62,3
CHASCOMUS	7	11	18	38,9	61,1
SCHMIDL, ULRICO	7	11	18	38,9	61,1
SUAREZ, JOSE LEON	9	14	23	39,1	60,9
GUAMINI	25	38	63	39,7	60,3
GARZON, EUGENIO, GRAL.	12	18	30	40,0	60,0
MONTIEL	59	85	144	41,0	59,0
ALBARIDO	22	31	53	41,5	58,5
COSQUIN	16	22	38	42,1	57,9
ARAUJO	14	19	33	42,4	57,6
MIRALLA	31	42	73	42,5	57,5
CAFAYATE	9	12	21	42,9	57,1

Cuadro 4.11

Tasa de ocupación por calle.
Mataderos. Dic. 2008.

Calle	Local Cerrado	Locales Activos	Total	Tasa de vacancia (%)	Tasa de ocupación (%)
RODO, JOSE E.	40	53	93	43,0	57,0
CARHUE	24	31	55	43,6	56,4
GARCIA G. DE ZEQUEIRA,	16	20	36	44,4	55,6
FONROUGE	26	32	58	44,8	55,2
BASUALDO	15	17	32	46,9	53,1
GUARDIA NACIONAL	22	24	46	47,8	52,2
ZELADA	13	14	27	48,1	51,9
LAFERRERE, GREGORIO de	16	17	33	48,5	51,5
BRAGADO	34	36	70	48,6	51,4
CANADA DE GOMEZ	24	24	48	50,0	50,0
ERASMO	1	1	2	50,0	50,0
LASSERRE, AUGUSTO, Alte.	2	2	4	50,0	50,0
LISANDRO DE LA TORRE	4	4	8	50,0	50,0
SAN JUAN B. DE LA SALLE	1	1	2	50,0	50,0
CARDENAS, CNEL.	28	27	55	50,9	49,1
TAPALQUE	25	21	46	54,3	45,7
PIZARRO	16	13	29	55,2	44,8
SUAREZ, JUSTO ANTONIO	9	7	16	56,3	43,8
SALADILLO	16	12	28	57,1	42,9
TANDIL	22	16	38	57,9	42,1
BILBAO, FRANCISCO	14	10	24	58,3	41,7
SAN PEDRO	31	22	53	58,5	41,5
POLA	40	27	67	59,7	40,3
ERCILLA	3	2	5	60,0	40,0
MOLINA	3	2	5	60,0	40,0
MONTE	13	8	21	61,9	38,1
9 DE JULIO	2	1	3	66,7	33,3
CAROYA	2	1	3	66,7	33,3
CHAMICAL	2	1	3	66,7	33,3
ESTONIA	4	2	6	66,7	33,3
FRAGATA CEFIRO	2	1	3	66,7	33,3
PRIMERA JUNTA	6	1	7	85,7	14,3
CORTES, GERONIMO	3	0	3	100,0	0,0
CURITYBA	2	0	2	100,0	0,0
FRAGATA HERCULES	2	0	2	100,0	0,0
PILA	1	0	1	100,0	0,0
SPIRO, SAMUEL, CAPITAN	3	0	3	100,0	0,0
Total	1.104	2.303	3.407	32,4	67,6

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

LOCALES EN GALERÍAS

En mataderos se relevaron 4 galerías que aglomeran en conjunto 62 locales, una muestra ínfima –el 1,4%– respecto el total de locales registrados en el barrio. Más de la mitad de estos locales pertenece al sector comercial, registrándose 35 establecimientos; 9 corresponden al sector de servicios; el sector gastronómico e industrial cuenta con un solo registro cada uno, y finalmente se contabilizaron 16 locales inactivos. Las galerías se ubican en Cafayate al 1620/1622 con 33 locales, otra en Alberdi al 5775 con 14 locales, una en Directorio al 7169 con 9 registros y por último, la más pequeña de todas, sobre avenida de los Corrales al 7169. En los cuatro casos las galerías se emplazan sobre avenidas importantes, con importante tránsito peatonal, o en cerca de ella, como es el caso de la galería localizada en la calle Cafayate.

