



Usos del suelo
VILLA URQUIZA
SEPTIEMBRE 2006



MINISTERIO DE HACIENDA



USIG

Unidad de Sistemas de Información Geográfica
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS

Editor responsable

Martín J. Moreno

Coordinación edición:

Diana Lacal

Elaboración de contenidos:

Fernando Álvarez de Celis (coordinador)

María Eva Raffoul Sinchicay, Ana Florido, Pamela Carabajal, Facundo Marengo, Julián Ferreyra y Alfredo Aravena.

Diseño Gráfico:

Ana Rodríguez Talou y Pamela Carabajal.



gobBsAs

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

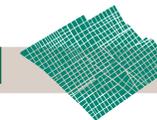
**Unidad de Sistemas de Información Geográfica
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS**



USOS DEL SUELO EN VILLA URQUIZA

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
2. METODOLOGÍA	6
3. RESEÑA HISTÓRICA	9
4. BREVE DESCRIPCIÓN TERRITORIAL	11
4.1 Normativa urbanística	13
4.2 Construcción	14
4.3 Valor del suelo	17
4.4 Venta y alquiler de locales	21
4.5 Venta de departamentos y casas	25
5. LOS USOS DEL SUELO EN VILLA URQUIZA	27
5.1 Edificación	29
5.2 Edificios	32
5.3 Edificios de destino único	35
5.4 Edificios productivos	38
5.5 Galpones	39
5.6 Uso mixto	40
5.7 Lotes	41
5.8 Garages comerciales	42
6. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VILLA URQUIZA	44
6.1 Distribución territorial de locales activos	44
6.2 Distribución territorial de locales inactivos	45
6.3 Galerías comerciales	46
Cantidad de locales por galería	46
6.4 Tasa de ocupación por calle	47
6.5 Composición de locales por sectores de actividad	47
6.6 Locales del sector comercial	48
6.7 Locales del sector servicios	51
Locales gastronómicos	53
6.8 Locales del rubro automotor	54
6.9 Locales industriales	56
6.10 Puestos	57
6.11 Actividad económica en las principales calles y avenidas de Villa Urquiza	57
7. CONCLUSIONES	61



«1. INTRODUCCIÓN»

En el presente informe se intenta dar cuenta de la estructura territorial del barrio de Villa Urquiza de la Ciudad de Buenos Aires. Es de destacar que al momento del relevamiento el gobierno porteño está realizando la ampliación de la Línea B de subterráneos, incorporando esta zona a la red con dos nuevas estaciones (Echeverría y Villa Urquiza) con una extensión en el barrio de 860 metros, lo que permite conectarlo rápidamente con el centro porteño. Con esta obra se espera un cambio de la estructura territorial. Así el informe da cuenta de la estructura actual, lo que permitirá compararlo con la futura estructura del barrio y evaluar eventuales cambios.

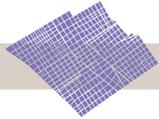
En la primera parte del informe se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando reconocer la influencia de la normativa que rige el uso del suelo así como la densidad edilicia y las

condiciones actuales de la construcción y el mercado inmobiliario.

En una segunda parte se examinan los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en los meses de octubre y noviembre de 2005 por la USIG, en ella 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.

En el capítulo 6 se describe la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. Para ello, se analiza la composición sectorial de los locales en actividad y los distintos patrones de localización de las mismas.

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 estructura territorial en este barrio del noroeste porteño. ♦



«2. METODOLOGÍA»

El área de estudio comprende la totalidad del barrio de Villa Urquiza, delimitada entre las arterias De los Constituyentes, Crisólogo Larralde, Galván, Núñez, Tronador, Naón y La Pampa, abarcando una superficie de 459 manzanas. La elección de esta zona responde al fuerte desarrollo de la construcción verificada en los permisos de obra y a las obras de extensión de la línea de subte B, que podría modificar la estructura de este barrio.

En la etapa de relevamiento en campo se utilizó la base cartográfica y parcelaria de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica (USIG); la parte referente a valor de terrenos también se basó en informes de esta misma Unidad sobre precio del suelo, mientras que en la elaboración del apartado sobre construcción se emplearon datos de permisos de obra proporcionados por

la Dirección General de Estadísticas y Censos perteneciente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El relevamiento censal fue realizado entre los meses de octubre y noviembre de 2005 barriando la totalidad de las parcelas emplazadas (13.370) lo que 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, primando la primera variable sobre la segunda en la determinación del tipo.

En este sentido, se estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, construcciones de uso no residencial, construcciones de uso mixto y 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, lo-

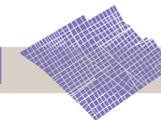
cal en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garage; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Se tomó nota además cuando en cada uno de los tipos mencionados se encontraron 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 ♦

¹Se 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.

