

INFORME TERRITORIAL

COMUNA 12

COGHLAN, SAAVEDRA, VILLA PUEYRREDÓN Y VILLA URQUIZA



ABRIL 2010



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostrí

Director General de Planeamiento
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos

Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Facundo Martín / Patricia Cirillo /
Clara Muñoz Piran / Delfina Sáenz Valente / Martín Moroni / Carolina Pérez / Ariel Espina / Félix Solari /
Natalia Martín / María Sol Belacín / Sol Palomares / Daniela Guberman

Diseño gráfico
Alejandro Ambrosone
Colaborador
Manuel Bugarín

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 12 localizada al norte 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 su dinámica económica, social y territorial.

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

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

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

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

1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 12. Ubicado al norte de la Ciudad. Comprende un área encerrada por las avenidas Gral. Paz, Cabildo y Salvador María del Carril, comprendiendo 32.856 parcelas distribuidas en 1.294 manzanas. La Comuna limita al Norte, fuera de los límites de la Ciudad, con el partido de Vicente López, al Noroeste con el de General San Martín, al Este con la Comuna 13, al Sur con la comuna 15 y al Oeste con la 11.

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

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. Por su parte, 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. Asimismo, el precio de venta de terrenos también se trata del resultado obtenido por un relevamiento correspondiente a este tipo de inmueble.

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

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

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

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

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

2 RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



RESEÑA HISTÓRICA

La historia de esta comuna, remite a la de los barrios que la conforman, a saber, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Coghlan y Parque Saavedra, cuyo origen es muy similar. Hacia fines del siglo XIX, esta zona estaba en manos de algunos pocos propietarios terratenientes, entre ellos la empresa ferroviaria “Compañía Nacional de Ferrocarriles Pobladores”, la empresa “Muelles y depósitos las Catalinas S.A.”. En el área de Coghlan, la compañía ferroviaria, compraba los lotes aledaños a las zonas de las estaciones y vías concesionadas, para, luego de inaugurar la estación, lotearlas. Procesos similares se remiten en otras partes de la Comuna, donde los loteos y es iniciado por la iniciativa de agentes privados, poseyendo el ferrocarril una gran incidencia en el proceso de urbanización de esta parte de la Ciudad. Junto a las mencionadas empresas de transportes, la figura de Florencio Emérito Núñez, a quien debe su nombre al barrio homónimo, se destaca por haber sido el propietario de una gran parte del territorio de la Ciudad que hoy corresponde a los barrios de la Comuna.

A su vez, gran parte de la población era atraída por la oportunidad de trabajo que representaban las mismas obras de urbanización, así como también de una cierta actividad productiva que caracterizaba a esta zona de la Ciudad. En este sentido, entre los edificios industriales que dejaron una impronta en la historia de la comuna, atrayendo la llegada de obreros a principios de siglo XIX, y que desaparecieron, se encuentra la “Cooperativa cristalera”, la licorería “Clarat Frères” y la fábrica de cigarrillos “Avanti”.

También formaron parte de la dinámica cultural en la historia de lo que hoy constituye la Comuna 12, numerosos cines, tales como “Grand Bourg”, “General Urquiza”, “Edén Palace”, “9 de julio”, “Supremo”, el “Don Pepe”, “Edén”, “Caesar” y el “25 de mayo”, este último, único en funcionamiento en la actualidad. Asimismo, atendiendo a otras dimensiones que otorgan cierta identidad a esta parte de la Ciudad, se destacan algunos espacios verdes. De tal forma, el parque Saavedra, el cual da nombre al barrio homónimo, se inauguró en 1873, constituyendo durante esos años, un punto de referencia para los loteos y subsecuente poblamiento del área. En este sentido, cabe mencionar que, a fines del siglo XIX, el Norte de la comuna era atravesada por el arroyo Medrano, que formaba un gran lago natural en el actual Parque Saavedra; dos puentes levadizos permitían atravesar el arroyo a lo largo de su curso. Debido a los continuos desbordamientos, en 1933 se autorizaron las obras de entubamiento, inaugurándose en 1937. Por otro lado, también se destaca el Parque Sarmiento, el cual se distingue de otros espacios verdes, no sólo por sus dimensiones, sino por su equipamiento destinado a diferentes actividades deportivas.

Más allá de la etapa que significó la urbanización de estos barrios alejados del centro de la Ciudad, durante los años del gobierno peronista, fueron construidos cuatro barrios municipales de viviendas. Entre ellos se destaca el Barrio Sarmiento, ubicado entre el Parque Gral. Paz y el propio Parque Sarmiento. Sus calles son concéntricas y, en un principio, se

trataban de 362 viviendas de tipo chalets de estilo californiano, que con el tiempo han sufrido modificaciones. Por su parte, Presidente Mitre, se ubica detrás de la fábrica Philips, con viviendas algo más precarias que el anterior. El barrio Presidente Roque Sáenz Peña se encuentra entre las avenidas Huidobro, Galván y Crisologo Larralde, tratándose de una zona residencial de casas con jardines, donde en algunas partes se cruzan pequeños pasajes. Por último, el originalmente llamado Barrio 17 de Octubre, se trataba de un conjunto de departamentos destinados a los obreros y empleados de menores recursos. Este cambió su nombre, al igual que una parte de la toponimia de la Ciudad, con el golpe militar de 1955, pasando a tomar su denominación actual, Gral. San Martín.

Finalmente, uno de los hechos que marcaron la dinámica urbana del territorio de la Comuna 12 en los últimos años se trata del trazado de la Autopista 3 ideado por la dictadura militar. Dicho proyecto, aunque inconcluso, constituye uno de los problemas urbanos más importantes de esta parte de la Ciudad, puesto que la franja expropiada y, en algunas partes demolidas, se transformó rápidamente en un área degradada, que interrumpe las características propias del área. El tramo más próximo a la Avenida General Paz fue destinado a la formación de espacio verde y forma parte de la actual red de tránsito pesado. Por su parte, el tramo subsiguiente de la traza será destinado a los destinos residenciales, y una conjunto de estas nuevas construcciones serán dirigidas a la vivienda social, con el fin de brindar una salida a las personas que ocuparon durante estos años las edificaciones de la traza.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

El área de estudio se localiza al norte de la Ciudad de Buenos Aires, en el límite con los partidos de San Martín y Vicente López en la Provincia de Buenos Aires. Entre las características más importantes que hacen a la circulación en esta parte de la Ciudad, se destacan los ferrocarriles de la línea Mitre, la cual al se divide en dos ramales: el que toma la dirección norte es el ramal Retiro – Bartolomé Mitre por un lado, y por otro, el que se proyecta en dirección noroeste también con una estación cabecera en Retiro pero finalizando en José León Suárez. La existencia de este trazado ferroviario contribuye a incrementar la accesibilidad de la Comuna, en este caso hacia el Área Central, el cual, es el destino del mayor porcentaje de los usuarios o, también, hacia destinos fuera de la Ciudad.

En lo respectivo a las arterias que concentran el transporte automotor, el flujo vehicular tiene su referencia más relevante en los accesos a la Ciudad, los cuales realzan la importancia de ciertas avenidas, así como también el de la Avenida General Paz. De igual manera, se puede mencionar a la avenida Dr. Ricardo Balbín como vía de circulación importante dentro de la estructura territorial de la Comuna, desembocando en el partido de Vicente López. A su vez, en la misma arteria finaliza la Avenida Triunvirato, la cual constituye, como se verá en los datos presentados más abajo, una centralidad no despreciable en la escala de análisis. Por su parte, también es destacable la importancia de la Avenida de Los Constituyentes, la cual, por su distribución en el sentido sureste - noroeste intercepta su recorrido con otras arterias de jerarquía en la Comuna, como las avenidas Olazábal y Congreso. Terminando en límite de la Ciudad. Sin embargo, esta descripción no se completaría sin la mención del Acceso Norte, el cual constituye un punto de referencia para la accesibilidad de la Ciudad a nivel metropolitano.

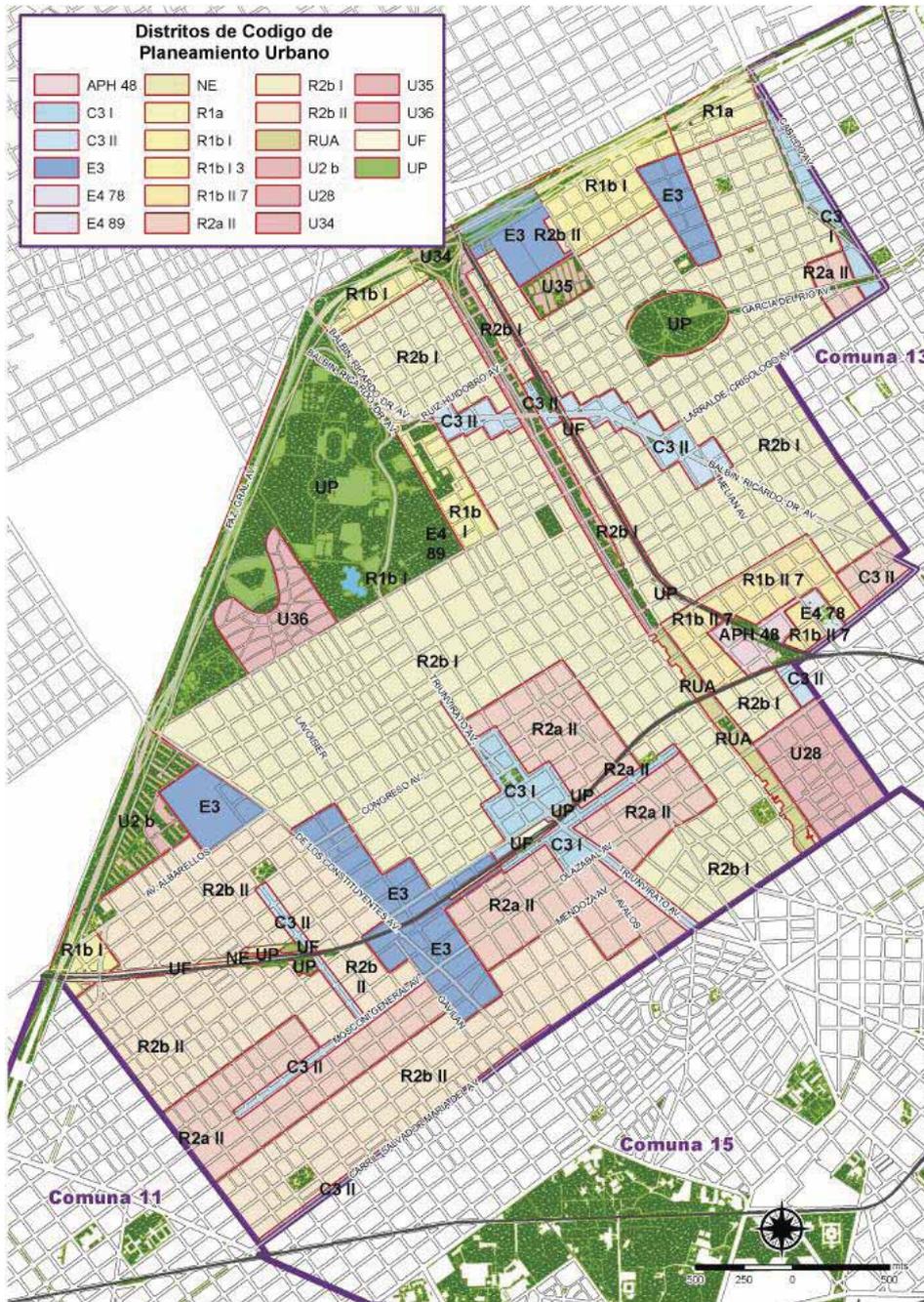
En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos censales, en la Comuna 12 habitan 212.518 personas (115.230 mujeres y 97.288 varones), representando el 7,6% del total de la población de la Ciudad concentrado en el 8,0% de la urbe. Estas cifras arrojan una densidad de población de 124,5 hab. / ha., un tanto debajo de la media general de la Ciudad que alcanza una cifra de 136,8 hab. / ha.

NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística que rige sobre el territorio de la Comuna 12 está en gran medida caracterizada por permitir los usos residenciales con una baja densidad, particularmente bajo la figura del distrito R2bI, que norma la mayor parte de las parcelas involucradas. En el mismo sentido, también es importante la parte regida por el distrito R2b II, principalmente en la parte correspondiente al barrio de Villa Pueyrredón. También está presente el distrito residencial exclusivo R1bI en ciertas áreas en el límite de la Ciudad en el Norte de la Comuna. Todas estos distritos pueden describirse, en términos generales, como restrictivos en lo que refiere a las posibilidades de realizar construcciones en altura, por lo menos en comparación con otras zonificaciones vinculadas a una utilización más intensiva del suelo urbano.

De tal forma, pueden distinguirse ciertas áreas regidas por este tipo de normativa, las cuales, como se verá más adelante, tienen incidencia en la localización de las ofertas y la distribución de su valor, en lo que hace al mercado inmobiliario. Se trata en este caso de los distritos R2a II y C3 I, los cuales revisten la particularidad de corresponderse con las ofertas más elevadas en lo que refiere a las mediciones de precios de venta de terrenos en la Ciudad. En lo que respecta a la Comuna 12, esta situación puede verse reflejada, en gran medida, en el barrio de Villa Urquiza, en el eje de la Avenida Triunvirato y su entorno, así como también en el área próxima a la estación de Villa Urquiza, donde rigen dichos distritos. Esta área da cuenta de una importante valorización en los últimos años, mostrando un comportamiento similar al de otras áreas históricamente caracterizadas por su alto valor del suelo, como Belgrano en la Comuna 13. La incidencia de la normativa urbana en este proceso no puede, de tal manera, descartarse como parte de él.

Por último, entre otros rasgos que es posible destacar de la normativa urbana de la Comuna, puede mencionarse la presencia del distrito U28 que rige el área denominada como Belgrano 'R', así como también el hecho de que el Barrio Sarmiento corresponde al distrito de normativa especial U36.



Mapa 2.1
Código de Planeamiento Urbano
en la Comuna 12

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro siguiente se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m² permitidos nuevos en la Comuna 12 entre 1998 y 2009, junto a los datos correspondientes al total de la Ciudad. En cuanto a la primera, se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 15,3% de toda la

Ciudad. No obstante, en el inicio del período denota un descenso sucesivos desde el año 1998, con 198 permisos hasta alcanzar el mínimo de la serie con 60 permisos otorgados en el 2002, donde se produce un momento de quiebre que coincide con la crisis económica. Con posterioridad, comienza un lapso de alza hasta el año 2007 con 330 permisos para construcciones nuevas, representando el máximo del conjunto del período. Sin embargo, durante los años 2008 y 2009, el número de permisos retrocede, registrándose unos 204 y 212, respectivamente.

Respecto de la evolución de los m² permitidos, se observa que los mismos poseen un peso relativo menor sobre el total de la Ciudad al del número de permisos. No obstante, sus comportamientos son muy similares, con fluctuaciones semejantes a lo largo de toda la serie. De tal forma, el comportamiento de esta variable, en términos absolutos, muestra un aumento posterior a la crisis de 2002, al tiempo que un aumento de su peso sobre el total de la Ciudad. Asimismo, dichos incrementos en la superficie permitida muestran un ritmo similar al registrado para el conjunto de la Ciudad, lo cual permite entender, en alguna medida, que los barrios de la Comuna 12 participan del dinamismo de los últimos años de la actividad de la construcción.

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

Cuadro 2.1

Permisos y superficie total.
Construcciones nuevas.
1998-2009.

Año	Total Ciudad	Permisos			m ²			Permisos/m ² Comuna 12
		Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	1.534	198	12,9	1.992.179	149.158	7,5	1.298,7	753,3
1999	1.270	156	12,3	1.525.659	138.684	9,1	1.201,3	889,0
2000	1.128	132	11,7	1.381.962	120.363	8,7	1.225,1	911,8
2001	666	88	13,2	776.276	51.128	6,6	1.165,6	581,0
2002	354	60	16,9	237.364	30.770	13,0	670,5	512,8
2003	982	132	13,4	1.119.432	107.043	9,6	1.140,0	810,9
2004	1.175	188	16,0	1.185.240	171.920	14,5	1.008,7	914,5
2005	1.452	250	17,2	1.954.598	237.555	12,2	1.346,1	950,2
2006	2.014	336	16,7	2.782.329	364.138	13,1	1.381,5	1.083,7
2007	1.800	330	18,3	2.809.535	345.985	12,3	1.560,9	1.048,4
2008	1.386	204	14,7	2.191.146	208.821	9,5	1.580,9	1.023,6
2009	1.171	212	18,1	1.492.296	234.620	15,7	1.274,4	1.106,7
1998-2009	14.932	2286	15,3	19.448.016	2.160.185	11,1	1.302,4	945,0

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

El cuadro que sigue a continuación describe la relación entre los destinos residenciales y no residenciales en la actividad de la construcción en la Comuna 12, así como también se incluyen los datos respectivos al conjunto de la Ciudad. De tal forma, es posible observar el predominio general de las construcciones residenciales, representando el 85,7% del

total del período. Este predominio es de aún mayor magnitud que el registrado para el total de la Ciudad, donde dicha relación es del 77,9% del total. Sin embargo es posible observar ciertas diferencias a lo largo de la serie. Así, el reparto entre uno y otro destino posible, se ve fuertemente alterado durante 1999, donde los m² permitidos para destinos no residenciales alcanzan al 56,5% del total. No obstante, durante los años subsiguientes y con la recuperación de la actividad de la construcción, posterior a 2002, la caracterización del predominio de los destinos residenciales se hace aún más pronunciada que en años anteriores, llegando los m² permitidos no residenciales a un mínimo en 2003, cuando sólo representan el 2,2% del total de dicho año. Sin embargo, durante los últimos años este tipo de construcción ha aumentado relativamente su peso sobre el total de los m² permitidos en la Comuna, llegando a superar en el final de la serie, en 2009, el 12,9% del total, constituyendo el tercer año consecutivo con valores superiores al 10,0%.

Año	Total Ciudad		Comuna 12	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	90,1	9,9
1999	69,9	30,1	43,5	56,5
2000	77,1	22,9	92,3	7,7
2001	68,4	31,6	88,9	11,1
2002	74,9	25,1	94,8	5,2
2003	90,5	9,5	97,8	2,2
2004	88,2	11,8	97,2	2,8
2005	83,6	16,4	96,0	4,0
2006	87,0	13,0	96,0	4,0
2007	80,1	19,9	82,0	18,0
2008	76,2	23,8	89,9	10,1
2009	70,2	29,8	87,1	12,9
1998-2009	77,9	22,1	85,7	14,3

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 que siguen a continuación, es posible observar la desagregación de los m² permitidos en residenciales (viviendas)² y no residenciales (locales)². En términos absolutos, al finalizar el período se permitieron, en la comuna, 19.561 viviendas y 1.022 locales. Esto corresponde a 2.057.825 m² destinados a la construcción de viviendas y 342.273 m² para locales.

En lo que refiere a las viviendas nuevas, estas dan cuenta de un aumento del peso de la Comuna 12 sobre el total de la Ciudad entre las primeras mediciones del período y las últimas. De tal forma, mientras que entre 1998 y 2001, los m² permitidos de viviendas nuevas representan alrededor del 10,0% del total, mientras que al finalizar la serie se registran valores algo más significativos. Asimismo, la crisis económica de 2002 tiene su reflejo en la caída de los valores a sus mínimos del período, tanto en lo que hace al número de viviendas como en la superficie permitida. Por el contrario, durante la importante recuperación de los años subsiguientes a la crisis, los máximos de la serie se encuentran en los años 2006 y 2007, cuando se permitieron más de 3.000 viviendas y 300.000 m² cada año.

2/ En este caso local tiene una acepción distinta a la usada en este trabajo.

Respetando la fuente de la información analizada, en esta sección el término hace referencia a todos los usos no residenciales.

Cuadro 2.3

Permisos y superficie residencial.

Construcciones nuevas.

1998-2008

Año	Total Ciudad	Permisos			m2			Permisos/m2 Comuna 12
		Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	12.760	1.393	10,9	1.405.936	141.109	10,0	110,2	101,3
1999	9.626	1.147	11,9	1.103.045	119.447	10,8	114,6	104,1
2000	10.027	1.231	12,3	1.117.210	122.302	10,9	111,4	99,4
2001	4.957	465	9,4	570.004	50.104	8,8	115,0	107,8
2002	1.764	350	19,8	190.479	36.289	19,1	108,0	103,7
2003	9.740	1.069	11,0	1.067.251	110.823	10,4	109,6	103,7
2004	9.573	1.717	17,9	1.116.853	193.000	17,3	116,7	112,4
2005	14.386	2.338	16,3	1.633.686	227.957	14,0	113,6	97,5
2006	23.533	3.937	16,7	2.420.531	349.548	14,4	102,9	88,8
2007	23.548	3.544	15,1	2.249.215	315.173	14,0	95,5	88,9
2008	17.396	2.370	13,6	1.668.794	187.704	11,2	95,9	79,2
2009	12.413	2.564	20,7	1.047.672	204.369	19,5	84,4	79,7
1998-2009	149.723	19561	13,1	15.590.676	2.057.825	13,2	104,1	105,2

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

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998 y 2009, los locales nuevos en la Comuna 12 representan el 8,3% del total de la Ciudad, mientras que los m2 permitidos representan el 8,0% del total de la superficie permitida asignada a este destino. En lo que refiere a la evolución a lo largo de la serie, se registran dos años particularmente relevantes, 1999, cuando se corroboran unos 106 permisos, y 2009, cuando se registran 401 locales. Asimismo, el mínimo del período corresponde al año 2002, cuando se realizaron 13 permisos, recuperándose posteriormente.

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires, realizado por la USIT en el mes de diciembre de 2009, registró un total de 218 terrenos ofertados en la Comuna 12 entre los 1.601 terrenos encontrados para el conjunto de la Ciudad, lo que equivale solamente a un 13,2% de ese total. Los terrenos ofertados presentan dimensiones que van desde los 46,0 m² hasta los 3952,0 m², siendo así el tamaño promedio de 424,8 m². En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 45.000 y un máximo de U\$S 1.710.000. Este último se halla en la calle Rómulo Naon al 3500, y su tamaño es de 1121,0 m², mientras que el precio promedio de los 218 terrenos ofertados es de U\$S 1.039,2.

Cuadro 2.4

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

Año	Total Ciudad	Permisos			m2			Permisos/m2 Comuna 12
		Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 12	(%) Ciudad	Total Ciudad	
1998	1.083	44	4,1	643.368	15583	2,4	594,1	354,2
1999	1.040	106	10,2	475.751	155332	32,6	457,5	1465,4
2000	646	53	8,2	332.750	10214	3,1	515,1	192,7
2001	342	31	9,1	263.632	6243	2,4	770,9	201,4
2002	184	13	7,1	73.316	1984	2,7	398,5	152,6
2003	498	19	3,8	103.910	2459	2,4	208,7	129,4
2004	1.067	49	4,6	198.564	5647	2,8	186,1	115,2
2005	1.186	65	5,5	320.912	9598	3,0	270,6	147,7
2006	1.157	81	7,0	361.798	14590	4,0	312,7	180,1
2007	2.126	82	3,9	560.320	69255	12,4	263,6	844,6
2008	1.326	78	5,9	522.352	21117	4,0	393,9	270,7
2009	1.727	401	23,2	444.624	30251	6,8	257,5	75,4
1998-2009	12.382	1022	8,3	4.301.297	342273	8,0	347,4	334,9

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

Atendiendo a la evolución de los precios desde diciembre de 2001, la Comuna 12 inicia el período con un valor promedio del m² de U\$S 509,1, el cual sufre una pronunciada disminución durante 2002, coincidiendo con la crisis económica que afectó al conjunto de los precios de la Ciudad. Con posterioridad, se aprecia una tendencia general a la recuperación de los precios, pero es recién durante 2004 cuando tanto la Comuna como la Ciudad alcanzan los niveles previos a sus caídas. En este sentido, se observa en los sucesivos relevamientos variaciones trimestrales positivas, con algunas oscilaciones en el caso de la Comuna, y casi sin ningún resultado negativo en el caso del total de la Ciudad. De igual manera, puede señalarse que para el conjunto de la serie analizada, los precios en la Comuna 12 en lo que hace a la venta de terrenos, se encontraron siempre algo por debajo del promedio del conjunto de la Ciudad. Sin embargo, puede señalarse a este respecto ciertas diferencias entre los barrios que la componen, destacándose Villa Urquiza en este aspecto, puesto que buena parte del dinamismo de los últimos años en la actividad de la construcción tuvo su localización en dicho barrio.

Cuadro 2.5

Evolución del precio de terrenos
en la Comuna 12 y en la Ciudad de
Buenos Aires en el período
Diciembre 2001 – 2009

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia
Territorial, Subsecretaría de Planea-
miento, MDU. GCBA.