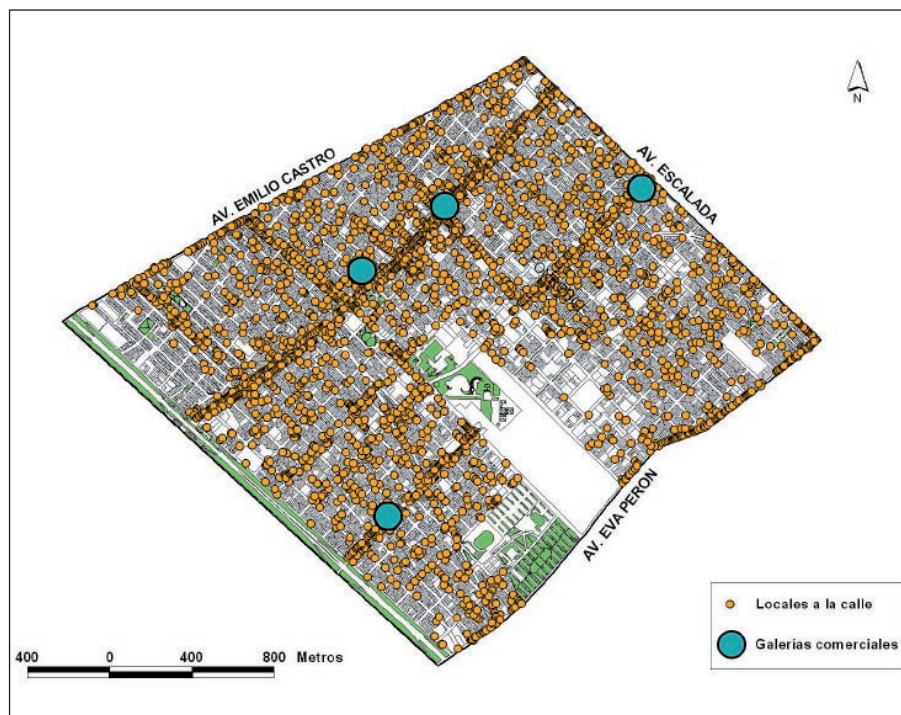
Cuadro 4.12

Locales en Galería.

Mataderos. Dic. 2008.

	Comercio	Servicios	Gastronómico	Industrial	Local cerrado	Total
Cafayate 1620/1622	22	3	1	-	7	33
Av. Juan B. Alberdi 5775	4	4	-	1	5	14
Av. Directorio 4880	5	2	-	-	2	9
Av. de los Corrales 7169	4	-	-	-	2	6
Total	35	9	1	1	16	62

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



Mapa 4.13

Localización de locales en galerías.

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

5 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



Este trabajo permite obtener una visión puntualizada de las características territoriales en el barrio de Mataderos. Localizado en el Sur porteño, es un barrio tradicionalmente industrial y actualmente continente de gran cantidad de edificios productivos y frigoríficos otorgándole un perfil particular y diferenciado de otros barrios de la Ciudad. Es también un barrio residencial, con construcciones bajas combinadas otras construcciones tipo galpones y depósitos.

En este informe se describieron los usos encontrados en las 15.409 parcelas distribuidas en 543 manzanas relevadas en el mes de diciembre de 2008. El trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores presentados, y a su vez se ha permitido identificar usos del suelo, patrones de localización de los mismos y definir perfil económico del barrio.

*Antiguo Edificio de la
Administración de los Mataderos.*



El capítulo 2 inicia con una reseña histórica del barrio, permitiendo reconocer procesos que le otorgaron identidad al barrio, revelando un estrecho vínculo con la actividad industrial -sobre todo la actividad en frigoríficos y otras asociadas como las curtiembres- como el motor de crecimiento del barrio.