	Precio del suelo promedio U\$S	Variación trimestral %	Comuna 12 Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Total Ciudad Variación anual %
2001						
Diciembre	509,1			550,0		
2002						
Junio	231,4			213,0		
Septiembre	242,8	4,9		242,0	13,6	
Diciembre	254,9	5,0	-49,9	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	248,6	-2,5		296,0	8,0	
Junio	297,2	19,5	28,4	330,0	11,5	54,9
Septiembre	318,7	7,2	31,2	343,0	3,9	41,7
Diciembre	345,3	8,3	35,5	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	349,7	1,3	40,6	434,0	11,9	46,6
Junio	397,5	13,7	33,7	459,0	5,8	39,1
Septiembre	402,7	1,3	26,3	511,0	11,3	49,0
Diciembre	645,4	60,3	86,9	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	432,9	-32,9	23,8	551,0	3,2	27,0
Junio	495,4	14,5	24,6	591,0	7,3	28,8
Septiembre	539,6	8,9	34,0	631,0	6,8	23,5
Diciembre	645,4	19,6	0,0	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	691,0	7,1	59,6	741,8	2,7	34,6
Junio	721,7	4,4	45,7	809,0	9,1	36,9
Septiembre	760,8	5,4	41,0	863,7	6,8	36,9
Diciembre	796,8	4,7	23,4	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	856,6	7,5	24,0	982,0	8,5	32,4
Junio	851,3	-0,6	18,0	982,0	0,0	21,4
Septiembre	949,9	11,6	24,9	985,0	0,3	14,0
Diciembre	989,5	4,2	24,2	1038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	897,0	-9,3	4,7	1058,0	1,9	7,7
Junio	975,4	8,7	14,6	1043,0	-1,4	6,2
Septiembre	1.054,8	8,1	11,0	1142,0	9,5	15,9
Diciembre	977,8	-7,3	-1,2	1149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	975,4	-0,2	8,7	1130,3	-1,7	6,8
Junio	988,4	1,3	1,3	1154,9	2,2	10,7
Septiembre	1.059,8	7,2	0,5	1199,9	3,9	5,1
Diciembre	1.039,2	-1,9	6,3	1171,3	-2,4	1,9

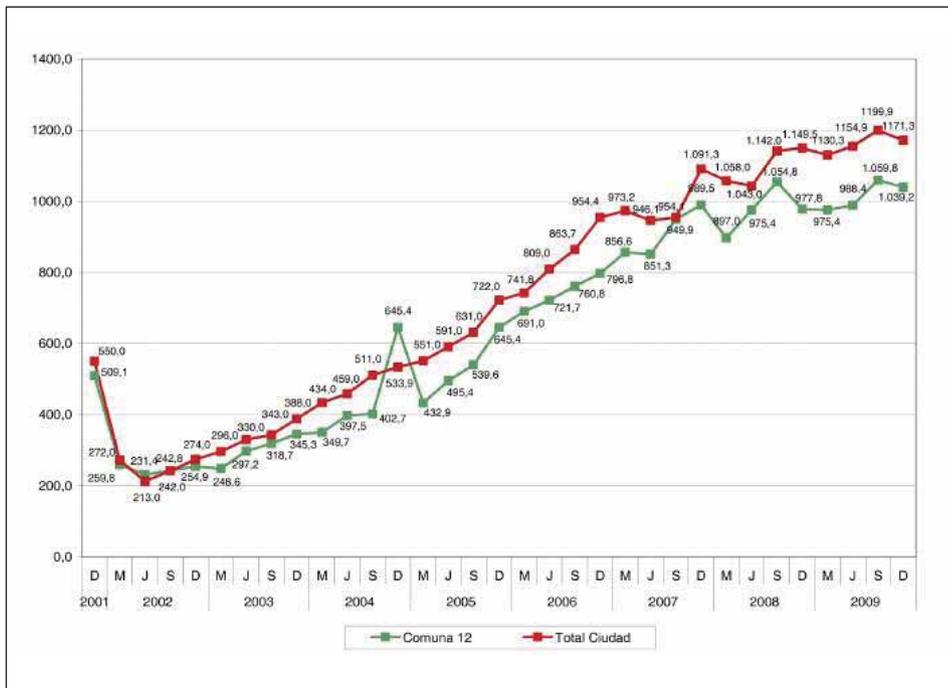
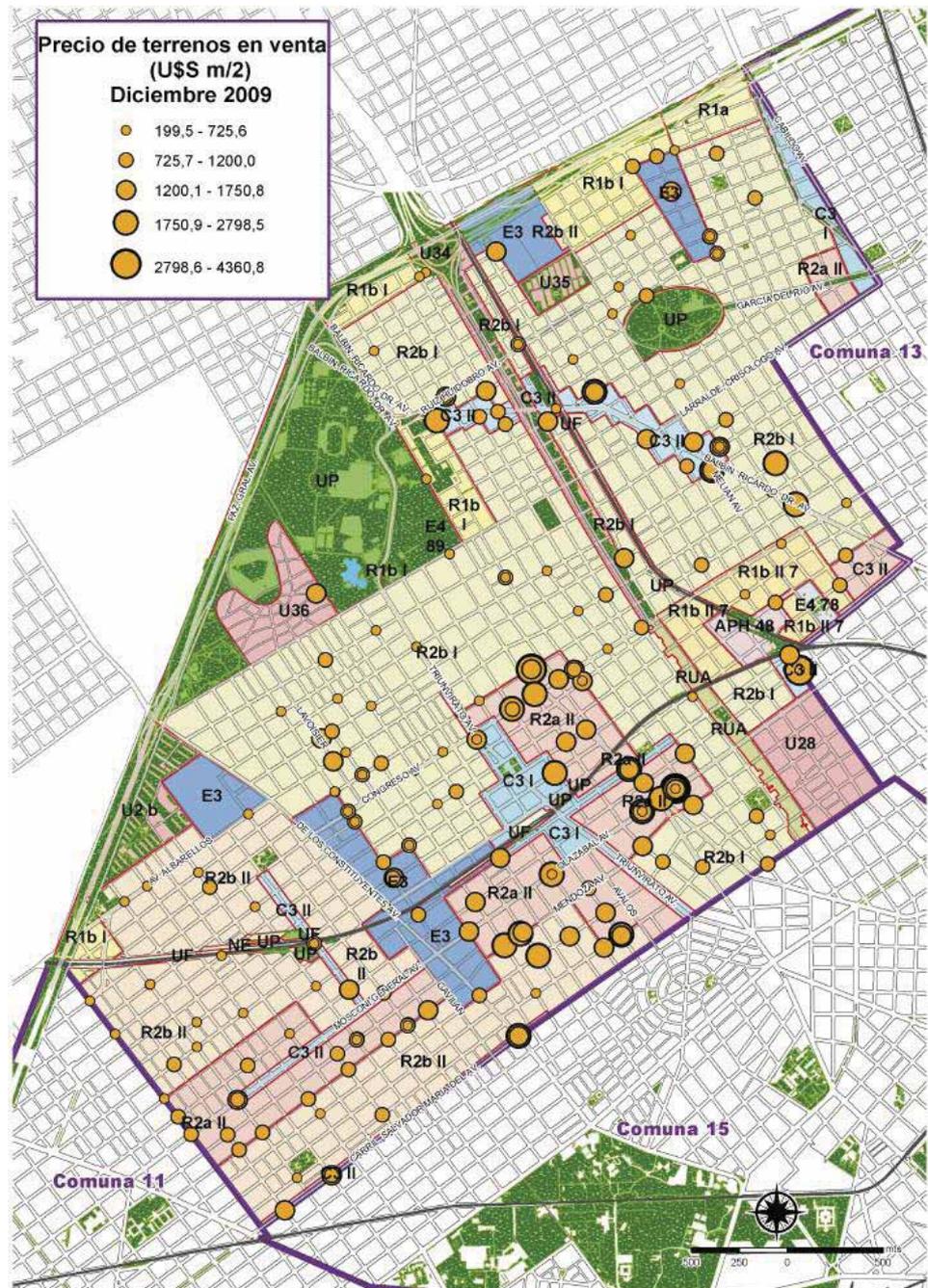


Gráfico 2.1
 Valor promedio del suelo en la Comuna 12 y en el total de la Ciudad. 2001 – 2009.

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

Al observar la distribución de los terrenos en venta detectados durante el último relevamiento en diciembre de 2009, se observa una cierta concentración en el barrio de Villa Urquiza, donde se localiza alrededor de la mitad de las ofertas. En contraposición, en el área correspondiente a Coghlan se halla el menor número de terrenos. Sin embargo, es posible establecer una importante correlación entre dicha distribución y la normativa urbana existente, de tal forma que los distritos R2a II y C3 I, mencionados más arriba, se tratan de las áreas mayor cantidad de oferta es posible hallar. De igual modo, una relación similar puede establecerse con las ofertas de mayor valor, mientras que los terrenos ubicados en distritos con más restricciones a la construcción en altura dan cuenta de precios del m² algo menores.

Mapa 2.2
Distribución del precio de venta de los terrenos por m² en la Comuna 12 – Diciembre 2009.



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

Venta y alquiler de locales

En el mes de diciembre de 2009 se encontraron 61 locales en venta en la Comuna 12, frente a los 1.248 ofrecidos en la Ciudad en totalidad, representando un el 4.9% de dicho conjunto, lo que permite inferir una relativamente poca participación en lo que hace a esta dimensión del mercado inmobiliario.

En cuanto al comportamiento de este valor en la Comuna, partiendo del relevamiento de marzo de 2005, donde se registró un valor de U\$S 843,2 por m², se ha observado, en los sucesivos relevamientos, una tendencia de alza con leves caídas hasta alcanzar un pico de U\$S 1.942,7 en septiembre de 2009 para caer posteriormente en el último relevamiento de diciembre de 2009. A lo largo de este corte temporal, en la Ciudad se observan algunas oscilaciones, pero manteniendo una tendencia ascendente que arroja una variación positiva entre el primer y último relevamiento del 53,2%. El período de análisis finaliza con un valor para la comuna de U\$S 1676 el m², el cual supera levemente el valor de la Ciudad situado en U\$S 1.594,8. Esta situación representa un cambio respecto a lo observado en las mediciones anteriores, donde los valores registrados en la Comuna analizada se encontraban por debajo del precio general. Por otro lado, es posible señalar en un mismo sentido, el hecho de que las variaciones entre los relevamientos son mayores en la Comuna que en el total de la Ciudad, amén de que los valores absolutos resultan inferiores en aquella respecto de los de la última.

Cuadro 2.6

Evolución del precio del m² de los locales en venta en la Comuna 12 y en total Ciudad.

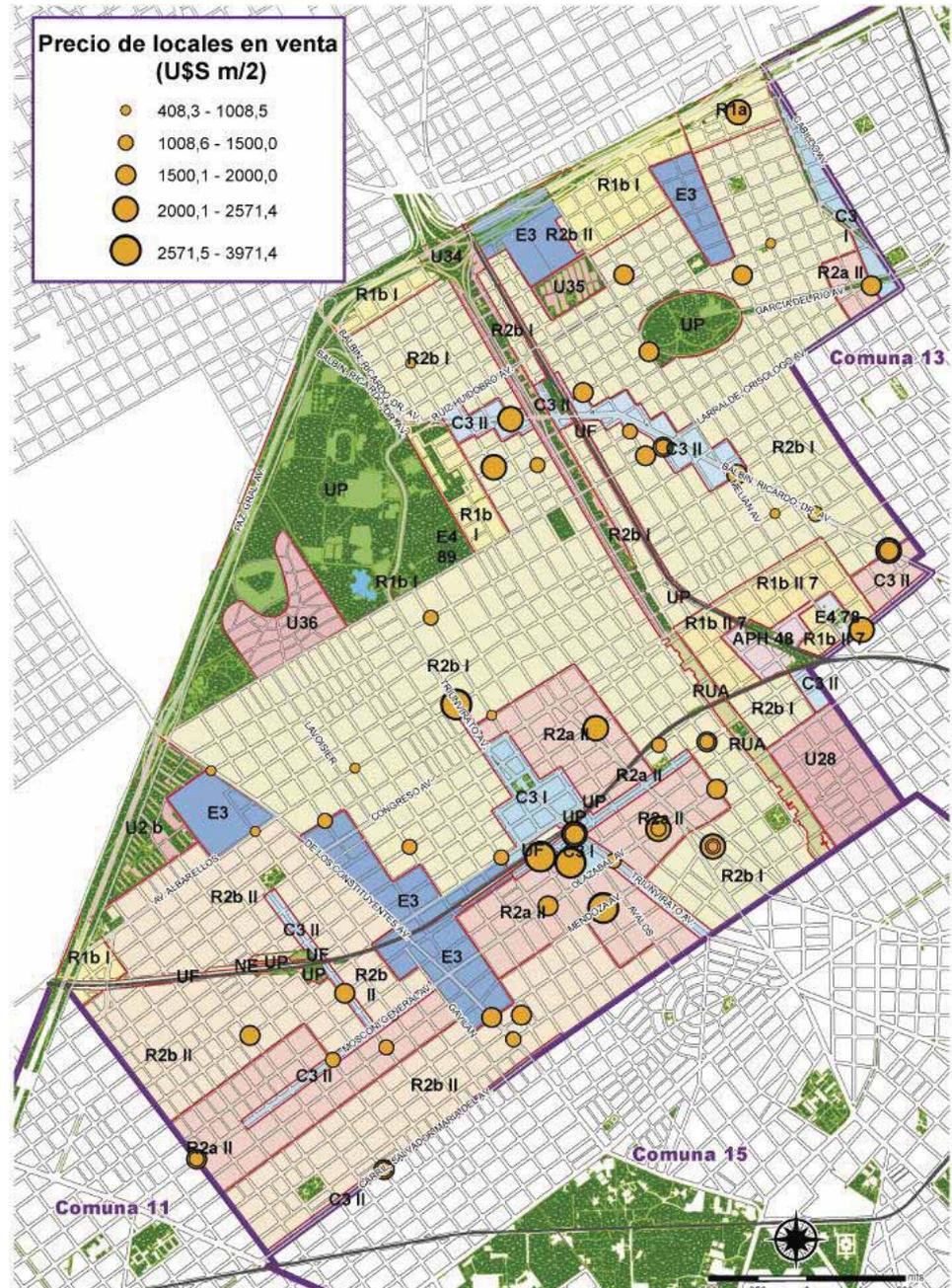
Marzo 2005 - Diciembre 2009.

Año	Cantidad			Precio del m ² en dólares			Variación anual	
	Comuna 12	Total Ciudad	(%)	Comuna 12	Total Ciudad	%	Comuna 12	Ciudad
2005								
Marzo	66	1.260	5,2	843,2	1.041,0	-19,0		
Junio	61	1.118	5,5	805,3	955,2	-15,7		
Septiembre	53	996	5,3	769,2	990,6	-22,4		
Diciembre	60	982	6,1	1.008,1	1.008,1	0,0		
2006								
Marzo	64	1.112	5,8	948,6	1.154,5	-17,8	12,5	10,9
Junio	55	1.046	5,3	955,9	1.094,2	-12,6	18,7	14,6
Septiembre	62	915	6,8	1.129,1	1.168,3	-3,4	46,8	17,9
Diciembre	73	1.093	6,7	1.004,3	1.186,2	-15,3	-0,4	17,7
2007								
Marzo	57	1055	5,4	1.037,06	1.171,4	-11,5	9,3	1,5
Junio	51	999	5,1	1.131	1.253,0	-9,7	18,3	14,5
Septiembre	62	966	6,4	1.287,9	1.319,1	-2,4	14,1	12,9
Diciembre	63	1262	5,0	1.160,4	1.365,4	-15,0	15,5	15,1
2008								
Marzo	52	950	5,5	1.287,2	1.416,4	-9,1	24,1	20,9
Junio	48	871	5,5	1.363,2	1.390,5	-2,0	20,5	11,0
Septiembre	48	942	5,1	1.302,5	1.388,8	-6,2	1,1	5,3
Diciembre	31	730	4,2	1.208,8	1.597,4	-24,3	4,2	17,0
2009								
Marzo	63	1266	5,0	1.378,2	1.507,4	-8,6	7,1	6,4
Junio	61	1219	5,0	1.425,1	1.547,1	-7,9	4,5	11,3
Septiembre	67	1196	5,6	1.942,7	1.625,6	19,5	49,2	17,1
Diciembre	61	1248	4,9	1.676,0	1.594,8	5,1	38,6	-0,2

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

En lo que respecta a la distribución territorial de los locales en venta en la Comuna 12, resulta posible apreciar que la mayor parte se localiza en torno de ciertos ejes de importancia, en tanto que al interior de los barrios resultan más difíciles de encontrar este tipo de ofertas. De tal manera, se destacan la Avenida Triunvirato, en el barrio de Villa Urquiza, así como también en el entorno de la Avenida Dr. Ricardo Balbín, en el Norte de la Comuna. Asimismo, en buena medida, la distribución de las ofertas de mayor valor se corresponde con dicha caracterización, de tal forma que en las áreas más propiamente de predominio de los usos residenciales se encuentran los precios de venta más moderados.

Mapa 2.3
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en la comuna 12.
Diciembre 2009



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

En lo que respecta a los locales en alquiler, durante el mencionado relevamiento de diciembre de 2009, se registraron 106 ofrecidos en la Comuna, lo que equivale al 4.8% del total relevado en toda la ciudad. Las dimensiones de las ofertas van de los 15,0 m² a los 1.000,0 m², con una superficie promedio de 108 m². En lo que refiere a los precios de alquiler propiamente dichos, el valor del m² se posiciona en promedio en \$42,2 en la Comuna, algo por debajo de los \$ 50,3 registrados para la Ciudad.

En el caso de este tipo de operación en el mercado de inmuebles, el efecto de la crisis económica de 2002 no se registra de una manera tan notable como en los casos anteriormente analizados, aún cuando no es menor su incidencia. De tal forma, el precio del m² de los locales en alquiler, en diciembre de 2001, es de \$14,6, llegando al mínimo de \$9,4 en diciembre de 2002. En contraposición, el máximo valor de la serie se registra en junio de 2009, donde el valor del m² es de \$ 46,4, lo que representa un incremento del 328,0% respecto a los valores registrados al comenzar el recorte temporal analizado. Asimismo, aún cuando puede observarse la tendencia general de incrementos interanuales positivos tanto para la Comuna como para el total de la Ciudad, es posible destacar la menor magnitud de estos aumentos en el último año de mediciones en comparación con lo observado desde 2003 y 2004 en adelante, cuando llegaron a registrarse variaciones positivas hasta superiores al 40,0%.

Cuadro 2.7

Evolución del precio del m² de los locales en alquiler en la Comuna 12 y en el total Ciudad. Diciembre 2001 – 2009.

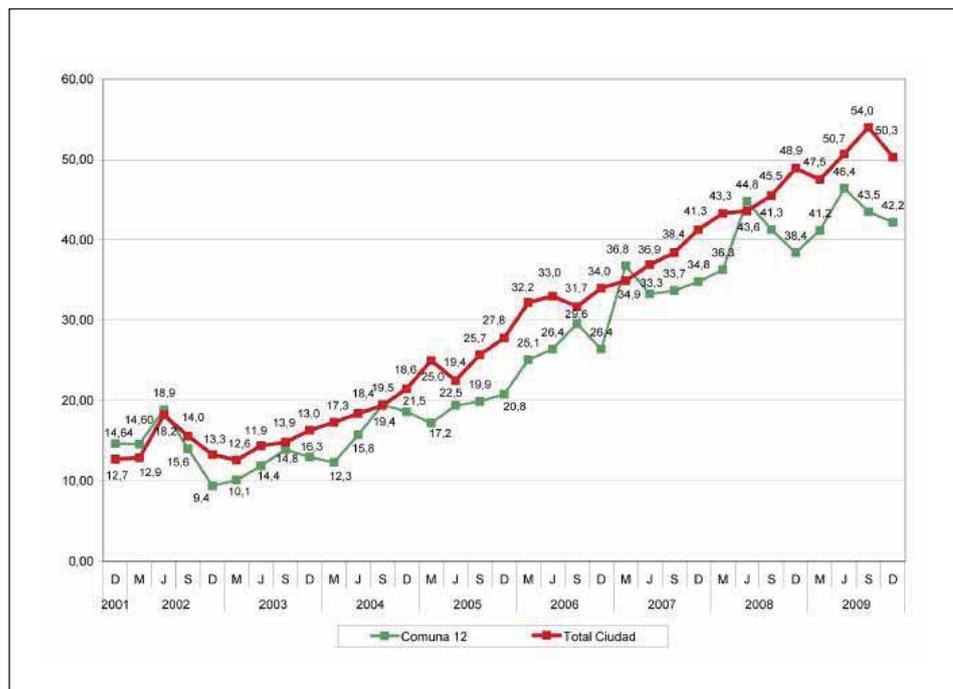
Año	Cantidad			Precio del m2 en dólares			Variación anual	
	Comuna 12	Total Ciudad	(%)	Comuna 12	Total Ciudad	%	Comuna 12	Ciudad
2001								
Diciembre	88	1.612	5,5	14,6	12,7	15,3		
2002								
Marzo	8	207	3,9	14,6	12,9	13,2		
Junio	9	345	2,6	18,9	18,2	3,6		
Septiembre	10	286	3,5	14,0	15,6	-10,3		
Diciembre	25	397	6,3	9,4	13,3	-29,3	-35,8	4,7
2003								
Marzo	23	435	5,3	10,1	12,6	-19,8	-30,8	-2,3
Junio	21	363	5,8	11,9	14,4	-17,4	-36,9	-20,9
Septiembre	23	394	5,8	13,9	14,8	-6,1	-0,7	-5,1
Diciembre	25	379	6,6	13,0	16,3	-20,2	38,3	22,6
2004								
Marzo	23	334	6,9	12,3	17,3	-28,9	21,8	37,3
Junio	52	856	6,1	15,8	18,4	-14,4	32,4	27,8
Septiembre	45	934	4,8	19,5	19,4	0,5	40,3	31,1
Diciembre	44	1.032	4,3	18,6	21,5	-13,5	43,1	31,9
2005								
Marzo	34	1.085	3,1	17,2	25	-31,2	39,8	44,5
Junio	58	1.097	5,3	19,4	22,5	-13,8	23,2	22,2
Septiembre	47	1.014	4,6	19,9	25,7	-22,6	2,1	32,5
Diciembre	53	1.125	4,7	20,8	27,8	-25,2	11,8	29,3
2006								
Marzo	57	1.232	4,6	25,1	32,2	-22,0	45,9	28,8
Junio	63	1.260	5,0	26,4	33,0	-20,0	36,1	46,7

Septiembre	60	1.046	5,7	29,6	31,7	-6,6	48,7	23,3
Diciembre	63	1.302	4,8	26,4	34	-22,4	26,9	22,3
2007								
Marzo	69	1.228	5,6	36,8	34,9	5,4	46,6	8,4
Junio	60	1.126	5,3	33,3	36,9	-9,8	26,1	11,8
Septiembre	68	1.296	5,2	33,7	38,4	-12,2	13,9	21,1
Diciembre	32	1.433	2,2	34,8	41,3	-15,7	31,8	21,5
2008								
Marzo	77	1.176	6,5	36,3	43,3	-16,2	-1,4	24,1
Junio	64	1.153	5,6	44,8	43,6	2,8	34,5	18,2
Septiembre	77	1.365	5,6	41,3	45,5	-9,2	22,6	18,5
Diciembre	59	1233	4,8	38,4	48,9	-21,5	10,3	18,4
2009								
Marzo	109	1.893	5,8	41,2	47,5	-13,3	13,5	9,7
Junio	121	2.181	5,5	46,4	50,7	-8,5	3,6	16,3
Septiembre	83	2.018	4,1	43,5	54,0	-19,4	5,3	18,7
Diciembre	106	2.206	4,8	42,2	50,3	-16,1	9,9	2,9

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

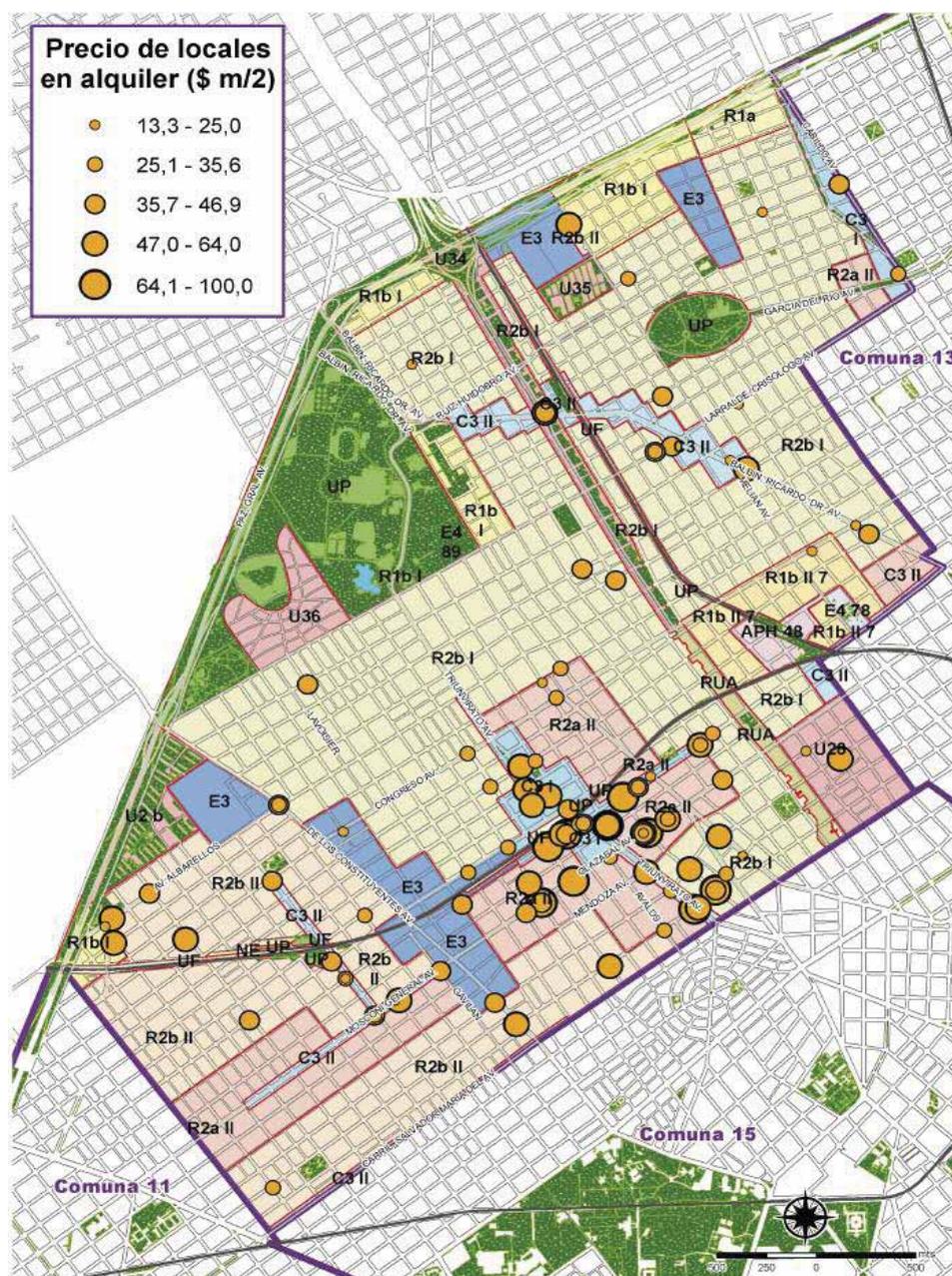
Gráfico 2.2

Evolución del precio promedio de alquiler de locales. Comuna 12. 2001 - 2009.



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

La distribución territorial de la oferta de locales en alquiler para la Comuna 12 da cuenta de un patrón similar al referido para el análisis de los locales en venta, pero mostrando un acento aún mayor en lo que respecta a la Avenida Triunvirato. De tal forma, es posible apreciar una concentración en dicha avenida correspondiente al barrio de Villa Urquiza, lo que resulta particularmente destacable dada la correspondencia existente con los valores más elevados. Esto da cuenta de su importancia en la escala de la Comuna 12 de este eje comercial. De igual manera, también puede atenderse a la escasa presencia de ofertas y de precios elevados en otras áreas de la Comuna, como en la zona correspondiente al barrio de Saavedra.



Mapa 2.4
Distribución del precio de alquiler de locales por m² en la Comuna 12. Diciembre 2009

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

Venta de casas y departamentos

El cuadro siguiente presenta una descripción cuantitativa de los precios de referencia de viviendas en venta en la Comuna 12 para el mes de diciembre de 2009. De acuerdo al relevamiento realizado, se encontraron 2.397 departamentos y 472 casas ofertados dentro del territorio correspondiente a dicha comuna. En el caso de los departamentos la superficie promedio es de 58,3 m², mientras que para las casas es de 196,0 m². Asimismo, el precio promedio del m² detectado para los departamentos fue de U\$S 1.607,5, en tanto para las casas este valor alcanza los U\$S 1.208,5 el m².

Cuadro 2.8
Precios de referencia de viviendas en venta en Mataderos. Diciembre 2009.

Tipo de vivienda	cantidad	Superficie promedio m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
Departamentos	2397	58,3	1.607,5	4.996,0	337,6
Casas	472	196,0	1.208,5	2.500,0	487,7

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

En lo que respecta a los departamentos, tomando en cuenta aquellos en los que fue posible establecer la referencia a la cantidad de ambientes, el relevamiento de diciembre de 2009 mostró que la mayor cantidad correspondió a aquellos de dos ambientes, unos 389, seguidos por los de un solo ambiente con 368 unidades, mientras que los de tres sumaron un total de 272 ofertas. Por su parte, los de cuatro y más ambientes reunieron unas 95 unidades, constituyendo la menor parte de la oferta.

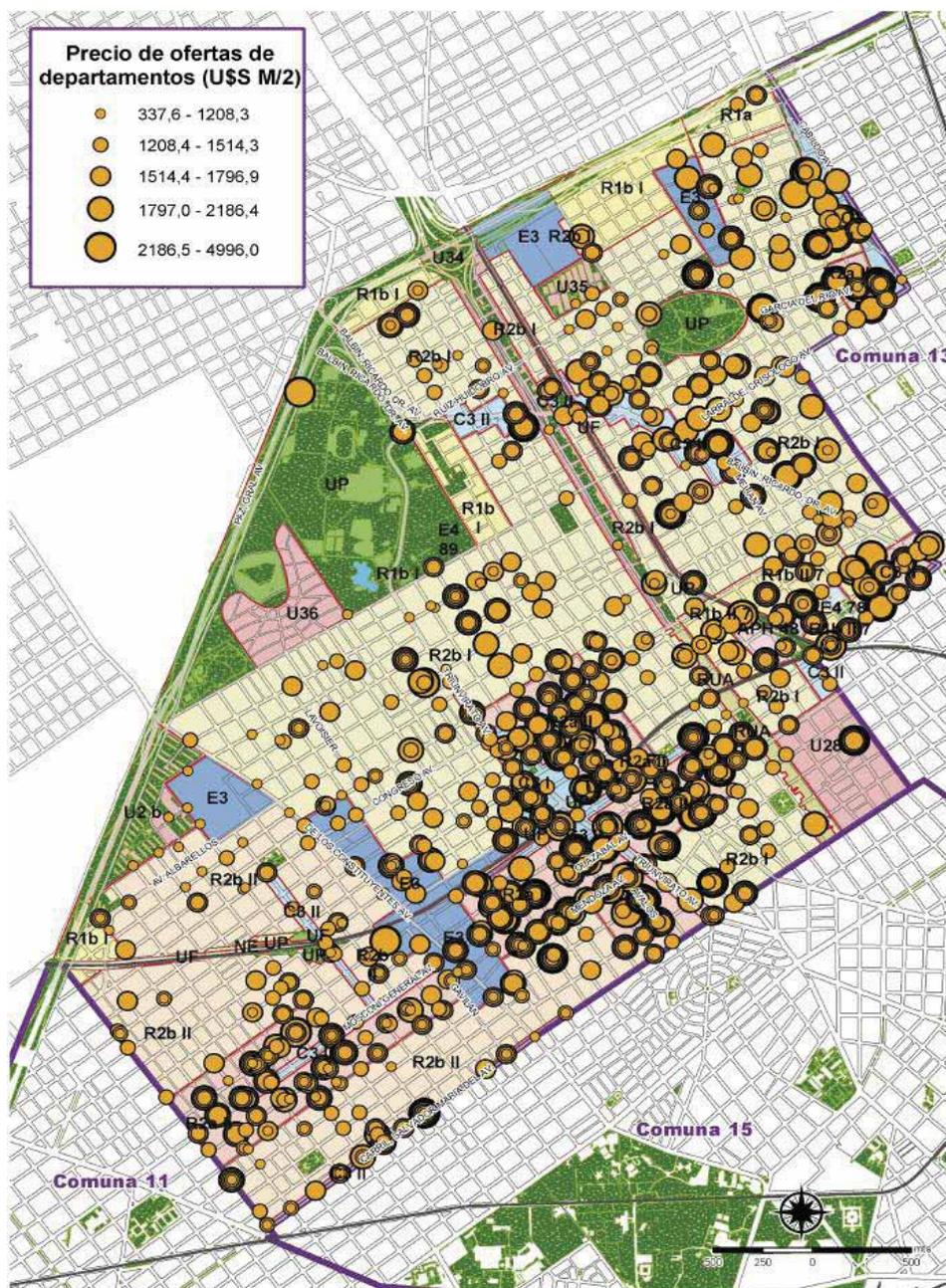
Por otro lado el precio promedio permite verificar que en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. De esta manera, mientras que en los departamentos de 1 ambiente el precio promedio es de U\$S 1.528,6 el m², en los de tres ambientes este es de U\$S 1.461,2 el m². Asimismo, el análisis de los promedios presentados da cuenta de valores similares en lo que hace al valor encontrado para el conjunto de la Ciudad, la cual cuenta con un valor promedio de venta de departamentos en diciembre de 2009 de U\$S 1.599,1 el m².

Cuadro 2.9
Precios de referencia de departamentos en venta en la comuna 12. Diciembre 2009.

	cantidad	superficie promedio m ²	superficie máxima m ²	superficie mínima m ²	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
1 ambiente	368	35,8	121	13	1596	2740,7	457,1
2 ambientes	389	51,2	237	24	1.528,6	2.901,5	337,6
3 ambientes	272	75,5	227	35	1.461,2	2.828,6	513,9
4 ambientes	85	107,3	250,0	35,0	1.440,6	4.628,6	421,1
5 a 7 ambientes	10	188,2	320,0	95,0	1.158,1	2.626,3	553,1
Sin datos	1.273	59,0	273	18	1.680,9	4.996,0	766,7
Total Comuna 12	2.397	58	320	13	1.607,5	4.996	337,6
Prom. Ciudad	-	-	-	-	1.599,1	7.778,0	262,2

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

La distribución territorial de los departamentos en venta en la Comuna 12 evidencia la mayor concentración de estos en el área que puede definirse en el entorno de la Avenida Triunvirato, así como también en los alrededores de la Avenida Olazábal, es decir, en las áreas de mayor densidad del barrio de Villa Urquiza. De igual manera, también se destacan en el Este y el Norte de la Comuna, en torno a las avenidas Dr. Ricardo Balbín y Congreso, zonas de gran cantidad de ofertas, así como también, en el barrio de Villa Pueyrredón, en torno de la Avenida Mosconi.



Mapa 2.5

Distribución de los departamentos en oferta y precio del m² en Comuna 12. Diciembre de 2009.

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

La mayor cantidad de casas en venta, según su rango de tamaño, corresponde a aquellas cuya superficie cubierta va de 201 a 300 m², contándose 121 unidades, seguidas por las de entre 101 y 150 m², con 117 unidades. Le siguen las de 151 a 200 m², con 105 unidades, y en los extremos con 64 y 65 unidades las casas con menos de 100 m² y más de 300 m² respectivamente. La relación entre el tamaño de las unidades y el precio del m² es similar al caso de los departamentos, aunque aquí el contraste es más marcado. Esto es, los precios mayores corresponden a las superficies menores, de esta manera que el máximo de U\$S 1.483,6 el m² corresponde a las unidades de entre 45 y 100 m² cubiertos y el mínimo de U\$S 1.023,2 el m², a las casas de más de 300 m².

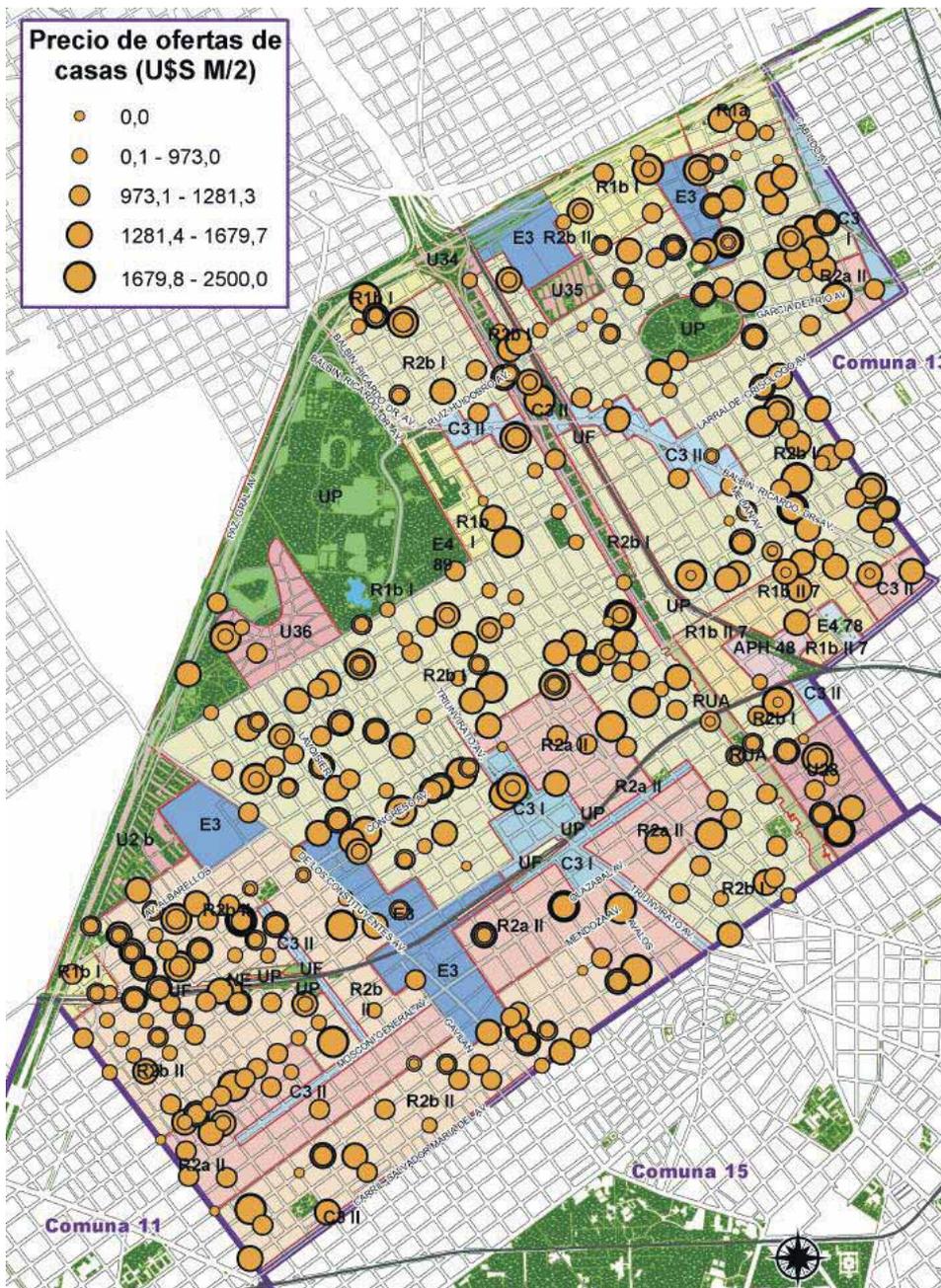
Por otra parte, la comparación de los resultados particulares de la Comuna 12 con los obtenidos para el total de la Ciudad, dan cuenta para esta última de un valor promedio para esta última de U\$S 977,0 el m², un 23,7% inferior al de aquella. De tal forma, este valor de U\$S 1.208,5 el m² para la Comuna 12 le permite encontrarse en un lugar de cierta importancia en lo que hace a la oferta de este tipo de modalidad del mercado inmobiliario.

Cuadro 2.10
Precios de referencia de casas en
venta en la Comuna 12.
Diciembre 2009.

Superficie cubierta	Cantidad	U\$S / m ²	U\$S / m ² máximo	U\$S / m ² mínimo
45-100	64	1.483,6	2.500	797,9
101-150	117	1.379,8	2.400	766,7
151-200	105	1.130,3	2.250	731,6
201-300	121	1.064,8	1.884,6	517,9
+ de 300	65	1.023,2	2.024,4	487,7
Total Comuna 12	472	1.208,5	2500	487,7
Prom. Ciudad	3.259	977	7.000	153,8

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

Respecto de la distribución territorial de las casas en venta, éstas se encuentran mayormente localizadas en los distritos R2b I y R2b II, en donde queda restringida la construcción en altura. Así, la localización no es tan concentrada como en el caso de los departamentos, dada la correlación descrita con la mencionada normativa, la cual rige gran parte del territorio del total de la Comuna. No obstante, es preciso mencionar que la presencia de este tipo de inmueble se encuentra, en mayor o menor medida, presente en el conjunto de la Comuna 12, de una manera más equilibrada que la oferta de departamentos.



Mapa 2.6
 Distribución de las casas en oferta
 y precio del m² en Comuna 12.
 Diciembre de 2009.

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

3 LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 12

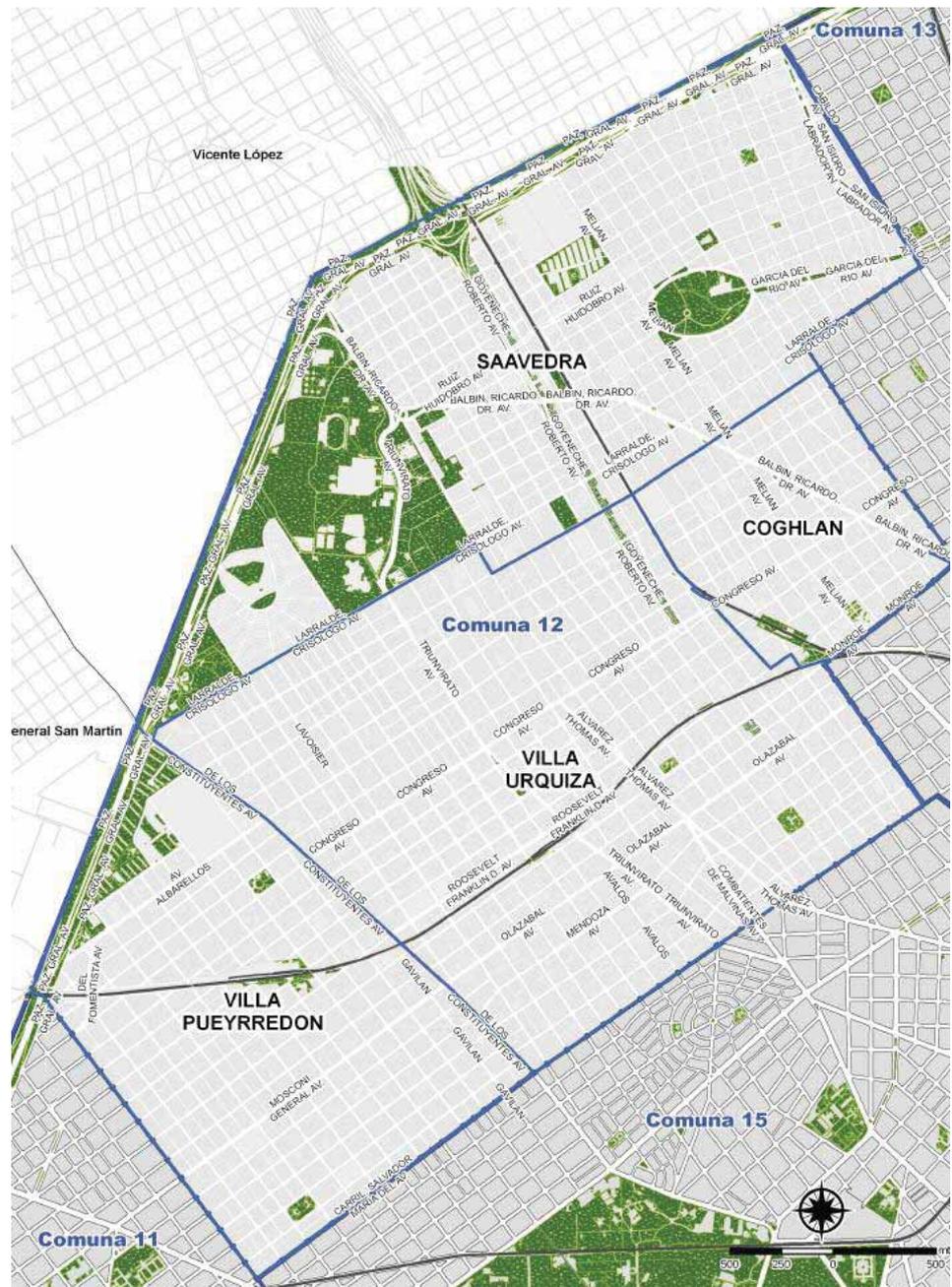


Para realizar este trabajo, se identificaron una a una todas las parcelas de la comuna; permitiendo reconocer, a través del relevamiento de campo, el uso de las 32.856 parcelas existentes, distribuidas en 1.294 manzanas. Los barrios que la conforman son Coghlan, Saavedra, parte de Villa Urquiza y de Villa Pueyrredón. A partir de su análisis fue posible obtener una visión de la estructura territorial y de las actividades de esta comuna.

Mapa 3.1

Parcelas seleccionadas para el relevamiento.

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



Atendiendo 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 que va de los 100 a los 249 m² concentra el 50,7% del total, mientras que el de entre 250 y 499m² alcanza el 39,5 %. Ambos intervalos son, a su vez, los que mayor número de parcelas concentran, puesto que en términos relativos representan el 90,2% de todas las parcelas. En contraposición, las parcelas de entre 500 y 1000m² sólo representan el 3,5% de la superficie parcelaria, en tanto que las de menos de 100 m² apenas el 5,1%. En el caso de las parcelas de más de 1000 m², que suman tan sólo el 1,2% del número de parcelas, representan el 23,4% de la superficie parcelaria de la Comuna 12.

EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación, es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 12. Se contabilizaron un total de 31.539 edificios (30.397 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 820 de destino único y 322 productivos). El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 83,8% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de las de 10 o más pisos no alcanza el 1,5% del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 12,1% del total, mientras que se relevaron 894 edificaciones de entre 6 y 9 pisos, representando el 2,9 %.

A su vez, de los 31.188 edificios el porcentaje se reparte entre 25.5224 edificios de entre 1 y 2 pisos (84,0%), 3.583 edificios cuya altura va de los 3 a los 5 pisos (11.8%), 886 edificaciones de 6 y 9 pisos (2,9%). Los restantes edificios de mayor altura representan, tomados en conjunto, el 1,3% del total y suman 380 edificaciones de más de 10 pisos. Por último, se hallaron 24 edificios en obra sin pisos edificados al momento de ser relevados. Por su parte, el 79,1% de los edificios de destino único posee entre 1 y 2 pisos, mientras 161 se encuadran en el rango que va de los 3 a los 5 pisos, en tanto otros 7 poseen entre 6 y 9 pisos, representando el 0,9%. A su vez, entre los 322 edificios productivos, el 78,9% de ellos posee entre 1 y 2 pisos, mientras que los restantes tienen entre 3 y 5 pisos, y sólo uno por encima de dicho rango.

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 12 - Agosto 2009.

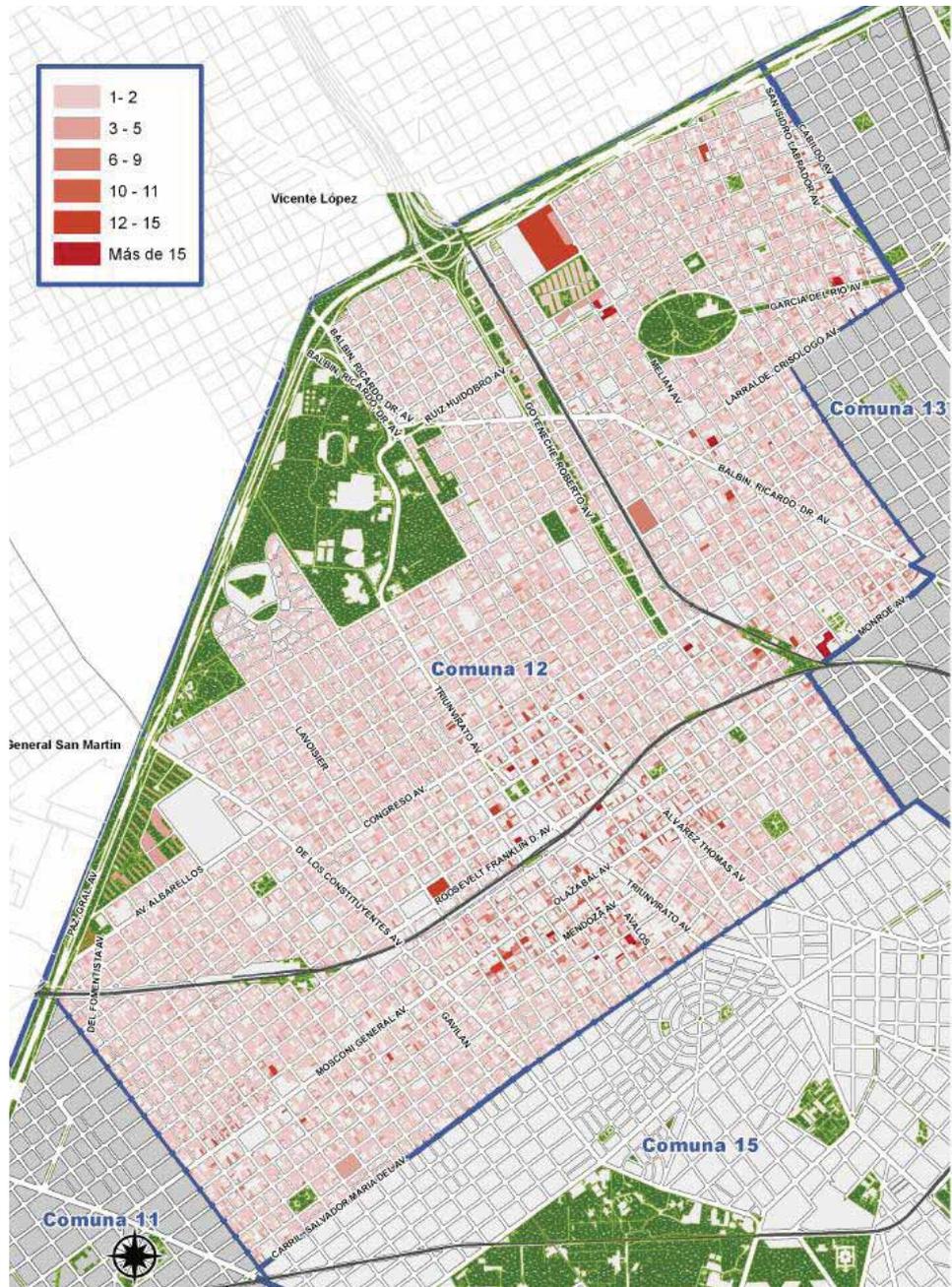
Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de Destino Único	%	Edificios Productivos	%
en obra (0 pisos)	24	0,1	24	0,1				
1 – 2	26.427	83,8	25.524	84,0	649	79,1	254	78,9
3 – 5	3.811	12,1	3.583	11,8	161	19,6	67	20,8
6 – 9	894	2,8	886	2,9	7	0,9	1	0,3
10 – 11	184	0,6	182	0,6	2	0,0		
12 – 15	149	0,5	148	0,5	1	0,0		
más de 15	50	0,2	50	0,2				
Total	31.539	100,0	30.397	100,0	820	100,0	322	100,0

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar aún más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos, destacándose puntualmente aquellos de mayor cantidad de pisos en el entorno homogéneo de escasa altura. Por otra parte, en Villa Urquiza 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. Así, las avenidas más importantes que transitan este barrio, tales como Álvarez Thomas, Mendoza y Triunvirato, pueden hallarse los edificios de mayor altura.