La segunda parte del capítulo 2 basó en el análisis de la construcción a partir de la evolución de los m² permitidos para el área de análisis en comparación con los datos del total de la Ciudad. Se determinó que en el mismo se concentró el 3,4 % de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2008. A lo largo

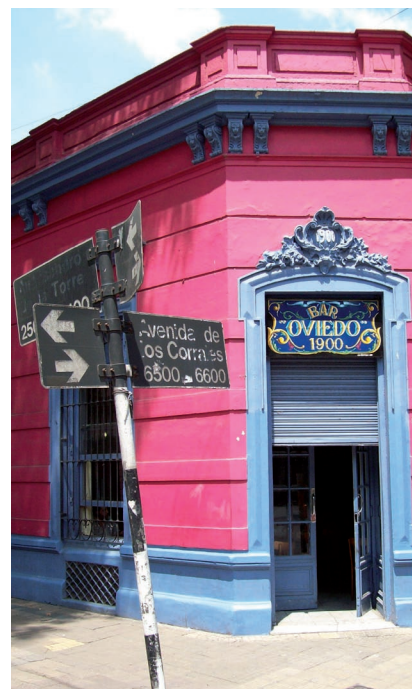
del período analizado resultó mayor la presencia de permisos para viviendas que para locales, sin embargo, el importante número de permisos no residenciales encontrados, promediando el período la proporción da cuenta de un 72,7% de metros cuadrados permitidos para construcciones residenciales y de un 27,3% correspondiente a los metros cuadrados permitidos para lo locales.

La segunda parte del capítulo examina examinó la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, ya sea para los terrenos, los locales en venta y los locales en alquiler, así también los valores referidos a casas y departamentos ofrecidos en venta. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en diciembre de 2008 alcanzó los U\$S 551,7 por m², valor que resulta inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.149,5 por m²). El precio de terrenos en Mataderos es un 45,9% mayor que el registro de diciembre 2007. Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta en diciembre 2008 alcanzó un valor de U\$S 1.025,6, este es un 36,7% mayor al precio de diciembre del año anterior. El precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia en el área por el gran número de estos establecimientos emplazados en el área. Así, el precio promedio en el mes de diciembre de 2008 llegaba a \$ 31,4 por m², valor que resulta casi un 37,3 % superior al registrado en diciembre de 2007, e inferior al valor de locales en alquiler para el total de la Ciudad (\$ 48,9 por m²). El relevamiento anual de departamentos en ofertas arroja un precio promedio de U\$S 1.022,1 m², considerando las 70 ofertas encontradas; para las 71 casas ofertadas este valor desciende U\$S 915,1 m².

En el capítulo tres del informe se examinan los resultados del relevamiento de campo, a partir del cual se analizó el uso de todas las parcelas en cuanto a su tamaño, edificación, y uso específico en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. El análisis de edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos, mostró que la gran mayoría (92,1%) tienen entre 1 y 2 pisos, el 7,4% corresponde a edificios de entre 3 y 5 pisos y 0,4% a aquellos que cuentan entre 6 y 9 pisos, mientras que los edificios de gran altura representan un porcentaje insignificante, ya que de los más de 14.500 construcciones totales de Mataderos, solo 12 edificios poseen más de 10 pisos, de estos sólo tres tienen más de 15. Esto permite entender a Mataderos como un barrio edificado de baja a media densidad, reglado por el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad, que establece restricciones para la construcción residencial en altura.

Entre los edificios se relevaron 14.556 construcciones, de ellas 96,5% con predominio de uso residencial (ya sea de propiedad horizontal en el caso de las viviendas como casas y edificios de uso mixto con vivienda); un 0,9% con edificios de uso mixto y un 1,3% con departamentos (uso alternativo de vivienda u oficina). Asimismo se registraron 175 edificios en obra y otros 131 inactivos.