Mapa 3.2

Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 12 - Agosto 2009



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

EDIFICIOS

Entre los edificios detectados, el 92,6% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo una composición que incluye un 46,4% de viviendas en propiedad horizontal, un 46,2% de casas y un 4,5% de viviendas que comparten la parcela con otro uso. Les siguen en importancia los edificios en obra, contándose 288 entre los relevados, los cuales representan el 1,8% del total, mientras que 139 corresponden a edificios abandonados (0,5%). 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.

Tipo	Cant.	%
Propiedad horizontal	14.095	46,4
<i>Viviendas</i>	14.049	46,2
<i>Departamentos</i>	28	0,1
<i>Oficinas</i>	18	0,1
Casas	14.029	46,2
Uso mixto con vivienda	1377	4,5
Uso mixto	209	0,7
En Obra	548	1,8
Abandonado	139	0,5
Total	30.397	100,0

Cuadro 3.2

Tipología de edificios.

Comuna 12 - Agosto 2009.

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mínima concentración de viviendas en los alrededores de la estación Gral. Urquiza y en el entorno del eje de la Avenida Triunvirato. Al interior de los barrios, alejados de los principales ejes comerciales y de circulación, resultan predominantes las casas. Por su parte, a los largo de los ejes de la avenida Balbín, Mosconi y Triunvirato se evidencia la mayor presencia de los edificios de vivienda única que comparten el uso con locales, asociado a la importancia de dichos ejes comerciales.

Mapa 3.3
 Distribución de edificios de
 vivienda y casas en la
 Comuna 12 - Agosto 2009.



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

EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Fueron relevados un total de 816 edificios de destino único, agrupados en 16 rubros; pudiendo reconocerse, no obstante, pesos de diferente magnitud en lo que hace a la composición general de este tipo de edificaciones. En primer lugar, se destacan los edificios de enseñanza, con un total de 156 establecimientos (19,1% del total). Más atrás, el siguiente rubro esta compuesto por edificios destinados a Asociaciones, contándose un

total de 99 de ellos, significando el 12,1% del total. Por su parte, los edificios vinculados a los servicios complementarios al transporte representan el 12,0% del total de los edificios de destino único, contándose 99 de tales establecimientos. A su vez, los servicios sociales y de salud ocupan unos 90 edificios, significando 11,0% del total. En el caso de los edificios de oficinas, estos representan el 9,9% del total, con 81 unidades, y aquellos destinados a esparcimiento y cultura el 8,0% con 65 unidades.

Además de los mencionados, puede distinguirse un conjunto de rubros con un menor peso sobre el total de los edificios de destino único de la Comuna. De tal forma, se encontraron 21 salones de fiestas (2,6%), 20 edificios de organismos públicos (2,5%), 19 destinados a la distribución de electricidad, gas y agua (2,3%), 17 a servicios de hotelería (2,1%) y 9 de intermediación financiera (1,1%). Por su parte, otros rubros menores con menos de 10 casos cada uno son 9 de intermediación financiera, 6 de pompas fúnebres, 3 de servicios de correos y telecomunicaciones y uno destinado a servicios de transporte. Asimismo, se encontraron 94 edificios de destino único en los que no se pudo determinar con certeza la actividad desarrollada en su interior, en tanto que en unos 20 casos los establecimientos se hallaron cerrados y unos 3 se hallaban en obra al momento del relevamiento.

Cuadro 3.3

Edificios de destino único.

	Cant.	%	Sup. Parcelaria	%
Enseñanza	156	19,1	347.534,1	19,1
Asociaciones	99	12,1	228.593,2	12,6
Servicios complementarios al transporte	98	12,0	50.471,8	2,8
Servicios sociales y de salud	90	11,0	76.521,5	4,2
Oficinas	81	9,9	87.197,9	4,8
Esparcimiento y cultura	65	8,0	872.426,6	48,0
Salon de fiestas	21	2,6	8.551,0	0,5
Organismos públicos	20	2,5	26.854,9	1,5
Electricidad, gas y agua	19	2,3	9.702,8	0,5
Servicios de hotelería	17	2,1	6.174,5	0,3
Servicios empresariales	13	1,6	5.294,3	0,3
Intermediación financiera	9	1,1	4.989,2	0,3
Pompas fúnebres	6	0,7	1.854,8	0,1
Servicios de correos y telecomunicaciones	3	0,4	12.918,0	0,7
Servicios de transporte	1	0,1	6.586,2	0,4
Destino único sin atención al público	94	11,5	57.578,9	3,2
En obra	3	0,4	4.171,9	0,2
Cerrado	21	2,6	9.871,6	0,5
Total	816	100,0	1.817.293,1	100,0

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

En cuanto a la distribución de la superficie parcelaria, entre los rubros que concentran mayor superficie, se destacan las parcelas destinadas a esparcimiento y cultura, entre los cuales se destacan los clubes presentes, representando el 48,0% del total ocupado por los edificios de destino único. Le siguen en importancia los edificios destinados a ense-

ñanza, contando con el 19,1% del total, y a asociaciones, que representan el 12,6%. Por su parte, entre los rubros más numerosos, los servicios complementarios al transporte ocupan tan sólo el 2,8% del total de la superficie parcelaria respectiva a los edificios de destino único.

Mapa 3.4
Distribución de Edificios de
Destino Único en la
Comuna 12 - Agosto 2009.



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

Establecimientos educativos

En la comuna 12, se relevaron 156 establecimientos destinados a la enseñanza, siendo el rubro más importante dentro los edificios de destino único. Esto puede explicarse, en buena medida, por relevancia que posee el uso residencial. En este sentido, la educación oficial representa la mayor proporción, puesto que, si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes se obtiene el 85,9% de los edificios de enseñanza. Junto a ellos, es posible agregar la presencia de 2 edificios vinculados a la enseñanza terciaria y universitaria. A su vez, puede mencionarse que se encontraron 10 escuelas en las que se enseñan música, danzas y arte, además de uno de enseñanza de artes mariaches y otro de yoga.

	Cant.	%
Colegio	100	64,1
Jardín de infantes	34	21,8
Escuela de arte	10	6,4
Enseñanza de idiomas	8	5,1
Enseñanza terciaria y universitaria	2	1,3
Artes marciales	1	0,6
Yoga	1	0,6
Total	156	100,0

Cuadro 3.4

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza. Comuna 12 - Agosto 2009.

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

La distribución espacial de los establecimientos educativos resulta relativamente homogénea en toda la comuna, pudiendo observarse una cierta concentración alrededor de la avenida Triunvirato, área donde los usos residenciales adquieren mayor intensidad. En cuanto a los jardines de infantes, éstos tienen menor presencia en el norte de la comuna, y mayor a lo largo de la avenida Olazabal, en el sur. Este mismo patrón siguen los establecimientos de enseñanza artística, hallándose en una parte de la Comuna donde es posible hallar otros usos además del residencial.

Mapa 3.5

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza.
Comuna 12 - Agosto 2009.



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

Asociaciones

Las asociaciones ocupan un lugar importante en lo que refiere a los edificios de destino único, contándose un total de 99 establecimientos. El tipo de asociación que ocupa el mayor número de edificios es el de las actividades religiosas, incluyéndose, en esta categoría, iglesias y establecimientos en los que se realiza alguna actividad relacionada con el culto religioso, representando el 61,6% del total de las asociaciones. Asimismo, fueron

relevados unos 16 centros de jubilados, representando en este caso, el 16,2% del total. Por su parte, el resto de los tipos de asociaciones poseen un peso relativamente menor en lo que hace a la conformación de este rubro.

	Cant.	%
Actividades religiosas	61	61,6
Centro de jubilados	16	16,2
Asociación vecinal	6	6,1
Asociación social y cultural	5	5,1
Asociación civil	4	4,0
Asociaciones (otras)	3	3,0
Sociedad de fomento	2	2,0
Local partidario	1	1,0
Sindicato	1	1,0
Total	99	100,0

Cuadro 3.5

Edificios de destino único de asociaciones.

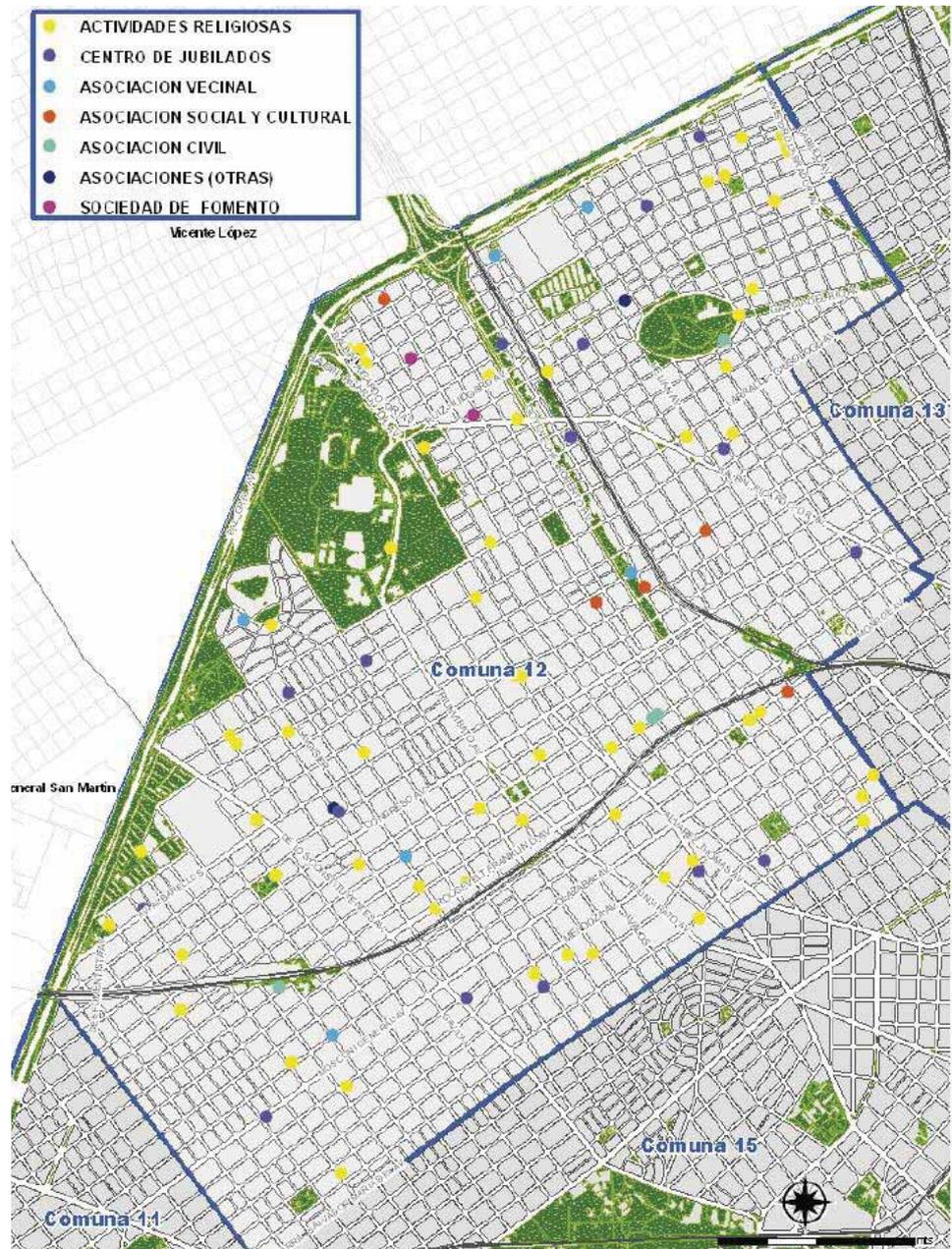
Comuna 12 – Agosto 2009.

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

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

Mapa 3.6

Edificios de destino único
de asociaciones.
Comuna 12 - Agosto 2009.

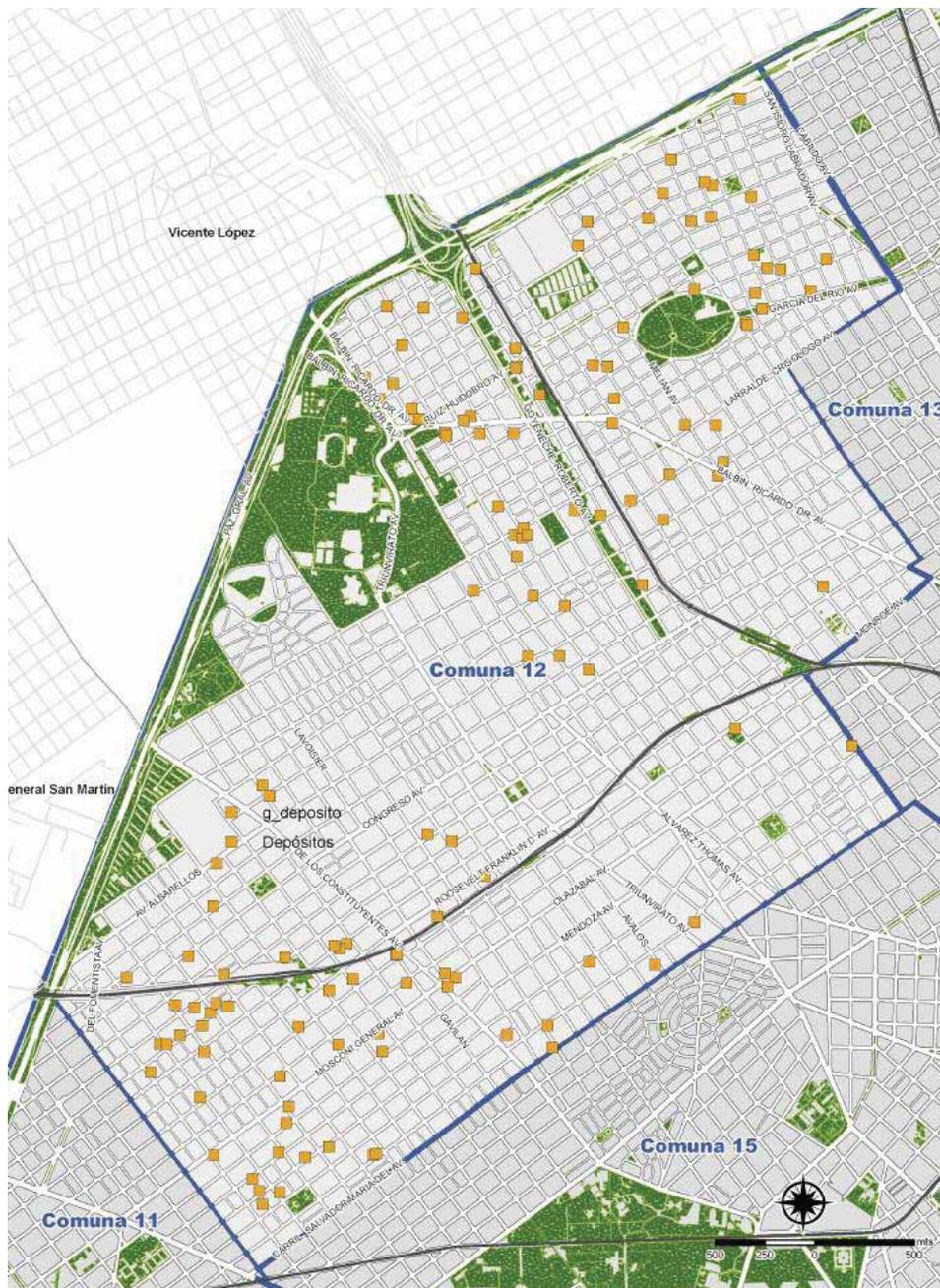


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Servicios complementarios al transporte

Los servicios complementarios al transporte ocupan un tercer lugar en importancia, representando el 12,0% entre los edificios de destino único, contándose unos 98 establecimientos. Se trata, en su totalidad, de edificios utilizados como depósitos. Junto a estos, también existe una cantidad importante de depósitos emplazados en galpones, los cuales serán analizados en conjunto con este conjunto de edificios de destino único, por tratarse del mismo uso, aún cuando su estructura en términos físicos difiere.

En lo que refiera a su localización, las características que reviste poseen un importante nivel de asociación con la presencia de ciertas infraestructuras vinculadas al transporte. De tal manera, en el Norte de la Comuna es posible encontrar un buen número de estos establecimientos, lo cual puede vincularse, en algún modo, con el recorrido de la red de tránsito pesado, la cual coincide con la calle Galván, al tiempo que el Acceso Norte y el recorrido del Ferrocarril Mitre también ayudan a entender esta distribución. Por otra parte, la red de tránsito pesado que transita por la Avenida de los Constituyentes, junto con el ferrocarril, se asocian a la otra zona de concentración de depósitos, en el Sur de la Comuna.



Mapa 3.7
Edificios de destino único y galpones de servicios complementarios al transporte.
Comuna 12 - Agosto 2009.

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

Servicios sociales y de salud

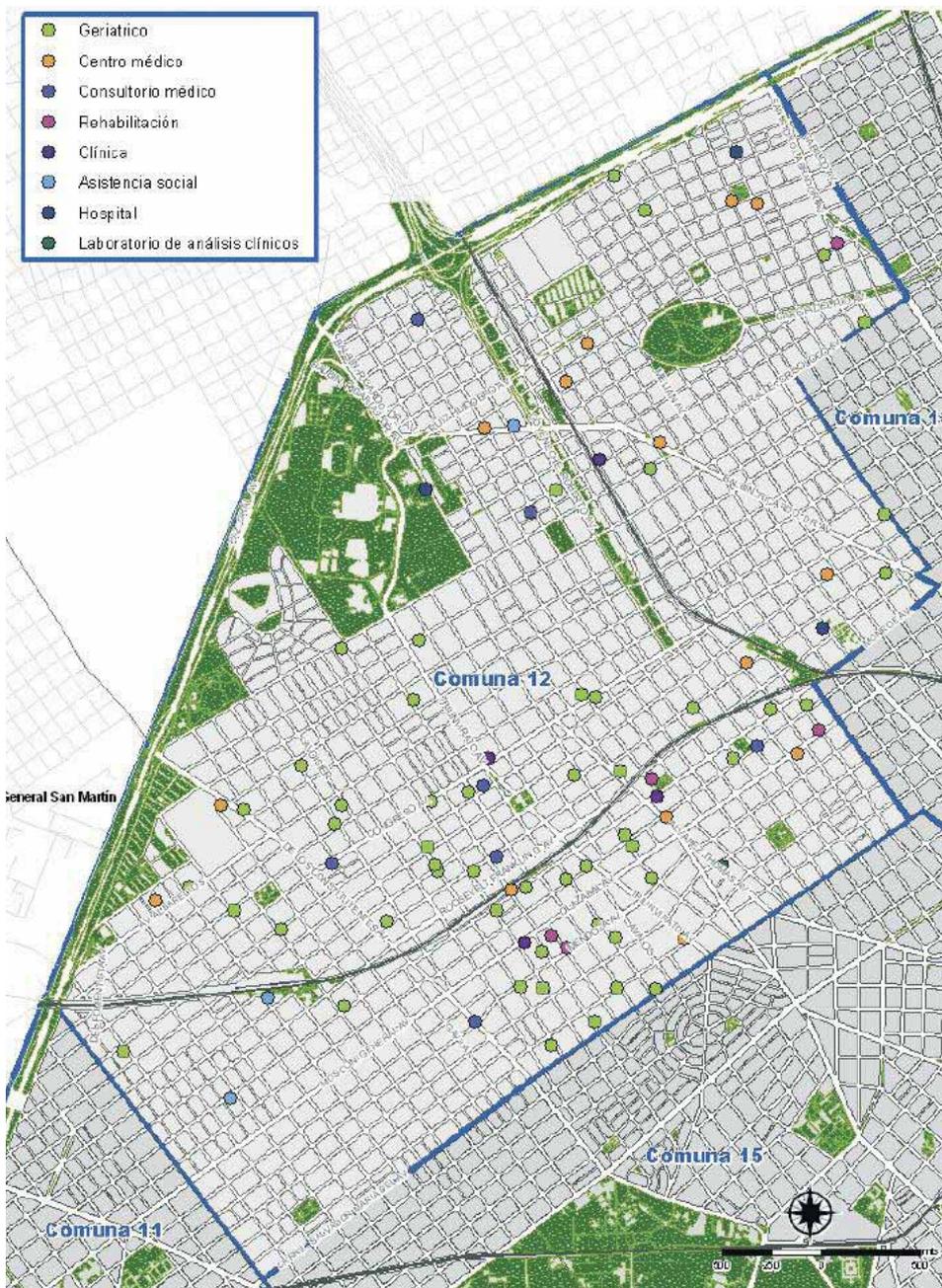
Los edificios de destino único dedicados a los servicios sociales y de salud alcanzan un total de 90 establecimientos. La mayor parte corresponde a los geriátricos, habiéndose relevado unos 52, los cuales representan el 57,8% del total. Por su parte, se hallaron unos 14 centros médicos que le siguen en importancia, en tanto que también se encontraron 6 centros de rehabilitación física. También fueron relevados 3 hospitales y 3 centros de asistencia social, todos ellos hogares.

Cuadro 3.6
Edificios de destino único
dedicados a servicios
sociales y de salud.
Comuna 12 - Agosto 2009.

	Cant.	%
Geriátrico	52	57,8
Centro medico	14	15,6
Consultorios médicos	7	7,8
Rehabilitación	6	6,7
Asistencia social	3	3,3
Hospital	3	3,3
Laboratorio de análisis clínicos	1	1,1
Clínica	4	4,4
Total	90	100,0

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los establecimientos que brindan servicios sociales y de salud, su localización da cuenta de un mayor de número presente en Villa Urquiza. Esto se aplica particularmente en lo que hace a los geriátricos. Aún así, las instituciones incluidas en este rubro dan cuenta de su presencia, en mayor o menor medida, en el conjunto del territorio de la Comuna.



Mapa 3.8

Edificios de destino único dedicados a servicios sociales y de salud Comuna 12- Agosto 2009.

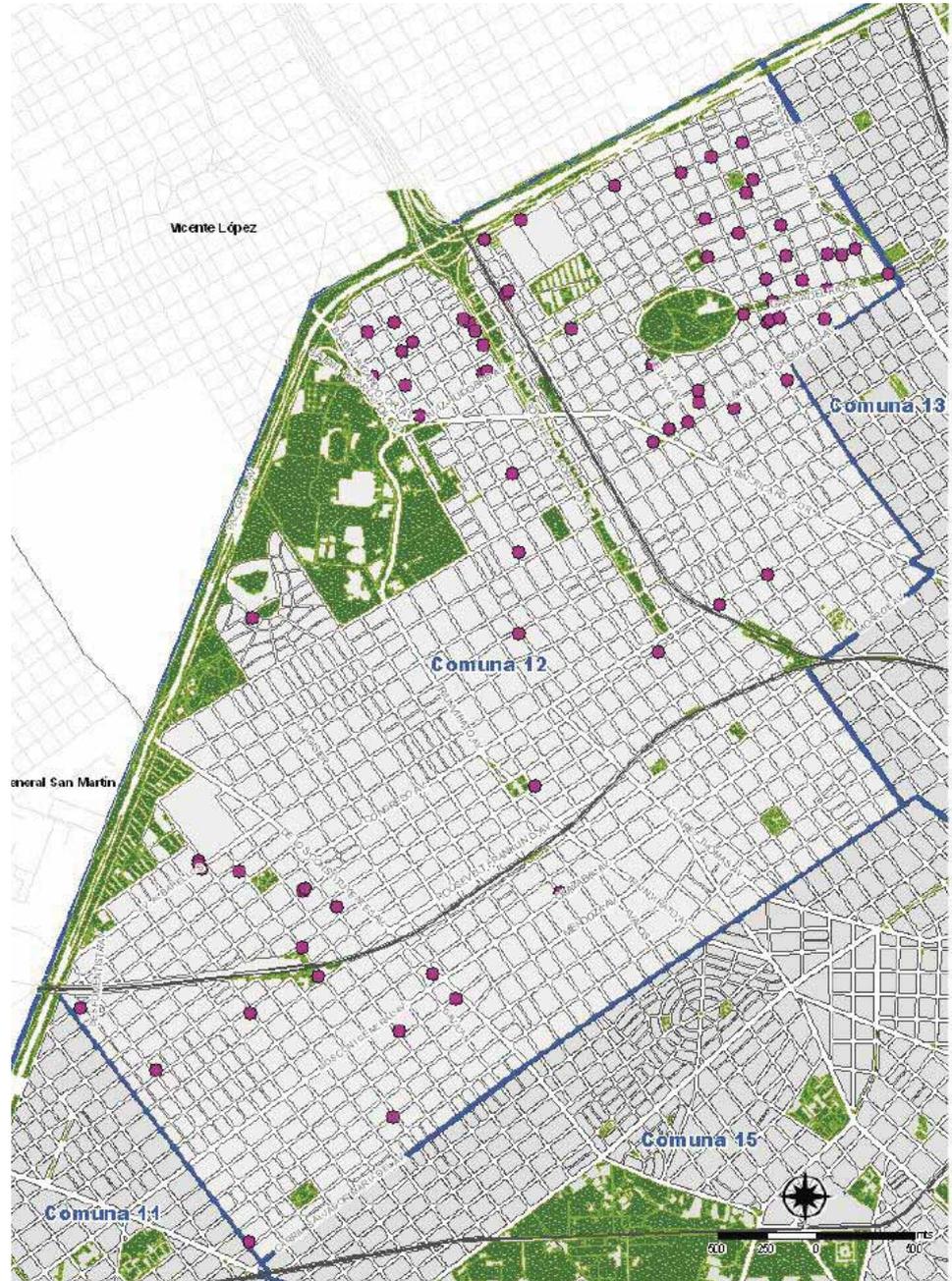
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Oficinas

En esta comuna se halló un total 81 edificios destinados al uso de oficinas; la mayor parte de ellos se localizan al norte de la comuna, con mayor intensidad dentro de los límites de las arterias Ricardo Balbín, Crisologo Larralde, Cabildo y Gral. Paz, asociados a las actividades productivas que se desarrollan y en cercanía a la red de transporte. En el resto de la comuna los edificios destinados al uso de oficinas se encuentran dispersos, sin em-

bargo, al suroeste de la avenida De Los Constituyentes se identifica un segundo conjunto de edificios dedicados al uso en cuestión, pero, no posee la misma intensidad de concentración e incluso los emplazamientos son menos numerosos. Por su parte, la zona central de la comuna, la cual puede identificarse con el entorno de la Avenida Triunvirato, prácticamente no alberga tal uso, debido al perfil residencial que domina en esta parte, así como la intensidad relativamente mayor en este uso.

Mapa 3.9
Edificios de destino
único de oficinas.
Comuna 12- Agosto 2009.



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

Esparcimiento y cultura

Fueron relevados 65 edificios de destino único dedicados a los servicios de esparcimiento y cultura, habiéndose encontrado que 31 de ellos (47,7%), están ocupados por clubes, siendo la categoría más importante dentro de este rubro. Por otra parte, fueron hallados 9 gimnasios y 7 establecimientos con canchas de fútbol, tenis o ambos deportes. De tal manera, las actividades deportivas son predominantes en lo que refiere a los usos vinculados a los servicios de esparcimiento, representando casi el 74,0% del total. Completan el rubro, 6 centros culturales, 4 bibliotecas, 4 teatros y 3 museos.

	Cant.	%
Club	31	47,7
Gimnasio	9	13,8
Canchas de futbol y/o tenis	7	10,8
Centro Cultural	6	9,2
Biblioteca	4	6,2
Teatro	4	6,2
Museo	3	4,6
Campo de deportes	1	1,5
Total	65	100,0

Cuadro 3.7

Edificios de destino único dedicados a esparcimiento y cultura. Comuna 12 - Agosto 2009.

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

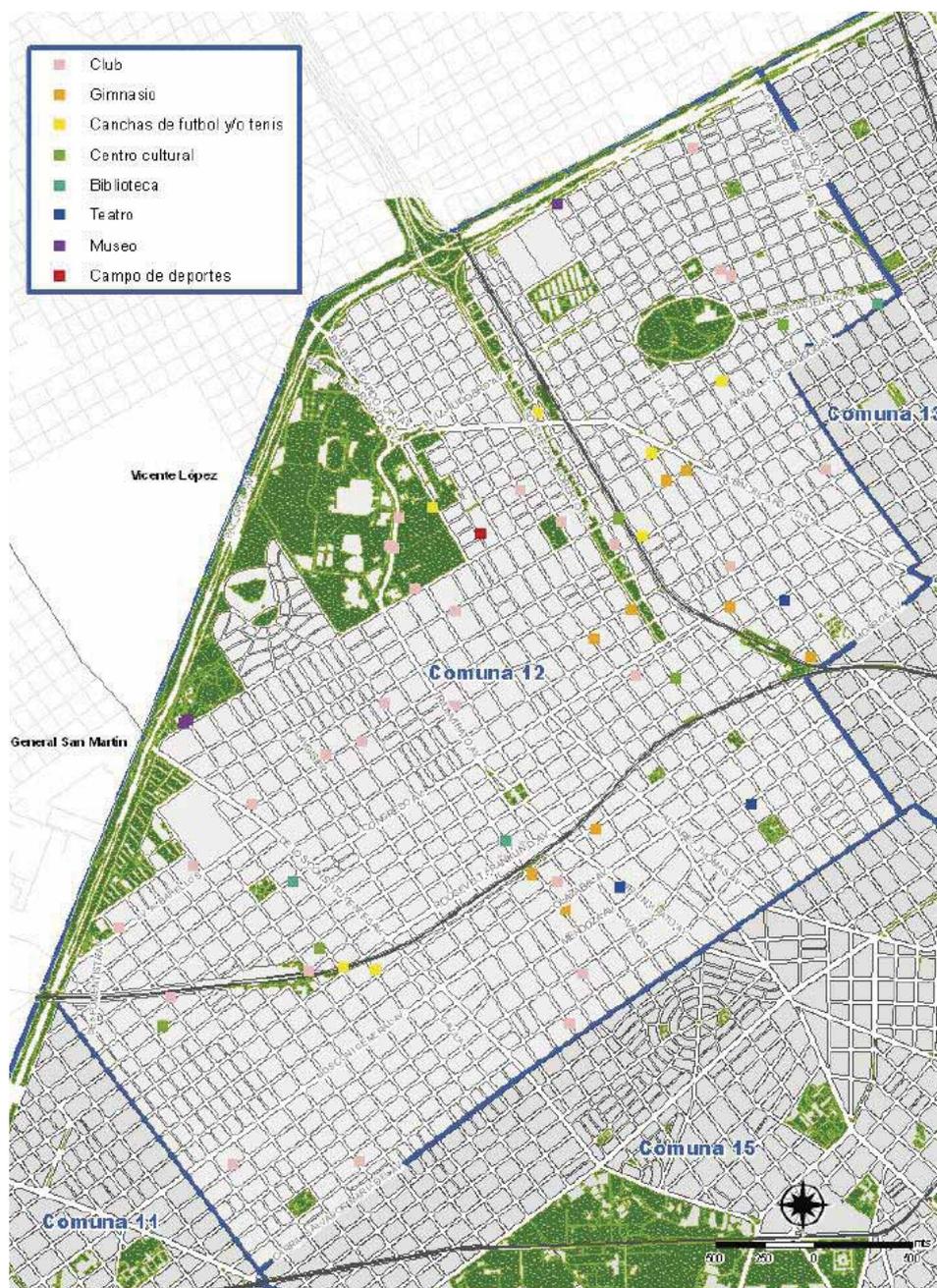
Respecto a la distribución territorial de los edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura, en el barrio de Villa Urquiza encontramos una alta concentración de clubes, llegando a representar el 45% del total de la comuna; sin embargo, en cuanto a superficies parcelarias, es el barrio de Saavedra el que cuenta con clubes con mayor cantidad de metros cuadrados.

Por su parte, las actividades culturales presentan una mínima concentración en el centro de Villa Urquiza y en cercanías al cruce de las avenidas Crisologo Larralde y Cabildo, siendo su oferta variada. De todas formas, el patrón general tiende a ser disperso.

Mapa 3.10

Edificios de destino único
dedicados a esparcimiento
y cultura.

Comuna 12 - Agosto 2009.



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

EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Resulta de cierta importancia la actividad de los edificios productivos encontrados en este barrio, ya que su número asciende a los 322 establecimientos, habiéndose encontrado 21 de ellos sin actividad, lo que equivale a menos del 6,5% del total. Por otra parte, en el 79,5% de los casos no fue posible identificar con certeza la actividad que se realizaba dentro del edificio, debido a las características del relevamiento, que se basa en la recolección de información por observación a partir de criterios establecidos. Las categorías identificadas dentro de este rubro indican una gran variedad de especialidades, con un bajo peso relativo sobre el total, pudiendo reconocerse un subgrupo de fábricas de productos derivados de la madera, es decir, madereras, fabricación de muebles de madera, así como también fabricación de papel y derivados e imprenta, representando el 4,0% sobre el total.

En cuanto a su distribución territorial puede destacarse la concentración edificios productivos en la proximidad del Acceso Norte, al tiempo que también se vincula con la presencia de la red de tránsito pesado de la Ciudad. A su vez, la presencia de estos establecimientos puede relacionarse con que el valor del suelo en esta parte de la Comuna es relativamente más bajo que en otras áreas. Por otra parte, resulta apreciable la diferencia entre el Norte de Villa Urquiza y el Sur del mismo barrio, puesto que el primero mantiene cierta presencia de los usos productivos, mientras que en esta última zona, los usos residenciales, acompañados del aumento del valor del suelo, han ido desplazando este tipo de actividades. Finalmente, el entorno de la Avenida de los Constituyentes se trata de otra zona con un buen número de edificios productivos. Asimismo, la importancia de estos edificios puede entenderse, en buena parte, por tratarse de una zona lindante con los accesos y vías de circulación a nivel metropolitano, al tiempo que se halla próxima a otras áreas de fuerte presencia de usos productivos.

Mapa 3.11
Edificios productivos.
Comuna 12 - Agosto 2009.



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

GALPONES

El relevamiento permitió identificar un total de 276 galpones, entre los cuales tan solo 13 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 del rubro automotor, representando el 39,1% del total. Al interior de esta categoría ha-

llamos talleres mecánicos, de electrónica del automóvil, concesionaria, gomería, lavadero y otros similares. En segundo lugar, en una parte importante de los galpones relevados no fue posible identificar la actividad realizada al momento del relevamiento (35,1%); y en tercer lugar, con un 11,9% de participación, fueron relevados 33 depósitos, los cuales fueron analizados junto con los edificios de destino único que cumplían dicha función.

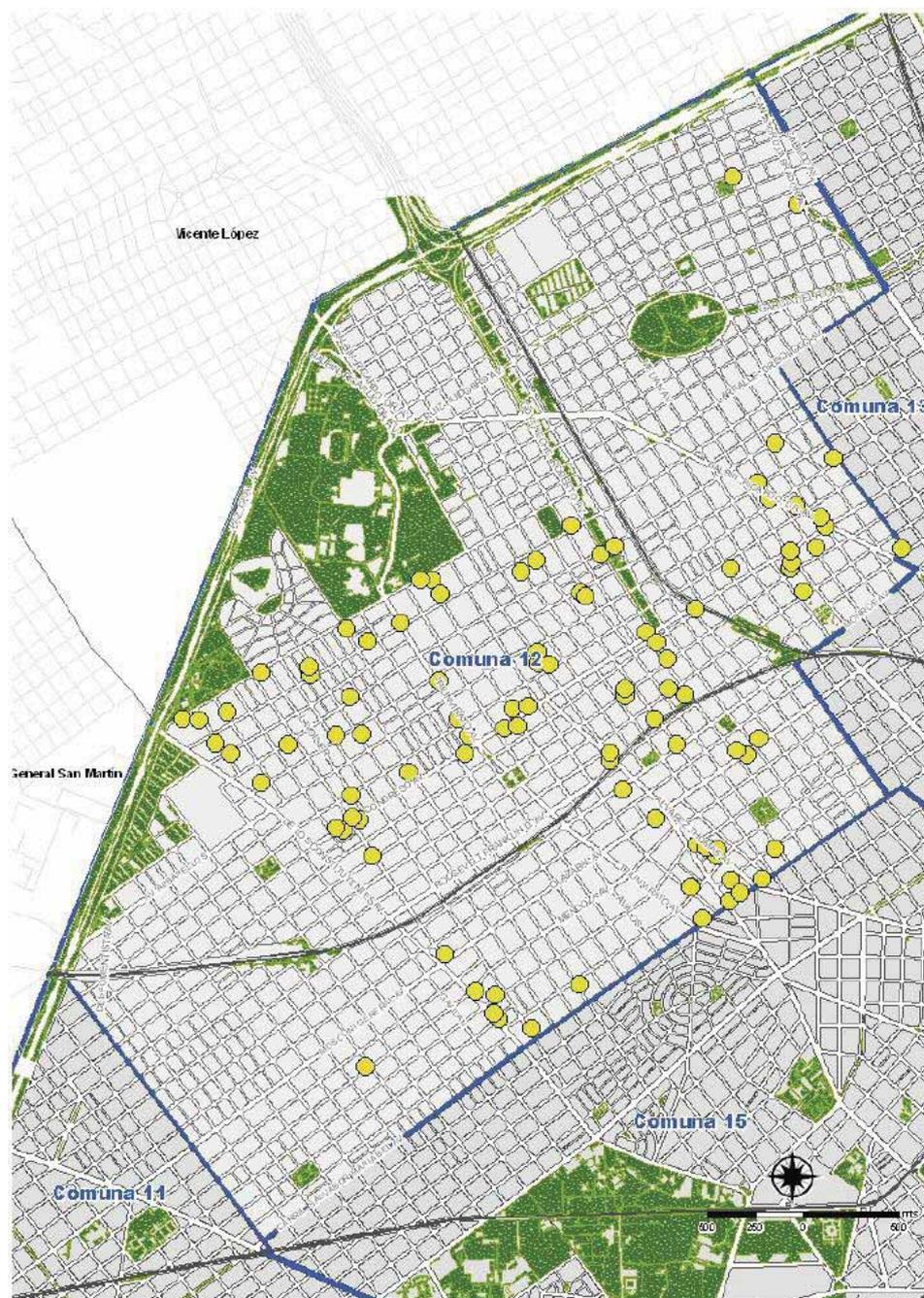
Al analizar la distribución territorial de los galpones utilizados por actividades vinculadas al rubro automotor, vemos que éstos muestran una alta concentración entorno a la Avenida de los Constituyentes, Crisólogo Larralde y Avenida Dr. Ricardo Balbín.



Mapa 3.12
Galpones.
Comuna 12 - Agosto 2009.

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

Mapa 3.13
Galpones con actividad
del rubro automotor.
Comuna 12 - Agosto 2009.



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

LOTES

El relevamiento de la comuna dio cuenta de la existencia de 391 parcelas con lotes, es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Ellas representan el 1,2% del total de las parcelas, sumando una superficie parcelaria que alcanza los 108.227 m², con una superficie media de 277 m².

Al observar el mapa con su distribución territorial, es destacable la posibilidad de apreciar con toda claridad el trazado original de la Autopista 3, proyectada durante la última dictadura, la cual quedó sin realizarse, dejando, no obstante un espacio urbano degradado en dichas áreas.



Mapa 3.14
Lotes. Comuna 12 - Agosto 2009.

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

GARAGES COMERCIALES, PRIVADOS Y ESTACIONES DE SERVICIOS

En lo que refiere a los garages privados, fueron identificados 13.757 en 13.594 parcelas, representando que, en el 41.3% del total de ellas en esta comuna, hay, al menos, un garage privado. Su distribución territorial evidencia el predominio del uso residencial en la comuna, puesto que hay una altísima homogeneidad en su distribución y densidad.

Por su parte, el número de garages comerciales detectados en la comuna asciende a 109, entre los cuales no se halló ninguno cerrado. Respecto a la construcción en altura, la gran mayoría de los establecimientos encontrados es de sólo 1 piso, contándose 67 de estas características, en tanto que 27 garages comerciales poseen 2 pisos. De los que restan, 8 de ellos son de 3 pisos y hay dos de 5 pisos, mientras que 5 son playas 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 que muestra la comuna 12 en su conjunto: hay un 86,2 % de garages hasta 2 pisos y el 13,7% de hasta 5 pisos.

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 de la comuna. De tal manera, sobre la Avenida Mosconi, y luego Avenida Olazábal, se hallan 25 establecimientos. Por su parte, una buena cantidad de garages comerciales se localizan en los alrededores de las estaciones del ferrocarril. Finalmente, se puede observar que los garages forman un importante grupo al sur de la comuna en el barrio de Villa Urquiza, y otro menos denso al noreste, en Saavedra.



Mapa 3.15

Garages comerciales y privados.
Comuna 12 - Agosto 2009.

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

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron hallados 24 de estos establecimientos, 4 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. Es así que las avenidas Crisolago Larralde, avenidas Mosconi y Olazabal y Avenida de los Constituyentes con 3 o más estaciones emplazadas en su recorrido.

Mapa 3.16
Estaciones de servicio.
Comuna 12 – 2009.



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

4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 12

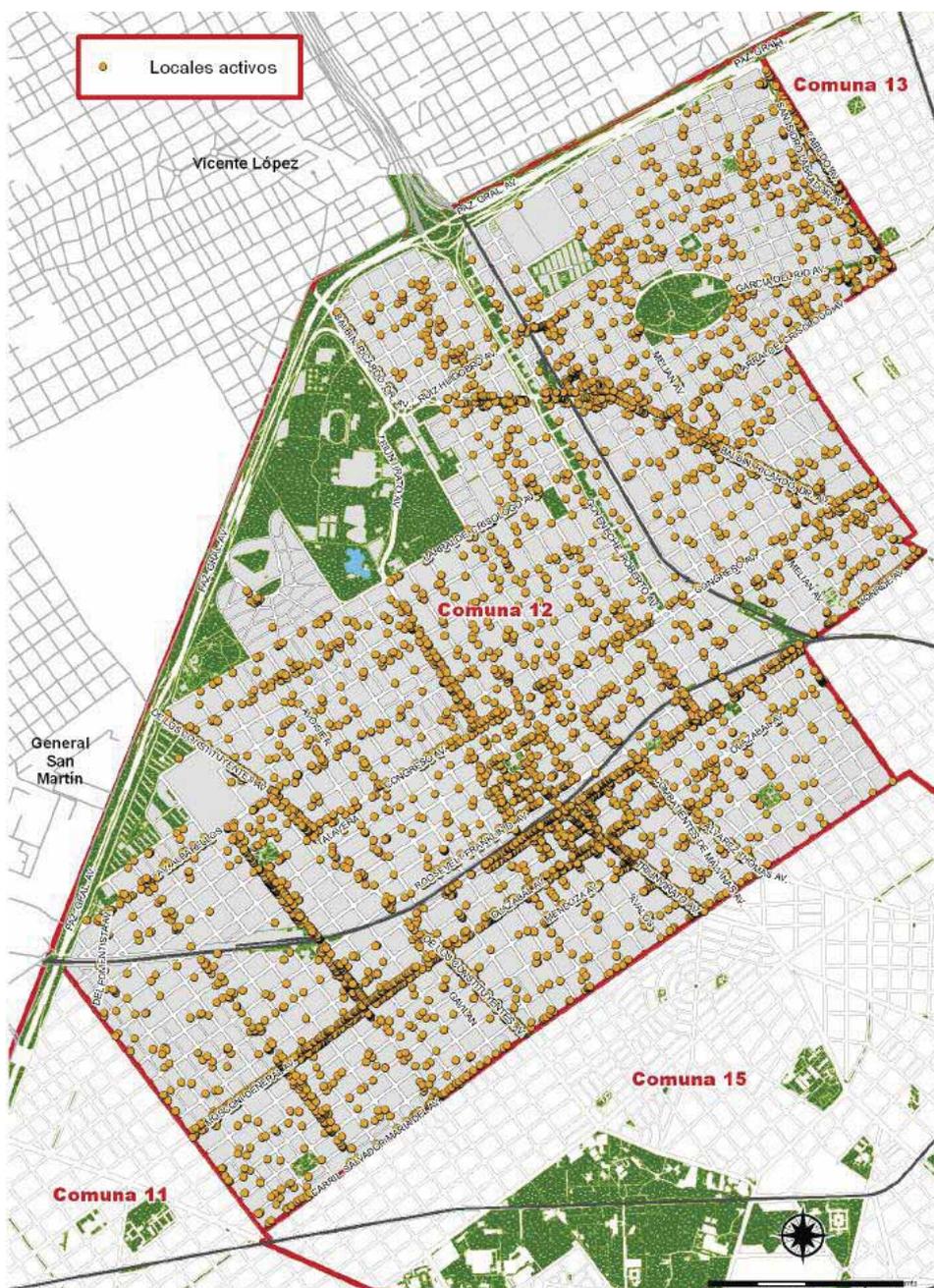


El relevamiento realizado por la USIT en la Comuna 12 durante el mes de Julio del 2009 permitió detectar un total de 7.533 locales, de los cuales 7.166 se registraron a la calle y los restantes 367 se repartían entre 19 galerías y un shopping. De estos últimos, 94 se encontraron cerrados. En cuanto a los locales a la calle, del total relevado, 5.229 se hallaron abiertos y 1.937 cerrados, lo que representa una tasa de vacancia del 27,0%.

Distribución territorial de locales activos

Respecto de la distribución geográfica de los locales en actividad, se puede apreciar que existe una mayor concentración de los mismos en torno a las estaciones ferroviarias, principalmente de Saavedra y Villa Urquiza. En este sentido, la mayor parte de los locales activos de la comuna se ubican sobre las avenidas adyacentes a las mencionadas estaciones, como son Monroe, Avenida Triunvirato, José G. Artigas y Avenida Dr. Ricardo Balbín. Estas arterias, entonces, se constituyen como los ejes comerciales más importantes de la comuna, a su vez que coinciden con ser los ejes de circulación más importantes. Por otra parte, no es despreciable la concentración de locales en otras calles como Avenida Mosconi, Avenida Olazábal, Avenida Nazca y la intersección entre las avenidas Triunvirato y Congreso.

De lo dicho hasta aquí, se desprende que el patrón de distribución de los locales activos se caracteriza por su distribución a través de los ejes comerciales ya mencionados, los cuales concentran la actividad comercial y, en muchos casos, generando los llamados centros comerciales a cielo abierto. Además de esto, puede identificarse en el mapa una importante concentración del total de los locales activos en el centro de la comuna, coincidiendo en gran parte con el barrio de Villa Urquiza, sobre la Avenida Triunvirato principalmente.



Mapa 4.1.
Distribución de locales activos.

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

Distribución territorial de locales inactivos

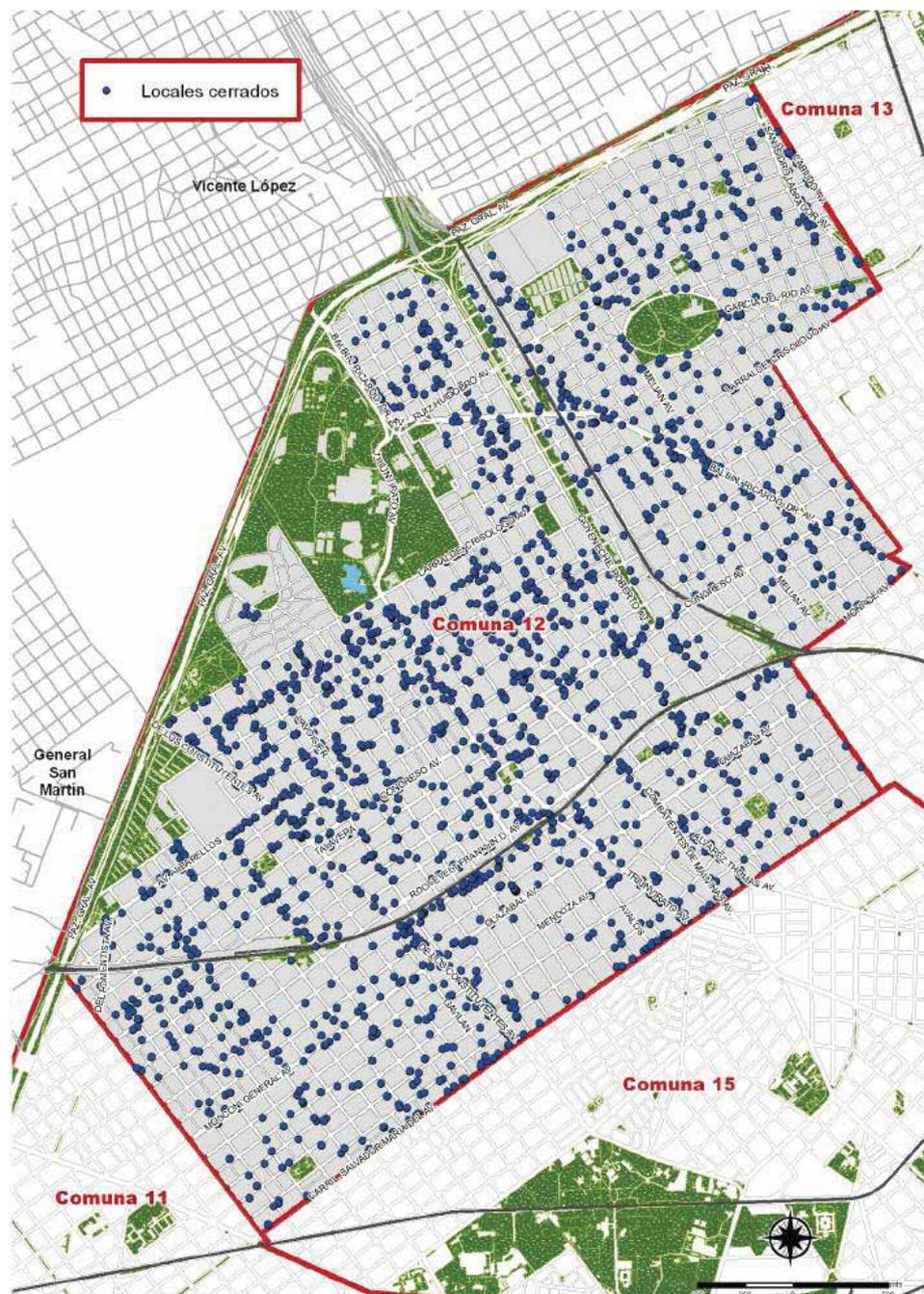
El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar una dispersión importante en toda la Comuna. No obstante, se puede observar una relativa concentración de estos hacia la zona oeste, destacándose las calles Núñez, Manuela Pedraza y Mariano Acha, donde el número de locales resulta elevado y, las tasas de vacancia se ubican entre un 34,3% y un 52,3%, representando el 10,0% del total de locales cerrados aproximada-

mente con 194 casos. Tomando como referencia las 156 calles de las cuales se ha obtenido registro, se puede destacarse que 95 de ellas registran una tasa de vacancia por encima del valor general, reuniendo un total de 1217 locales inactivos sobre los 1937 registrados en toda la comuna, representando un 62,8% de la totalidad. Por otro lado las arterias comerciales destacadas anteriormente, como Monroe, Avenida Dr. Ricardo Balbín, Avenida Olazábal, Avenida Mosconi, Artigas, José Gervasio y Avenida Triunvirato poseen una tasa de vacancia muy inferior al promedio comunal, que oscila entre el 9,3% y el 14,6%. De tal forma, puede concluirse, junto con la observación de su distribución territorial, que los locales inactivos poseen un peso mayor en el interior de cada barrio, por fuera de las arterias comerciales, donde se emplaza la mayor actividad comercial.