Entre los 336 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a servicios complementarios al transporte, se trata de edificios que funcionan como depósitos de diferentes actividades industriales, comerciales y de servicios del barrio. En segundo lugar cobran importancia los establecimientos educativos, relevándose 58 edificios en los que se emplazan colegios, primarios, secundarios, jardines de infantes, escuelas de música, danzas y de idiomas. En tercer lugar, se contaron 52 edificios de asociaciones, entre ellas se destacan centros de actividades religiosas e iglesias, asociaciones civiles, deportivas, sociales y culturales, y centro de jubilados. Dentro de esta categoría de edificaciones con una única actividad, también se destacan aquellos que brindan servicios sociales y de salud, con 22 establecimientos. Finalmente, en 20 edificios se brindan servicios



“Bar Oviedo”, ubicado en la esquina de las avenidas Lisandro de la Torre y de los Corrales.

dedicados al esparcimiento y a la cultura, entre ellos se encontraron clubes, canchas de fútbol y tenis, gimnasios y un teatro. Lo que antecede nos permite pensar, en mataderos como un barrio que brinda una importante cantidad de servicios, actividades y opciones para la gran demanda que genera el perfil residencial del mismo.

El relevamiento permitió detectar la presencia de 891 edificios productivos, el 4,0% de los cuales se encontró sin actividad. Entre los activos, en el 84,1% de los casos no pudo identificarse con certeza el rubro y 9 edificios se identificaron en obra. A pesar de esta limitación, entre los que efectivamente sí fueron identificados, el 48,0% se trata de frigoríficos, una actividad tradicional en el barrio; sin embargo en Mataderos existen otras actividades productivas, entre ellas se encuentran actividades vinculadas al procesamiento de ganado, metalurgias, fabricación de productos de madera e imprentas. Se debe mencionar que su distribución territorial indica una concentración en el área central del barrio al este de Alberdi en intersección con Lisandro de la Torre, a partir de aquí hacia la periferia del barrio, disminuye la densidad de los mismos y a mostrar un mayor dispersión territorial.

En cuanto a otro tipo de edificaciones, existen en el barrio 338 de galpones, de los cuales sólo tres permanecieron cerrados durante el relevamiento. Las actividades desarrolladas allí consisten en depósitos (45,6%) y galpones asociados a las actividades del rubro automotor, ya sean talleres mecánicos, gomerías, de venta de automotores, etc. Su localización geográfica, corresponde a los usos productivos del barrio, es decir aglomerados al este de Alberdi.

*Estadio del Club
Atlético Nueva Chicago.*





*Imagen aérea del barrio tomada en
en el año 1940.*

Fueron relevadas 6.307 parcelas que contaban con garages privados, lo cual representa el 41,5% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de Mataderos. Su distribución territorial muestra una correspondencia particular con el uso residencial, puesto que se evidencia la mayor concentración de garages privados en aquellas zonas donde resulta predominante aquel uso.

En capítulo 4 del informe se detalló la composición de los 2.280 locales encontrados. El análisis de localización de locales permitió establecer un claro patrón territorial, que muestra varios ejes en los cuales se concentran los establecimientos, uno de ellos el más importante, sobre la avenida Juan Bautista Alberdi, y los otros ejes, se desarrollan en otras avenidas de importancia, en tanto consisten en arterias de gran circulación vehicular,

y peatonal, ellas son: Emilio Castro, Larrazabal, Escalada, Eva Perón, Directorio, De los Corrales y Lisandro de la Torre.

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega casi al 49,8% de los activos, seguida por los establecimientos de servicios que representan el 19,8%. Estas dos ramas, dan cuenta del perfil comercial del barrio. En cuanto a al comercio predomina el rubro de alimentos y bebidas y el de venta de artículos textiles; en cuanto a los servicios, se destacan los locales de oficinas, las peluquerías y centros de tratamientos de belleza y los locales depósitos.

La rama del automotor en la tercera posición, representando el 12,8% del total, destacándose con el 64,1% los talleres mecánicos. En cuarto lugar, se posiciona el sector gastronómico, con el 6,3%, y finalmente los locales con actividades industriales con el 4,3%.

De esta manera, el recorrido por el informe permite advertir, la existencia en este parte del sur de Buenos Aires, una combinación de actividades y usos del espacio urbano tanto residencial (con predominancia de casas), áreas de uso comercial bien diferenciadas y una dinámica industrial y productiva relevante que le otorga identidad al barrio.