Mapa 4.2.

Distribución de locales cerrados

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



Composición de locales por sectores de actividad

Como se mencionara anteriormente, durante el relevamiento de la comuna 12 se encontraron un total de 7.166 locales a la calle y unos 5.229 activos. De acuerdo a las grandes ramas de actividad, son mayoritarios los locales dedicados a actividades comerciales (35,5%), seguidos por los del sector servicios (19,7%). Importante en este caso particular resulta el número de aquellos locales dedicados al rubro automotor, que cuentan con un 7,6% de participación, siendo los dedicados a la gastronomía (4,6%) y la industria (3,2%) los de menor presencia en la Comuna.

LOCALES	Cantidad	%
Comercio	2544	35,5
Servicios	1413	19,7
Automotor	548	7,6
Gastronomía	333	4,6
Industria	226	3,2
Total	5229	73,0

Cuadro 4.1

Locales por rama de actividad.

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

Locales del sector comercial

Los locales dedicados al rubro comercial tienen una clara concentración sobre los ejes comerciales más importantes (Monroe, Avenida Triunvirato, José G. De Artigas, Avenida Dr. Ricardo Balbín, Avenida Mosconi y Avenida Olazábal) donde se relevó el 31,5% del total. En cuanto a la rama de actividad, se clasificaron trece rubros, tal como se aprecia en el cuadro 4.2. En esta composición se destacan principalmente aquellos locales de venta de alimentos con un 37,1% de los comercios, siendo también muy importante la cantidad de locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios (18,6%). Es interesante destacar que, mientras los locales de venta de alimentos y bebidas se encuentran presentes con relativa homogeneidad en toda la comuna, aunque aumentan su número en los ejes comerciales, el rubro de venta de productos textiles se concentra de manera más pronunciada en torno a las principales estaciones ferroviarias, destacándose la intersección de dos de los principales ejes comerciales, Avenida Triunvirato y Monroe, y la calle José G. De Artigas.

Entre otros rubros importantes que abastecen al público, se destacan el de venta de artículos para el hogar (12,3%) con una distribución concentrada en las zonas de las intersecciones de los ejes José G. De Artigas y Avenida Mosconi, y la convergencia de Monroe y Avenida Triunvirato, lo cual también coincide con las adyacencias de la estación de Villa Urquiza. Por otra parte, los locales dedicados a la venta de materiales para la construcción (8,9%) muestran una distribución dispersa en la Comuna, aunque destacándose una leve concentración sobre las avenidas Dr. Ricardo Balbín y Mosconi. Por otro lado, el rubro de reparaciones en general, con un 8,8% de los comercios, presenta una distribución aleatoria en toda la comuna. Estos cinco rubros representan el 85,4% de las actividades del sector comercial, repartiéndose el 14,6% restante entre farmacias, perfumerías e instrumental médico con el 4,0%, libros y revistas con el 3,7%, calzado y marroquinería con

el 2,8%, óptica, fotografía, relojería y joyería alcanza el 2,0%. Por su parte, los locales de artículos usados y los de venta al por menor especializada representan menos del 1,0% del total, cada uno.

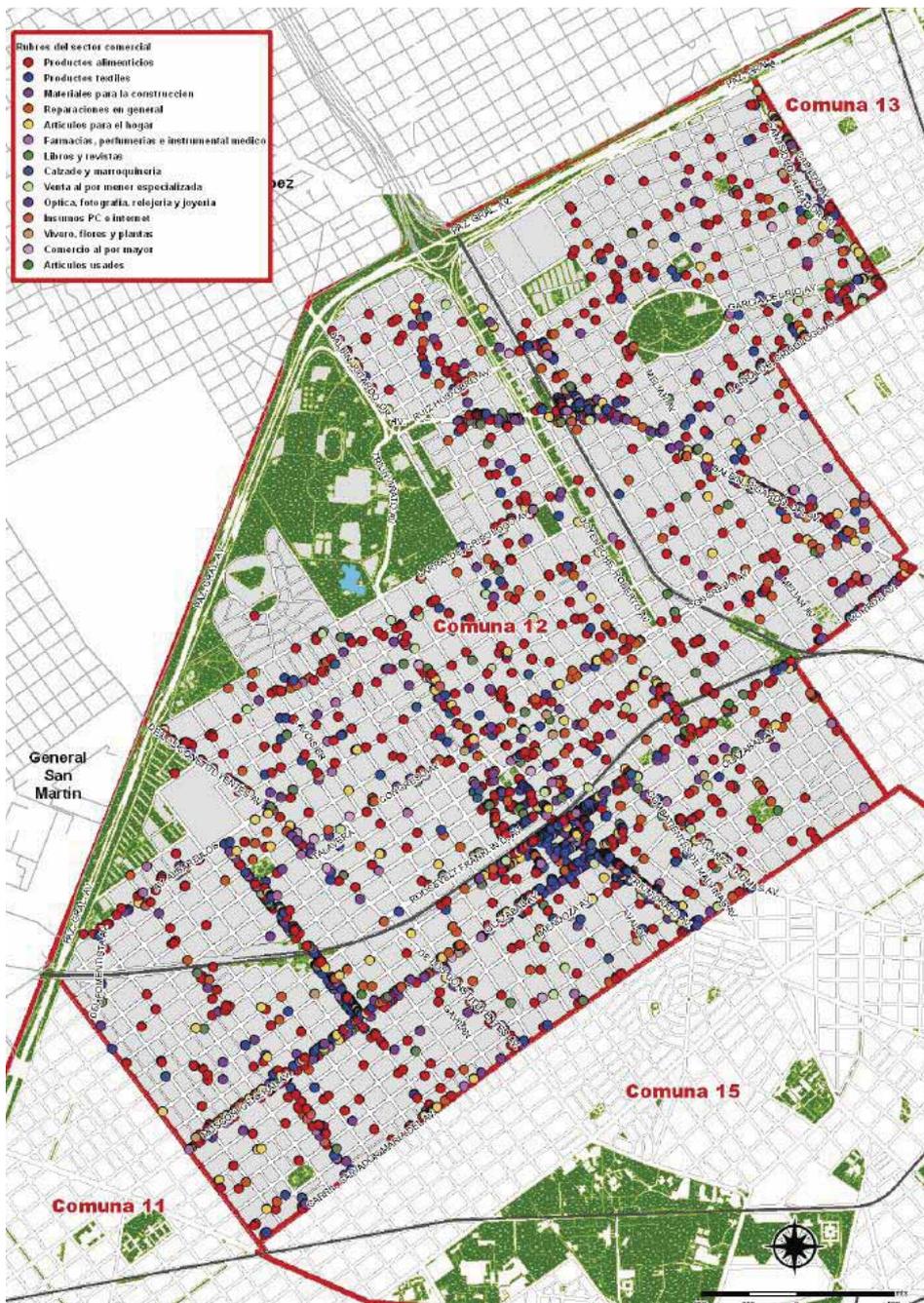
Cuadro 4.2
Composición de locales
del sector comercial.

SECTOR COMERCIAL	Cantidad	%
Productos alimenticios	945	37,1
Productos textiles	466	18,3
Artículos para el hogar	313	12,3
Materiales para la construcción	226	8,9
Reparaciones en general	225	8,8
Farmacias, perfumerías e instrumental medico	102	4,0
Libros y revistas	93	3,7
Calzado y marroquinería	72	2,8
Óptica, fotografía, relojería y joyería	52	2,0
Comercio al por mayor	20	0,8
Artículos usados	18	0,7
Venta al por menor especializada	12	0,5
Total	2.544	100,0

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial reproduce, en gran medida, el patrón de concentración señalado para la totalidad de los locales activos, esto es una distribución concentrada en los ejes comerciales, mostrando también gran cantidad de locales en el entorno de las estaciones ferroviarias. En este sentido, el principal centro de concentración son las inmediaciones de la estación de Villa Urquiza. Además, se observa la disminución de locales en algunos ejes, como en Avenida De Los Constituyentes, dado el cierto grado de especialización existente en relación al sector automotor.

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



Mapa 4.3
Distribución de locales del sector comercial.

Locales dedicados al rubro alimenticio

El rubro alimenticio cuenta con 945 locales que conforman el 37,1% del total de la rama comercial. En el cuadro siguiente, se presenta una desagregación de los rubros que componen el sector; en el mismo se puede apreciar la alta predominancia de kioscos y maxi-kioscos, que siendo 313 locales, cuentan con el 33,1% del total. Continúan en importancia los almacenes y dietéticas (16,1%), autoservicios y supermercados (15%), fruterías y verdu-

lerías (14,1%) y Carnicerías y granjas (9,9%). El rubro Pan y productos de panadería tiene una baja cantidad de locales en cuanto a su forma de despacho, mientras que si se consideran aquellos que elaboran (ver rubro locales industriales), se incorporan un gran número de panaderías al abastecimiento barrial.

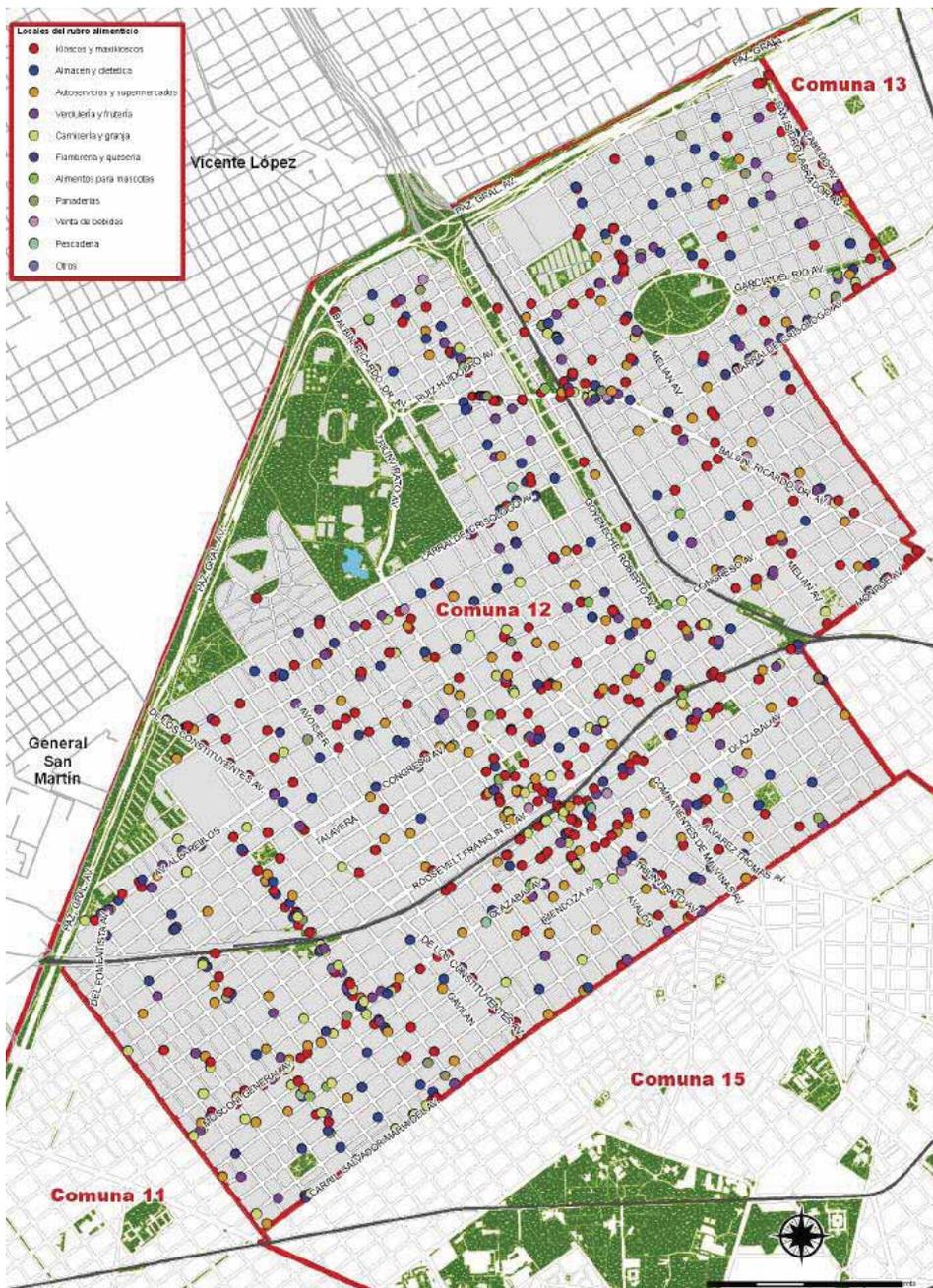
Cuadro 4.3
Locales de venta de alimentos.

	Cantidad	%
Kiosco y maxikiosco	313	33,1
Almacén y dietética	152	16,1
Autoservicios y supermercados	142	15,0
Frutería y verdulería	133	14,1
Carnicería y granja	94	9,9
Fiambrería y quesería	30	3,2
Alimentos para mascotas	28	3,0
Panaderías	28	3,0
Venta de bebidas	14	1,5
Pescadería	7	0,7
Otros	4	0,4
Total	945	100,0

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

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

En el siguiente mapa se evidencia la importancia del rubro alimenticio para la actividad comercial de la Comuna, concentrándose la mayor cantidad de locales sobre los dos principales ejes comerciales del territorio analizado. A su vez, se muestra un reparto relativamente más homogéneo entre los diferentes barrios pertenecientes a la comuna en comparación con otros rubros del sector comercial.

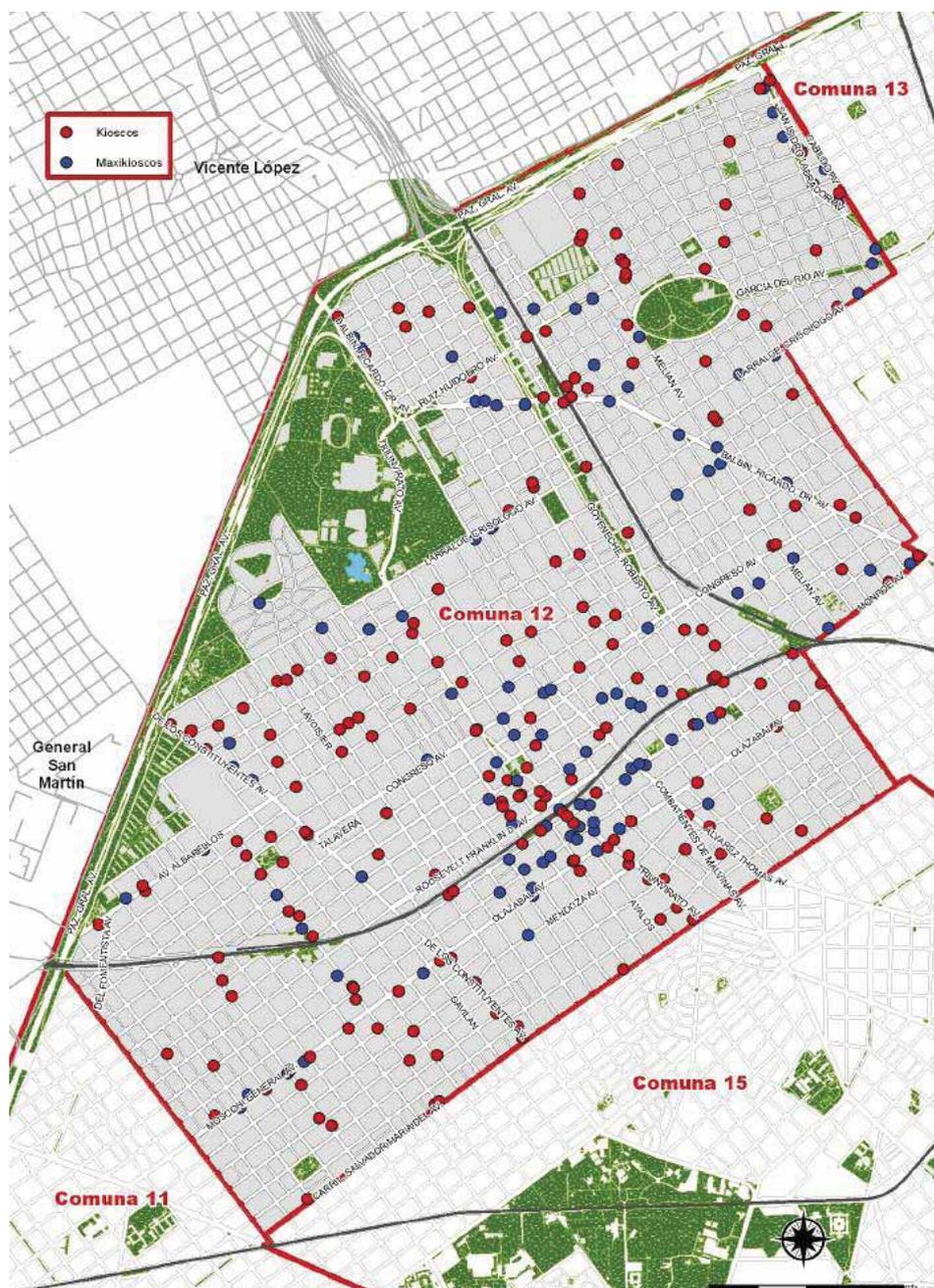


Mapa 4.4
Distribución de locales del sector alimenticio.

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

El mapa correspondiente a kioscos y maxikioscos muestra que existe presencia de estos locales en toda la Comuna, al tiempo que se destacan algunas concentraciones que coinciden con los principales ejes comerciales y estaciones ferroviarias. No obstante también se aprecian algunos sectores residenciales sin la presencia de este tipo de comercio. Los maxikioscos tienden a concentrarse en las arterias de mayor tránsito peatonal y vehicular, por su parte, los kioscos, si bien un gran porcentaje se localiza en avenidas, juegan un papel importante en los espacios de uso mayoritariamente residencial, donde el tránsito peatonal y vehicular es menos intenso. Locales dedicados al rubro textil

Mapa 4.5
Distribución de kioscos
y maxikioscos.



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

Locales dedicados al rubro textil

Como es posible observar en el cuadro, el rubro de productos textiles en la comuna doce cuenta con 466 locales, que representan el 18,3% de los correspondientes a la rama comercial. La gran mayoría de los locales corresponde a venta de prendas y accesorios de vestir, que suman 388 (83,3%). Atendiendo a su composición, se encuentran locales de indumentaria, accesorios y bijouterie, los cuales, dentro de la categoría mencionada alcanzan un valor de 21,7%, y locales específicos de femenina (33,0%), para bebés y niños (12,7%) e in-

documentaria masculina (7,1%). El resto corresponde a las casas de lencería (6,2%) y de indumentaria deportiva y uniformes (2,6%). Siguen en importancia dentro del rubro textil los locales de venta de productos e insumos textiles, que en conjunto alcanzan el restante 16,7%, donde las mercerías se destacan con el 10,5%. Además, este conjunto cuenta con establecimientos de venta de telas, blanco y mantelería (3,6%), de alfombras y papeles para paredes (1,7%), y de lanas, hilados y cortinas de baño (0,9%).

Prendas y accesorios	388	83,3
Indumentaria, accesorios y bijouterie	101	21,7
Indumentaria femenina	154	33,0
Indumentaria bebés y niños	59	12,7
Indumentaria masculina	33	7,1
Lencería	29	6,2
Indumentaria deportiva y uniformes	12	2,6
Mercería	49	10,5
Telas, blanco y mantelería	17	3,6
Alfombras y papeles para paredes	8	1,7
Lanas, hilados y cortinas de baño	4	0,9
Total	466	100,0

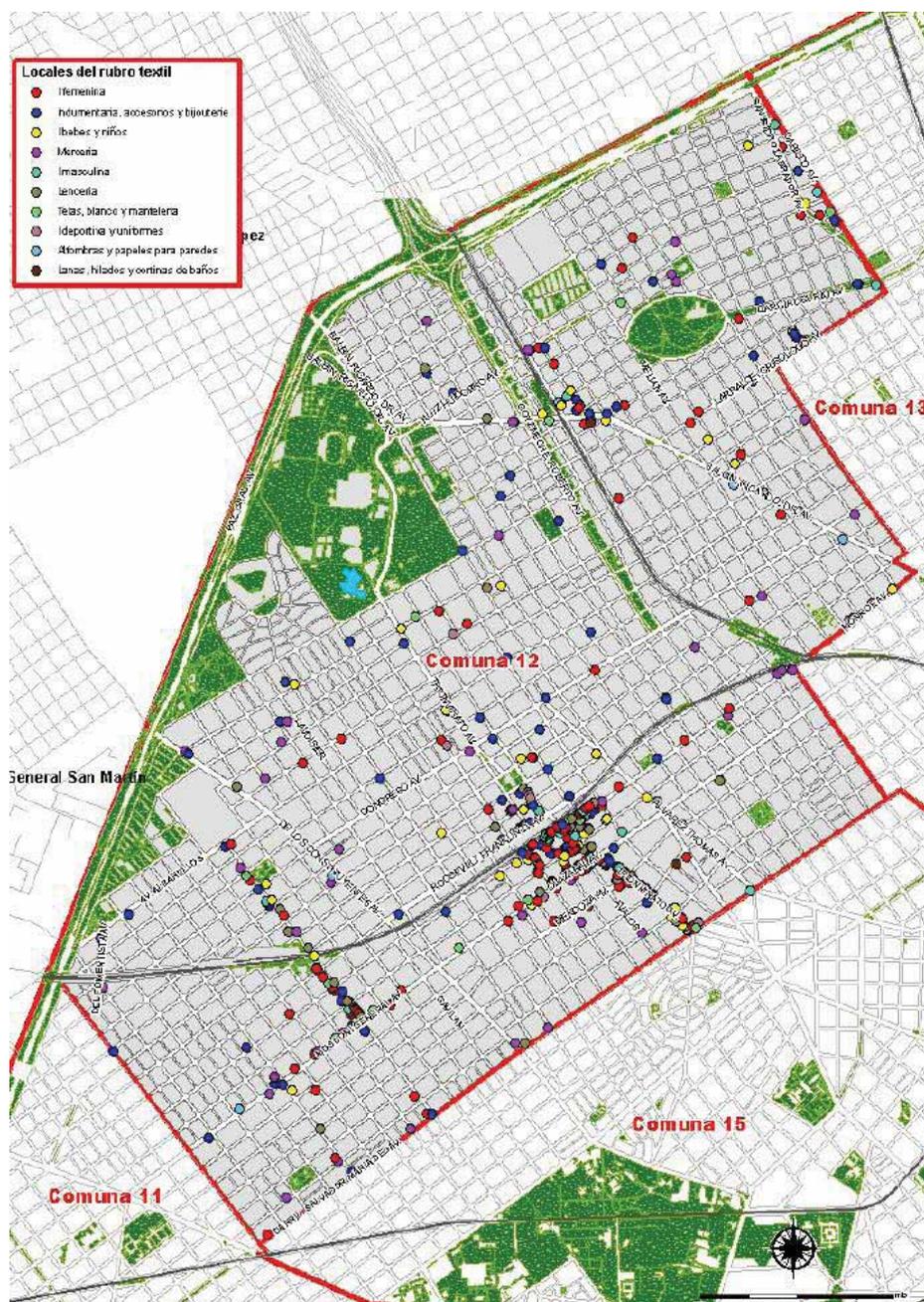
Cuadro 4.4

Locales del rubro textil.

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

Como ya fuera mencionado más arriba, la localización de los locales del sector textil permite apreciar una gran concentración en los principales ejes, y particularmente en las adyacencias de las estaciones de tren. Esto resulta característico de un tipo de actividad que requiere emplazarse en zonas de alta circulación de personas. Esta caracterización es especialmente aplicable en el caso de los locales de venta de prendas de vestir. Otra zona de relativa concentración de locales del rubro textil es entorno a las calles San Isidro Labrador y Avenida Cabildo en la zona norte de la Comuna, los cuales son parte de un eje comercial de mayor tamaño localizado, en gran parte, en la Comuna 13.

Mapa 4.6
Distribución de locales
del rubro textil.



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

Locales dedicados a la venta de materiales para la construcción

Así como el resto de los locales del sector comercial, en éste rubro se encuentran presentes locales destinados al consumo a escala barrial, como las ferreterías y materiales eléctricos, los cuales poseen la mayor presencia de este rubro en la comuna con el 37.2% del total del rubro. Le siguen en importancia los sanitarios (11,9%), y los locales dedicados a la venta de pinturerías y revestimiento (11,5%). Estas tres categorías representan el 60,6% del rubro

de venta de materiales para la construcción. El resto se compone de herrerías y locales de venta de materiales para la construcción y repuestos en general, con 19 casos cada uno, en tanto que 18 corresponden a locales encargados de aberturas y cerramientos y unos 17 a locales de venta de vidrios y espejos. Finalmente, rubros de menor importancia reúnen en conjunto 7,1% del total.

	Cantidad	%
Ferretería y materiales eléctricos	84	37,2
Sanitarios	27	11,9
Pinturerías y revestimientos	26	11,5
Herrerías	19	8,4
Materiales para la construcción y repuestos	19	8,4
Aberturas y cerramientos	18	8,0
Vidrios y espejos	17	7,5
Otros	9	4,0
Mármoles y cerámicas	7	3,1
Total	226	100,0

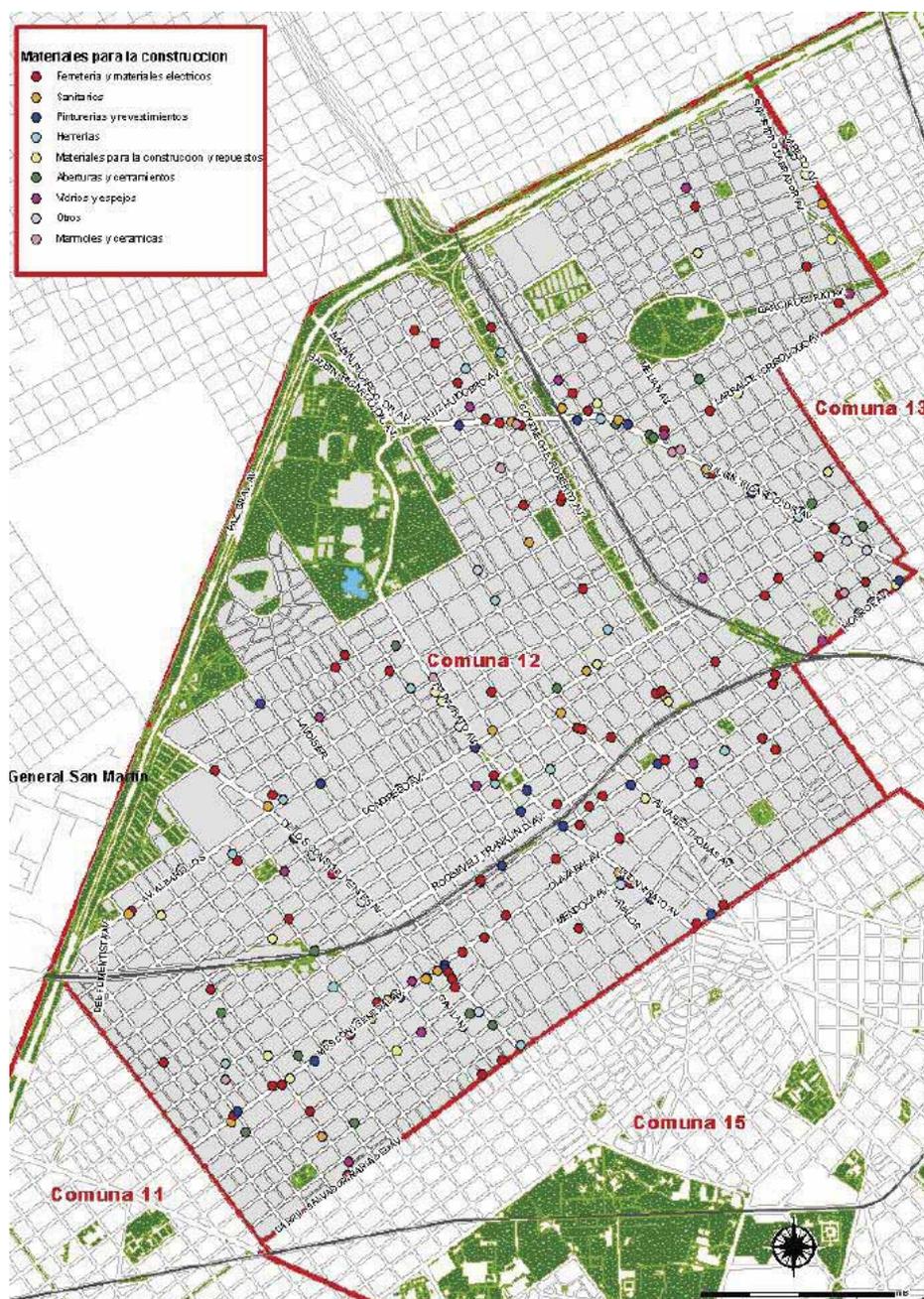
Cuadro 4.5

Locales de venta de materiales para la construcción.

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

En el mapa siguiente, se puede observar que los locales destinados a este rubro muestran una cierta concentración sobre dos ejes principales, Avenida Dr. Ricardo Balbín al norte y Avenida Mosconi al sur. También hay un grupo de locales de este tipo en torno a la estación de Villa Urquiza, principalmente sobre la calle Monroe. Por otro lado, dentro de los locales de ubicación mas dispersa, son las ferreterías las de mayor número, probablemente por la importancia que adquieren en el abastecimiento barrial.

Mapa 4.7
Distribución de locales de venta de materiales para la construcción.



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

Locales dedicados a la venta de artículos para el hogar

Otro rubro importante dentro del sector comercial es la venta de artículos para el hogar, el cual, como se observa en el cuadro siguiente, posee 313 locales y se distribuye en varias categorías. En primer lugar, se destaca la venta de muebles y colchones con el 19.2% de la participación, en tanto que luego aparecen los regalos y cotillón (16.9%) e insumos de PC (9.9%). A estas categorías les suceden otras de menor peso. Entre ellas se encuentran

bazar (9,3%), vivero, flores y plantas (8,9%), electrodomésticos (7,0%), artículos de limpieza (5,8%), iluminación (5,4%) productos veterinarios (4,2%), otros (3,5%) donde en tal categoría se incluyeron locales de venta de maquinas de coser, instrumentos musicales, entre otros. Completan el cuadro los establecimientos relacionados a la telefonía y artículos electrónicos (3,2%), los artículos de deporte (2,6%), le siguen los artículos de decoración (2,2%) y finalmente, en último lugar se posicionan los locales de maquinaria y equipos para oficina (1,9%).

	Cantidad	%
Muebles y colchones	60	19,2
Regalos y cotillón	53	16,9
Insumos PC	31	9,9
Bazar	29	9,3
Vivero, flores y plantas	28	8,9
Electrodomésticos	22	7,0
Artículos de limpieza	18	5,8
Iluminación	17	5,4
Productos veterinarios	13	4,2
Otros	11	3,5
Telefonía y artículos electrónicos	10	3,2
Artículos de deporte	8	2,6
Artículos de decoración	7	2,2
Maquinaria y equipos para oficina	6	1,9
Total	313	100,0

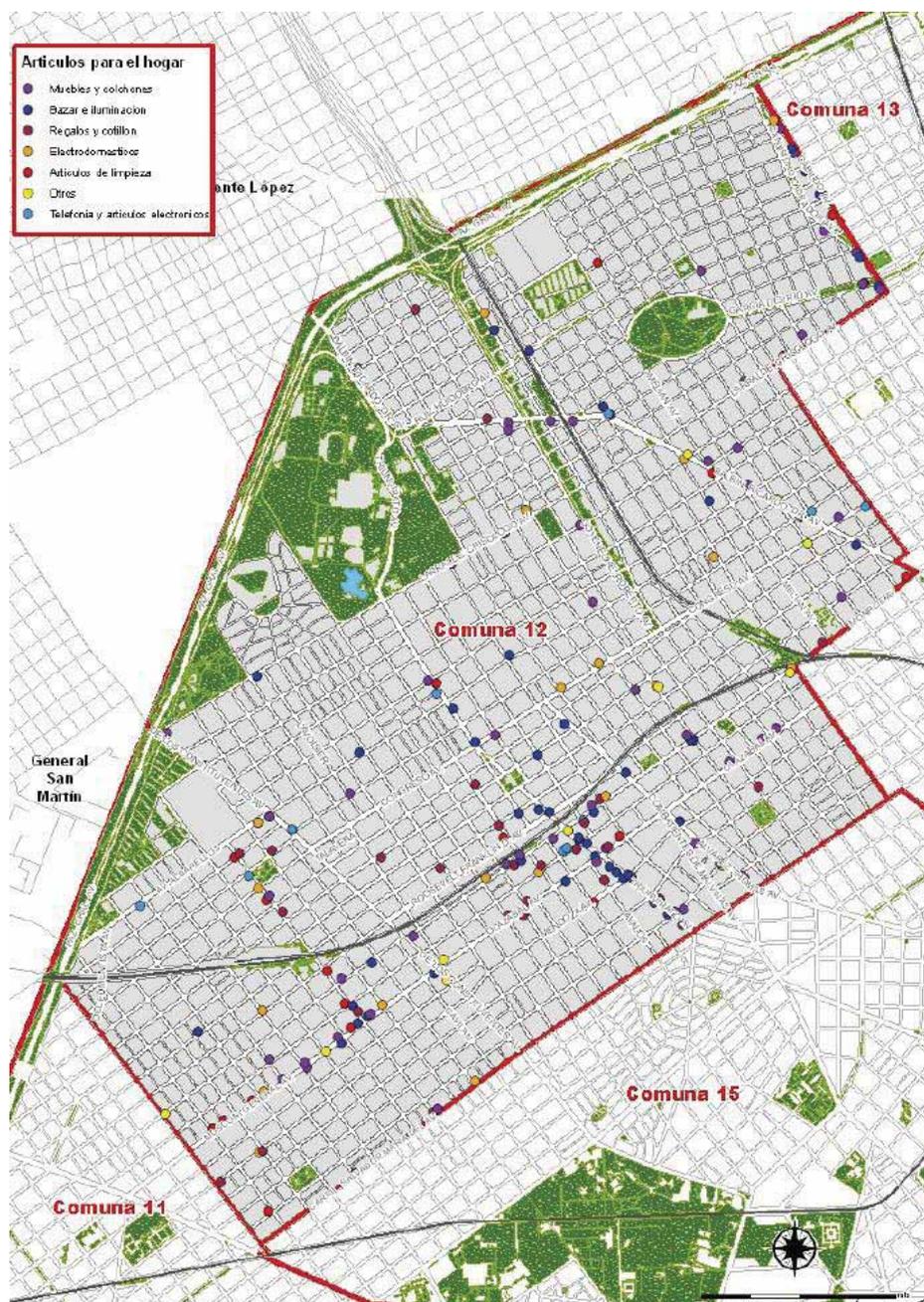
Cuadro 4.6

Locales de venta de artículos para el hogar.

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

La distribución territorial de estos locales muestra un patrón similar al observado en el mapa del sector textil. En primer lugar, se destaca la concentración en la zona en torno a la intersección de la Avenida Triunvirato y Monroe, siendo, a su vez, otros ejes de concentración Mosconi y José G. De Artigas. Por otra parte, también se pueden apreciar pequeñas concentraciones de este rubro sobre las avenidas Cabildo y Dr. Ricardo Balbín. En suma, el patrón predominante tiende a la concentración en las arterias más dinámicas de la comuna, compartiendo y complementándose en el mismo espacio junto a otras ramas de actividad.

Mapa 4.8
Distribución de locales de venta
de artículos para el hogar.



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

Locales dedicados a reparaciones en general

Como se observa en el cuadro siguiente, el rubro de reparaciones en la Comuna 12 cuenta con 225 locales, lo que equivale al 8,8% de los locales del sector comercial. La mayor parte de ellos se dedican a la reparación de electrodomésticos (20,4%). El siguiente conjunto de locales son los de compostura de calzado con 17,8%, encontrándose además categorías importantes como reparación de audio, video y artículos electrónicos (17,3%), tapicería (15,1%)

y cerrajería (14.7%). Los mencionados hasta aquí significan el 85,3% del total. Completan la rama analizada otras cinco categorías donde se ubican locales de arreglo de ropa (4,9%), de reparación de PC (4,0%), reparación de bicicletas (4,0%), plastificados de pisos (1,3%) y, finalmente, servicios generales (0,4%).

	Cantidad	%
Reparación de electrodomésticos	46	20.4
Compostura de calzado	40	17.8
Reparación de audio, video y art. Electrónicos	39	17.3
Tapicería	34	15.1
Cerrajería	33	14.7
Arreglo de ropa	11	4.9
Reparación de PC	9	4.0
Bicicletas (reparación)	9	4.0
Plastificados de pisos	3	1.3
Servicios generales	1	0.4
Total	225	100.0

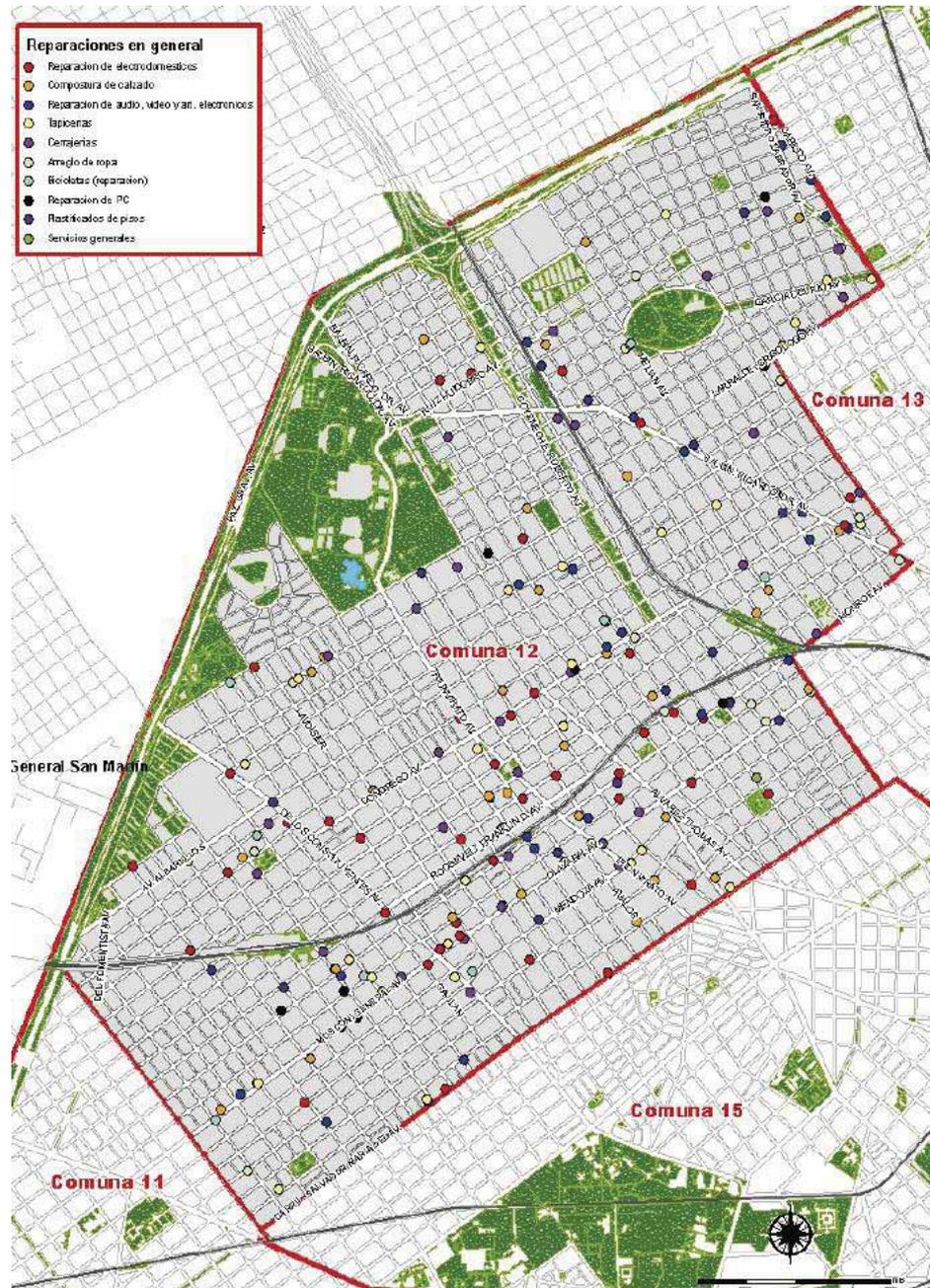
Cuadro 4.7

Composición de locales de reparaciones en general

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

Observando el siguiente mapa, donde se muestra la distribución territorial del rubro, podemos apreciar una localización bastante dispersa, pero con algunas leves concentraciones sobre las avenidas Congreso y Olazábal principalmente, lo que denota una distribución en ejes bastante distintos del resto de los rubros del sector comercial. Por otra parte, también puede apreciarse, aunque con menor intensidad, la concentración de locales en torno a las estaciones férreas, destacándose, como en la mayoría de los rubros, la estación de Villa Urquiza.

Mapa 4.9
Distribución de locales de Reparaciones en general.



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

Locales del sector servicios

El sector de servicios es el segundo en importancia luego del sector comercial, posee una fuerte presencia en la Comuna con un 19,7%, desagregado en 19 categorías representativas. Dentro de los locales del sector analizado se observa una importante participación de los rubros peluquería y tratamiento de belleza (20,0%) y servicios inmobiliarios (17,3%). Con un peso menor aparecen otros rubros como son los servicios sociales y de salud

(8,3%), servicios empresariales (8,2%), lavado y limpieza de artículos de tela (7,8%), esparcimiento y cultura (6,2%), servicios de transporte (6,1%), servicios de correos, informática y telecomunicaciones (5,3%) y servicios complementarios al transporte (5,0%). El resto se trata de 9 categorías entre las cuales se identifican locales de asociaciones (3,3%), edición e imprenta (3,0%), servicios de alquiler (1,8%), intermediación financiera (1,8%), seguros y fondo de jubilaciones y pensiones (1,6%), enseñanza (1,6%), otros (1,6%) donde se agruparon locales dedicados a los tatuajes, plomería, ascensores, entre otras actividades. El cuadro finaliza con dos categorías las cuales son: pompas fúnebres (0,8%) y administración pública (0,3%).

	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	283	20.0
Servicios inmobiliarios	245	17.3
Servicios sociales y de salud	117	8.3
Servicios empresariales	116	8.2
Lavado y limpieza de artículos de tela	110	7.8
Esparcimiento y cultura	88	6.2
Servicios de transporte	86	6.1
Servicios de correos, informática y telecomunicaciones	75	5.3
Servicios complementarios al transporte	70	5.0
Asociaciones	47	3.3
Edición e imprenta	42	3.0
Servicios de alquiler	25	1.8
Intermediación financiera	25	1.8
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	23	1.6
Enseñanza	23	1.6
Otros	22	1.6
Pompas fúnebres	12	0.8
Administración pública	4	0.3
Total	1413	100.0

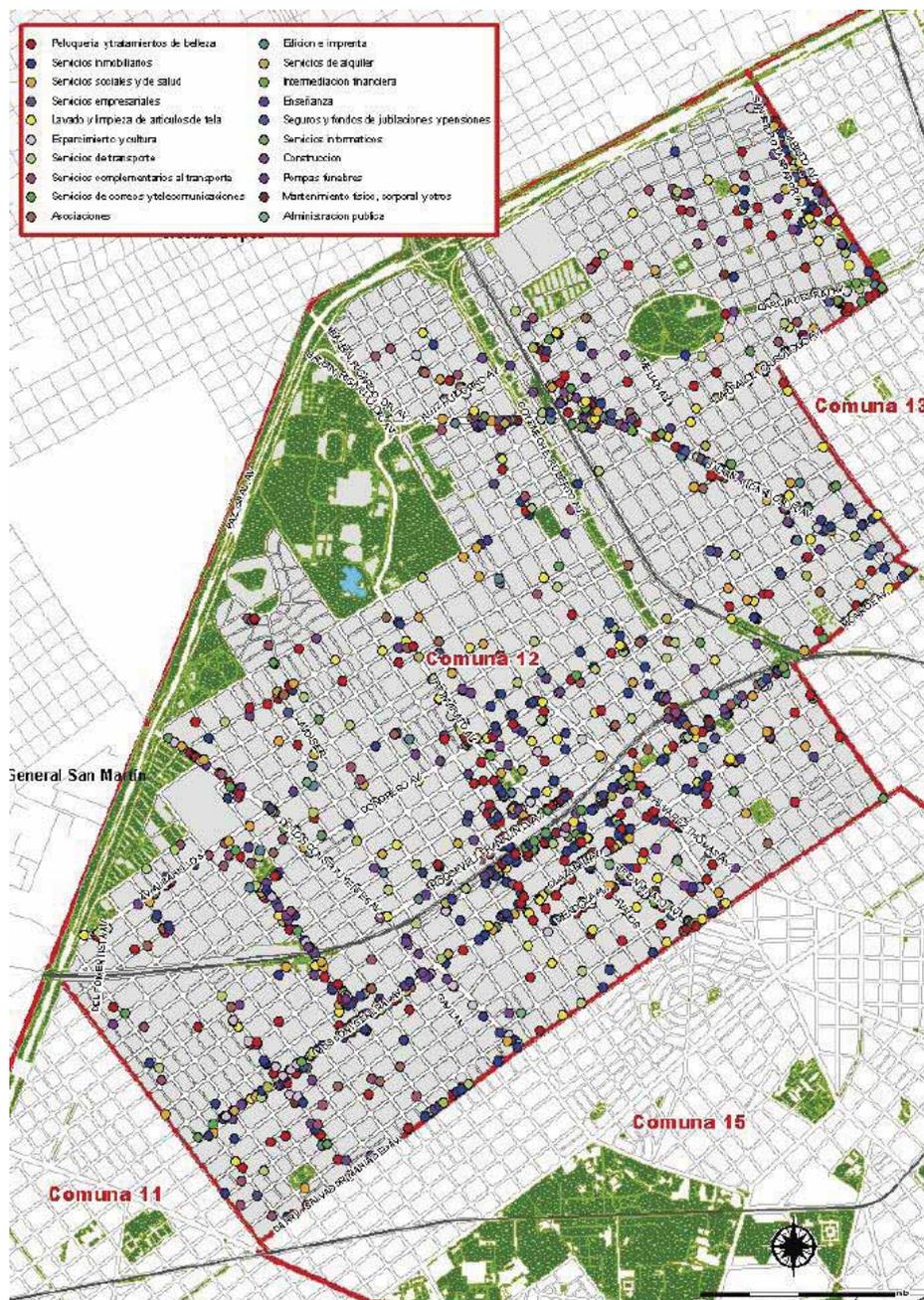
Cuadro 4.8

Composición de locales del sector servicios.

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

En su distribución territorial se advierte un patrón similar al del sector comercial, con fuerte impronta en el entorno de las estaciones ferroviarias, y sobre todo la estación de Villa Urquiza, coincidiendo con el activo eje Monroe-Avenida Triunvirato. En concordancia, nuevamente, con el sector comercial, la presencia de los locales de servicios baja considerablemente en las zonas residenciales de la comuna.

Mapa 4.10
Distribución de locales del sector servicios.



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

Locales del rubro automotor

Los locales agrupados bajo esta denominación resultan relevantes en el área relevada ya que representan el 7,6% del total de locales activos, superando incluso los locales gastronómicos. Se destacan al interior del rubro, los talleres mecánicos, con 389 establecimientos, es decir, 71,0% del total. En este sentido, la categoría de talleres mecánicos se subdivide, a su vez, en talleres mecánicos propiamente dichos, los cuales suman 308

casos, y en otras categorías más específicas. Además, se pueden incluir otros locales como gomerías (3.1%) y tapicerías y cerrajerías (1.5%). Asimismo, se encontraron varios locales destinados a la venta de repuestos y accesorios (14,4%), venta de automotores (5,3%), y lavaderos de autos (3,3%).

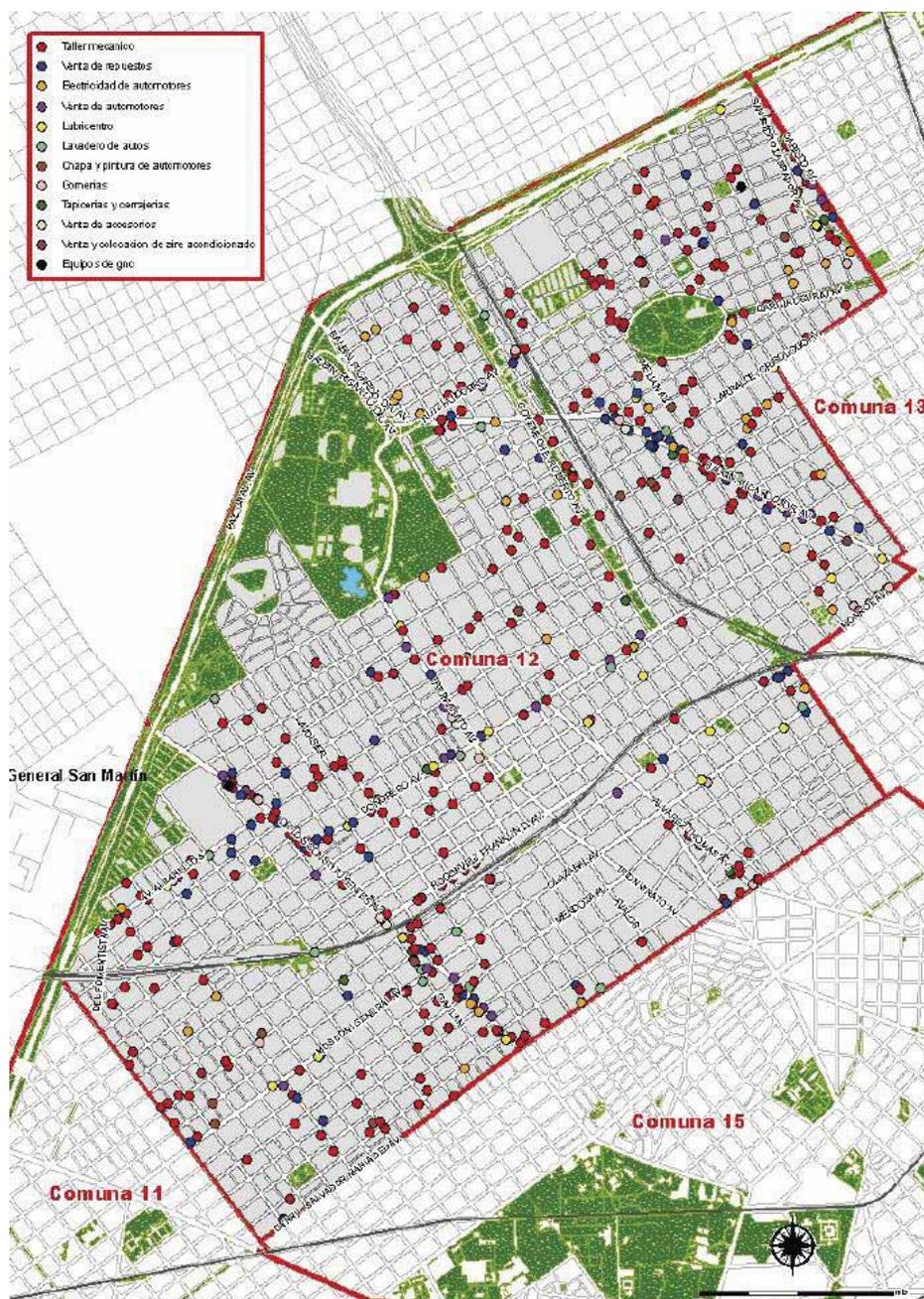
	Cantidad	%
Talleres mecánicos	389	71,0
Talleres mecánicos	308	56,2
Electricidad de automotores	38	6,9
Lubricentro	23	4,2
Chapa y pintura	17	3,1
Equipos de gnc	3	0,5
Venta de repuestos	79	14,4
Venta de automotores	29	5,3
Lavadero de autos	18	3,3
Gomerías	17	3,1
Tapicerías y cerrajerías	8	1,5
Venta de accesorios	4	0,7
Venta y colocación de aire acondicionado	4	0,7
Total	548	100,0

Cuadro 4.9
Composición de locales del sector automotor

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

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados al rubro automotor muestra un patrón de distribución muy distinto al observado para los sectores de servicios y comercio. En este caso, la concentración en torno a las estaciones ferroviarias es prácticamente inexistente. Sucede algo similar para los principales ejes comerciales destacados anteriormente, como Monroe, Avenida Triunvirato y Avenida Mosconi, que cuentan con un número muy reducido de locales orientados al sector automotor. En este sentido, los ejes de mayor concentración son Avenida De los Constituyentes al sur de la comuna y Avenida Dr. Ricardo Balbín al norte. En este último caso, se da una coincidencia de un eje de servicios y comercio con el sector automotor, sin embargo, la ubicación de los locales dedicados al rubro automotor no es cerca de la estación de Saavedra como en los otros casos. Para Avenida De los Constituyentes esta concentración permite entender la existencia de una especialización en el sector automotor, ya que la presencia de otro tipo de locales es muy reducida en comparación con la aquí analizada.

Mapa 4.11
Distribución de locales
del rubro automotor.



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

Locales Gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios, pero dada su importancia en el total se analizan en forma particular. Así, se encontraron 303 locales gastronómicos, lo que equivale al 4.6 % de los locales activos detectados.

Se establecieron 5 categorías donde se agruparon el total de los locales relevados, tal como se observa en el cuadro siguiente. La mayoría de los establecimientos está confor-

mada por parrillas y pizzerías, sumando 128 locales (38,4%), en tanto que bares, cafés y confiterías suman 79 casos (23,7%), mientras que los locales dedicados a vender comidas para llevar alcanzan los 71 ejemplos (21,3%). Los restaurantes fueron el último gran grupo con 53 locales registrados (15,9%). Finalmente se detectaron dos locales de servicio de catering.

	Cantidad	%
Parrillas y pizzerías	128	38.4
Bares, cafés y confiterías	79	23.7
Comidas para llevar	71	21.3
Restaurantes	53	15.9
Servicio de catering	2	0.6
Total	333	100.0

Cuadro 4.10
Locales gastronómicos.

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

El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos evidencia una importante presencia en la zona de Villa Urquiza, sobre todo sobre los ejes Monroe, Avenida Triunvirato y Avenida Congreso. Además existen otras zonas de concentración de menor envergadura, tales como Avenida Cabildo, Avenida Mosconi y Avenida Dr. Ricardo Balbín. El mayor número de bares y restaurantes tiende a ubicarse casi exclusivamente en torno a las estaciones de tren, principalmente Villa Urquiza y Saavedra, y en los ejes destacados anteriormente, mientras que la presencia de los locales de pizzería y parrilla y de comida para llevar tiene una ubicación más dispersa dentro de las zonas residenciales, probablemente debido a su orientación hacia la demanda barrial, la cual es constante en su ubicación.

Mapa 4.12
Distribución de locales
del rubro automotor.



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

Locales industriales

La rama de locales con presencia de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. La composición de este sector se divide en nueve categorías. La elaboración de productos alimenticios resulta notablemente mayoritaria con el 62,4% de los locales relevados, incluyendo principalmente la elaboración de productos de panadería, heladerías y fábricas de pastas. En segundo lugar se encuentran

los locales de fabricación de muebles y otros productos de madera con el 18,6%, seguidos por las vidrierías con el 7,5% del total. También se identificaron locales dedicados a zinguería, tornería y productos metálicos (3,1%), locales de fabricación de maquinaria (2,2%), matafuegos (1,8%), fabricación de productos de plástico y bolsas (1,8%), elaboración de productos textiles (1,8%) y locales abocados a los acrílicos y a la alfarería (0,9%).

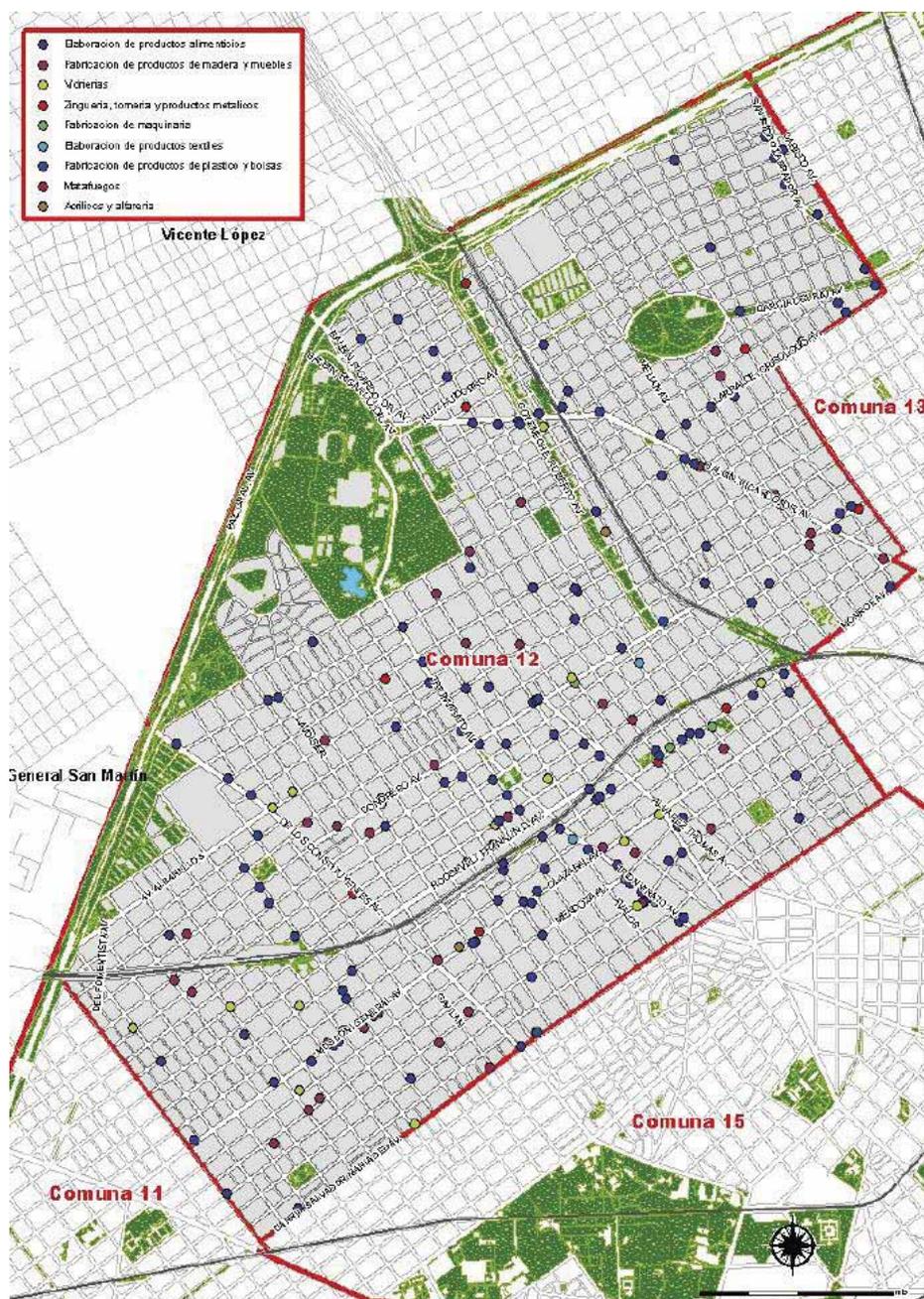
	Cantidad	%
Elaboración de alimentos	141	62.4
Fabricación de productos de madera y muebles	42	18.6
Vidrierías	17	7.5
Zinguería, tornería y productos metálicos	7	3.1
Fabricación de maquinaria	5	2.2
Matafuegos	4	1.8
Fabricación de productos de plástico y bolsas	4	1.8
Elaboración de productos textiles	4	1.8
Acrílicos y alfarería	2	0.9
Total	226	100.0

Cuadro 4.11
Locales industriales.

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

En cuanto a la distribución territorial de los locales industriales, el mapa siguiente permite observar una distribución dispersa en las zonas residenciales para los locales de elaboración de alimentos. También presentan una distribución similar los locales de elaboración y venta de productos de madera. Por otra parte, tanto este tipo de locales como los más especializados se orientan en torno a los principales ejes comerciales ya destacados, sobresaliendo en este caso los ejes Monroe y Congreso

Mapa 4.13
Distribución de locales
industriales.



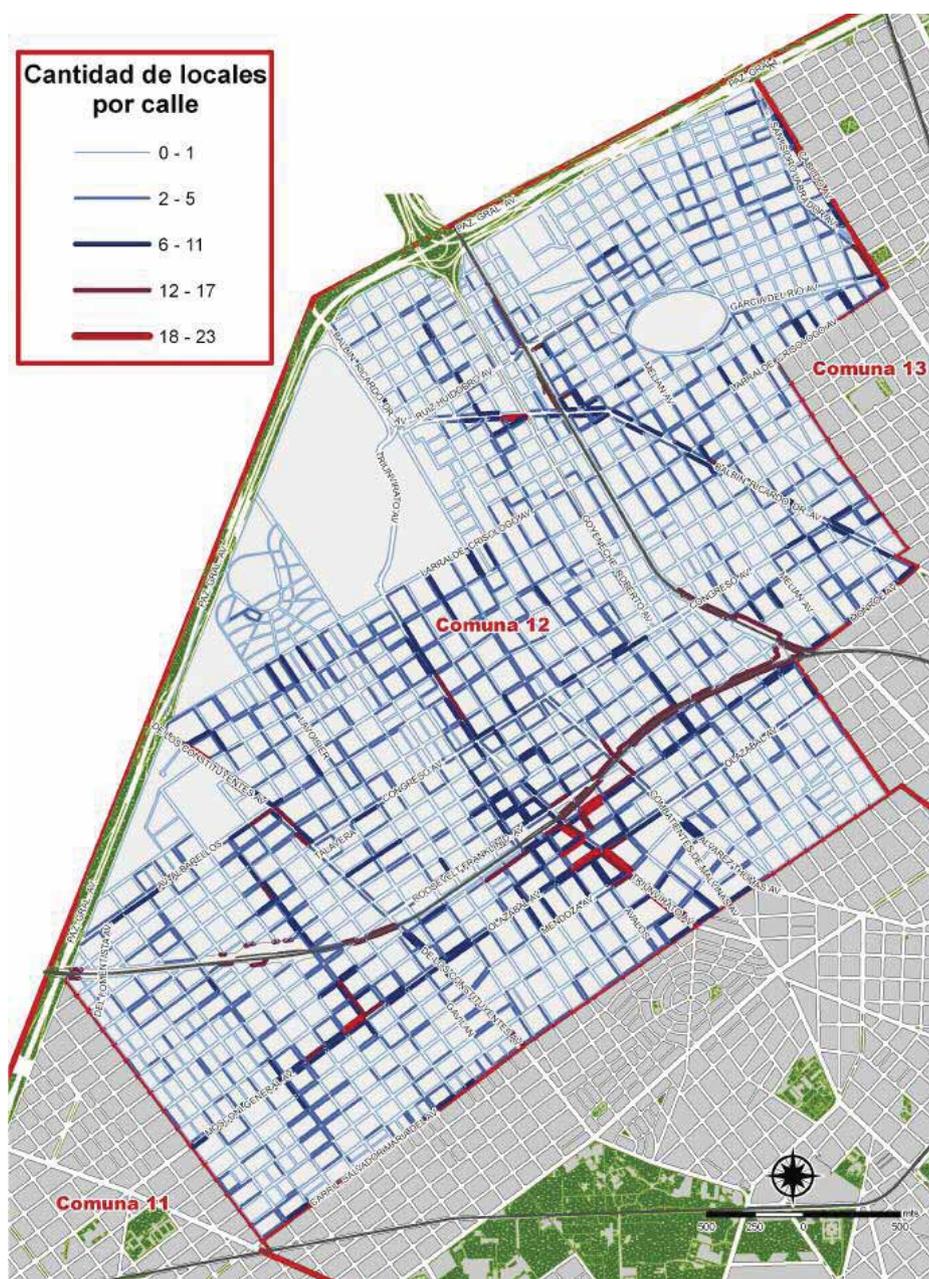
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Tasa de ocupación por calle y arterias principales

Otro elemento interesante para la caracterización del área relevada, resulta del análisis de cantidad de locales activos e inactivos por calle al interior de cada una de las zonas relevadas. En la Comuna 12 se relevaron un total de 156 calles. Como se describió anteriormente, Monroe es el eje de mayor actividad con 346 locales (14,6%). Otras calles con gran actividad son Avenida Dr. Ricardo Balbín con 253 locales, Avenida Mosconi con 215, José G.

De Artigas con 215 y Avenida Triunvirato con 208. Todas estas calles, excepto Avenida Dr. Ricardo Balbín, son ejes que se concentran hacia el sur de la comuna.

En cuanto a la tasa de ocupación, salvando los casos de calles que poseen menos de 10 locales, en las cuales fácilmente se pueden alcanzar porcentajes elevados, los mayores valores coinciden con los ejes de mayor numero de locales destacados anteriormente. Por otro lado, la tasa de vacancia resulta particularmente importante hacia el Oeste y Norte de la comuna, con una fuerte concentración en las calles Núñez y Manuela Pedraza donde alcanza el valor de 47,7%.



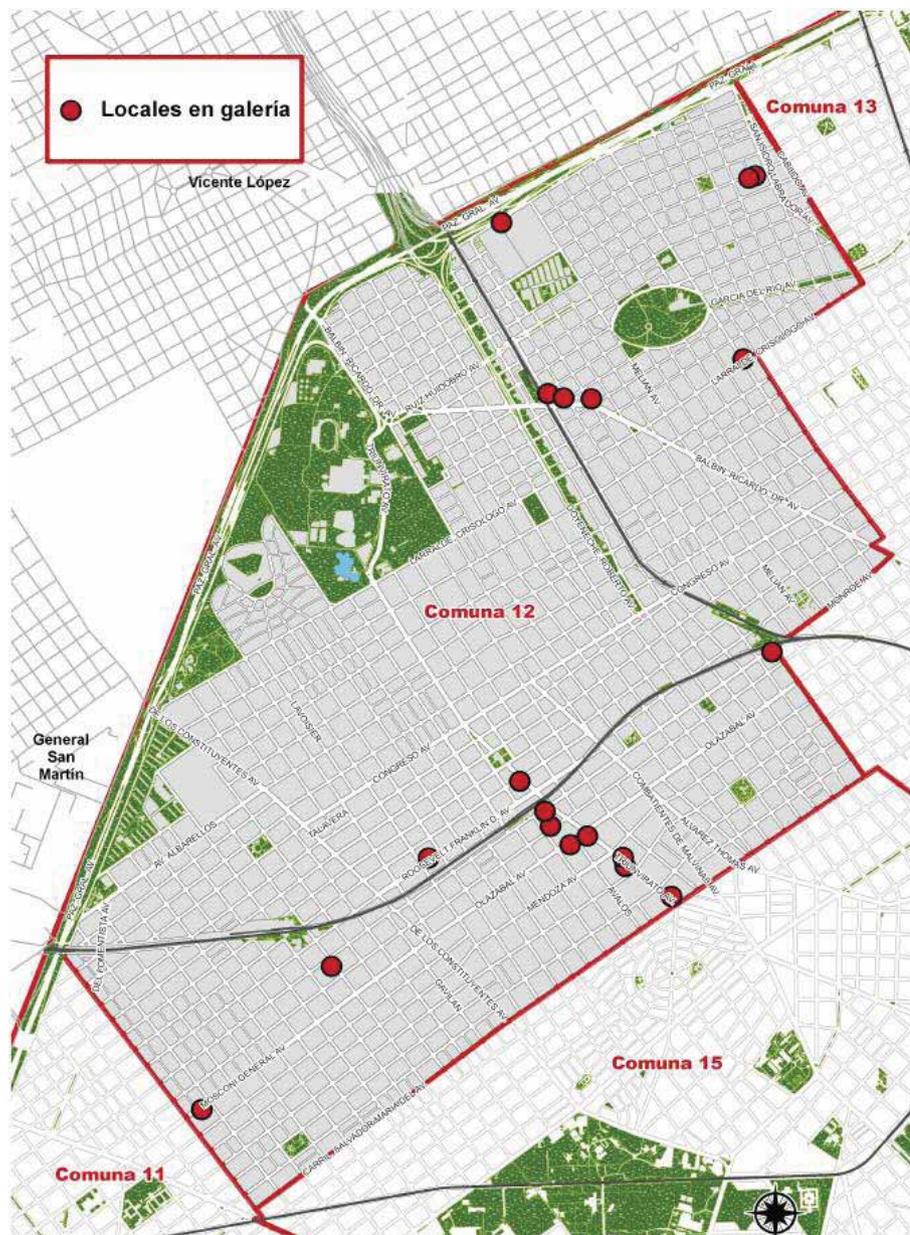
Mapa 4.14
Locales existentes por calle.

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

LOCALES EN GALERÍAS

En la Comuna 12 se encontraron un total de 20 galerías, de las cuales 12 se encontraron en los centros comerciales generados en las adyacencias de las estaciones ferroviarias. De los restantes uno es el centro comercial Dot, ubicado sobre la avenida General Paz. El resto se ubicaron en los restantes ejes comerciales de relevancia. En las galerías se encontraron 94 locales sin actividad (25.6%), mientras que unos 273 restantes se encontraron en funcionamiento. En cuanto a la composición de los locales activos, el sector comercial fue el de mayor presencia, contando con el 60.5% del total de los locales, mientras que el sector servicios cuenta el 12.5%, del resto de las ramas de actividad se observaron muy pocos registros ya que entre los locales dedicados a la gastronomía, industria y automotor sumaron un total de tan solo un 1,4%.

Mapa 4.15
Distribución de locales
en galerías



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este trabajo permite obtener una visión puntualizada de las características territoriales en la Comuna 12. Se trata de una comuna netamente residencial localizada en el norte porteño, con construcciones bajas, grandes espacios verdes y edificios productivos concentrados en áreas específicas.

En este informe se describieron los usos encontrados en las 32.856 parcelas distribuidas en 1.294 manzanas relevadas en el mes de agosto de 2009. El trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores presentados y a su vez se ha permitido identificar usos del suelo, los patrones de localización de los mismos y la definición del perfil económico de la comuna.

La primera parte del capítulo 2 del informe se asentó 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 15,3% de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2009. A lo largo del período analizado resultó mayor la presencia de autorizaciones para viviendas que para locales, sin embargo, el importante número de permisos no residenciales encontrados, promediando el período, da cuenta de un 85,7% de metros cuadrados autorizados para construcciones residenciales y de un 14,3% correspondiente a los metros cuadrados permitidos para los locales.

La segunda parte del capítulo examina la evolución de los indicadores del mercado inmobiliario, ya sea para los terrenos, los locales en venta y los locales en alquiler, como 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 2009 alcanzó los U\$S 1.039,2 por m², valor que resulta inferior al registrado para toda la Ciudad (U\$S 1.171,3 por m²). El precio de terrenos de la comuna 12 es un 6,3% mayor que el registro de diciembre de 2008. Por otro lado, el precio en dólares del m² para los locales en venta en diciembre de 2009 alcanzó un valor de U\$S 1.676,0 siendo este un 38,6% mayor al precio de diciembre del año anterior. El precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia por el gran número de estos establecimientos emplazados en el área. Así, el precio promedio en el mes de diciembre de 2009 llegaba a \$ 42,2 por m², valor que resulta casi un 9,9 % superior al registrado en diciembre de 2008, e inferior al valor de locales en alquiler para el total de la Ciudad (\$ 50,3 por m²). El relevamiento anual de departamentos en ofertas arrojó un precio promedio de U\$S 1.607,5 m², considerando las 2.397 ofertas encontradas para las 472 casas ofertadas este valor desciende a U\$S 1.208,5 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 (83,8%) tienen entre 1 y 2 pisos, mientras que el 12,1% corres-

ponde a edificios de entre 3 y 5 pisos, el 2,8% a aquellos que cuentan entre 6 y 9 pisos, mientras que los edificios de gran altura representan un porcentaje insignificante, ya que de las 31.539 construcciones totales de la comuna, 383 edificios poseen más de 10 pisos, y de estos, 50 superan los 15 pisos. Esto permite entender a la comuna 12 como un área edificada de baja a media densidad, reglamentado por el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad, que establece restricciones para la construcción residencial en altura.

Entre los edificios se relevaron 30.397 construcciones, de los cuales el 92,6% presentan un predominio de uso residencial (ya sea de propiedad horizontal en el caso de las viviendas como casas y edificios de uso mixto con vivienda). Por otro lado hay un 0,7% con edificios de uso mixto y un 4,5% con departamentos (uso alternativo de vivienda u oficina). Asimismo se registraron 584 edificios en obra y otros 139 inactivos.

Entre los 816 edificios de destino único se destacó la presencia de los destinados a la enseñanza, 156 edificios en los que se emplazan colegios, primarios, secundarios, jardines de infantes, escuelas de música, danzas y de idiomas. En segundo lugar, se contaron 99 edificios de asociaciones, entre ellas se destacan centros de actividades religiosas e iglesias, asociaciones civiles, deportivas, sociales y culturales, y centro de jubilados. En tercer lugar se encuentran los servicios complementarios al transporte, se trata de edificios que funcionan como depósitos.

Dentro de esta categoría de edificaciones con una única actividad, también se destacan aquellos que brindan servicios sociales y de salud, con 90 establecimientos. Finalmente, en 81 edificios de oficinas y 65 que brindan servicios dedicados al esparcimiento y a la cultura, entre ellos se encontraron clubes, canchas de fútbol y tenis, gimnasios y teatros. Esto permite pensar a la Comuna 12 como un área 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 322 edificios productivos, de los cuales el 6,5% se encontró sin actividad. Entre los activos, en el 79,5% de los casos no pudo identificarse con certeza el uso. A pesar de esta limitación, entre los que efectivamente sí fueron identificados, el 4,0% se trata de fábricas de productos derivados de la madera, es decir, madereras, fabricación de muebles de madera, como así también fabricación de papel y derivados e imprenta. Se debe mencionar que su distribución territorial indica una leve concentración en los alrededores de los accesos a las vías de circulación a nivel metropolitano, mostrando luego una mayor dispersión territorial.

En cuanto a otro tipo de edificaciones, existen en el barrio 276 de galpones, de los cuales sólo trece permanecieron cerrados durante el relevamiento. Las actividades desarrolladas allí consisten en galpones asociados a las actividades del rubro automotor, ya sean talleres mecánicos, gomerías, o de venta de automotores, entre otros (representando el 39,1%) y depósitos con un 11,9%. Su localización geográfica, corresponde a los usos productivos de la comuna.

Fueron relevadas 13.594 parcelas que cuentan con garages privados, lo cual representa el 41,3% del total de aquellas que se encuentran dentro de los límites de la Comuna 12. 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 el capítulo cuatro del informe se detalló la composición de los 7.533 locales encontrados. La mayor concentración de los mismos, se da en torno a las estaciones ferroviarias de Saavedra y Villa Urquiza. En este sentido, la mayor parte de ellos se ubican sobre las avenidas adyacentes a las mencionadas estaciones, como son Monroe, Avenida Triunvirato, José G. Artigas y Avenida Dr. Ricardo Balbín. Por ello estas arterias se constituyen como los ejes comerciales más importantes de la comuna.

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto; la cual llega casi al 35,5% de los activos, seguida por los establecimientos de servicios que representan el 19,7%. Estas dos ramas, dan cuenta del perfil comercial de la comuna. En cuanto al comercio, predomina el rubro de venta de artículos textiles y el de alimentos y bebidas; en cuanto a los servicios, se destacan los locales de peluquería y centros de tratamientos de belleza y servicios inmobiliarios.

La rama del automotor se ubica en la tercera posición, representando el 7,6% del total, destacándose con el 71,0% los talleres mecánicos. En cuarto lugar, se posiciona el sector gastronómico, con el 4,6%, y finalmente los locales con actividades industriales con el 3,2%.