▮ Distintas construcciones residenciales. A la izquierda, edificio multivivienda en construcción. En el centro, vivienda multifamiliar de tres pisos. A la derecha, una típica casa tradicional del barrio ▮

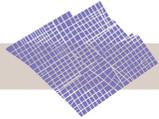




En las fotos se aprecian distintos tipos de edificios donde se desarrollan actividades económicas: A la izquierda un importante edificio productivo. Al centro un galpón. En la foto de la derecha un garaje de dos plantas y en la misma parcela una vivienda multifamiliar.

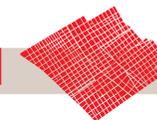


A la izquierda, un edificio de destino único de dos plantas. Al centro dos locales y un edificio de viviendas de tres plantas. A la derecha una estación de servicio cerrada que perteneció a la empresa Rhasa.



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

A todos los tipos anteriores en los que se desarrollaba actividad económica al momento del relevamiento se los clasificó de acuerdo a su actividad principal, utilizando la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes. Del análisis de la información existente y la recolectada por el relevamiento propio de la zona, se pudo establecer para el año 2006 la cantidad de cada uno de los tipos enumerados emplazados sobre todas las parcelas del área.



«3. RESEÑA HISTÓRICA»

En 1887 se incorporaron al territorio de la Capital los partidos de San José de Flores y Belgrano, de los que se desmembraron los terrenos que dieron lugar al pueblo de Las Catalinas, que tomó su nombre de la empresa de Diques y Muelles “Las Catalinas S.A.”. Originariamente comprendía 50 hectáreas compradas por Francisco Seeber, a las que poco después anexó 66 manzanas adquiridas a Francisco Chas. El 2 de octubre de 1887 Seeber decidió lotear parte de los terrenos, reservando un lote para una plaza y otros tres donados a la iglesia, dando nacimiento a Villa Catalinas. Los lotes fueron adquiridos por parte del personal de la empresa, a los que se les dio la opción de obtener ladrillos para la construcción, fabricados por la misma Las Catalinas S.A. comenzando así el proceso de urbanización. El perímetro originario de este pueblo estaba delimitado por las calles Franklin D. Roosevelt, Díaz Colodrero, Monroe, Álvarez Thomas, Congreso, Bucarelli, Pedro I. Rivera y Altolaguirre.

Para dar solución al problema de los caminos anegadizos y pantanosos, en 1888 el Poder Ejecutivo autorizó a la Compañía del Ferrocarril de Buenos Aires y Rosario a construir una estación, denominada Villa Catalinas. Se trataba del Ferrocarril Poblador a Rosario, más tarde Central Argentino, actual Bartolomé Mitre.

CENSO DE VILLA CATALINAS.
Levantado en los días 10 al 15 de noviembre de 1889.
en el Segundo Aniversario de su Fundación.

Habitantes	2.324
Número de los edificios construidos	357
Número de los edificios en construcción	57
Valor de los edificios concluidos	1.278.600
Valor de los edificios en construcción	102.060
Valor total de los edificios	1.380.660
Valor de los terrenos edificados y en edificación ..	1.243.758
Valor total de las propiedades edificados y en edificación	2.624.418
Casas de familia	297

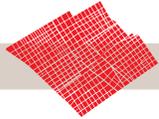
En un principio, este pueblo estaba ocupado por chacras, pero el territorio comenzó a poblarse en forma sostenida, valorizándose los terrenos. Elocuentes son los datos del Censo de 1889, que permite observar que, a dos años de su fundación, Villa Catalinas contaba con 2.324 habitantes, 357 edificios construidos (297 casas) y 57 en construcción, 13 fábricas y 66 comercios donde se surtían los habitantes.

Los primeros remates de lotes tuvieron lugar en 1888, ofreciéndose los terrenos en mensualidades sin interés y con escrituras gratuitas. Para 1901 los lotes se ofrecían a \$ 4 la vara cuadra, a \$ 5 en 1921, y ya para 1923 esta cifra variaba entre los \$ 6,80 y los \$ 15 la vara.

Del otro lado de la estación Las Catalinas se encontraba Villa Modelo, a unos 300 metros. Se trataba de una pequeña villa, de 14 manzanas, con un núcleo urbano que contaba con apenas 12 casas, que finalmente fue absorbida por Villa Catalinas, pasando a ser Villa General Urquiza en 1901, cuando fue así bautizada con motivo de celebrarse su primer centenario.

La estación ferroviaria impulsó el desarrollo del poblado, cuyo crecimiento demográfico en 1933 obligó a la línea Bartolomé Mitre a construir otra estación de trenes: Luis María Drago.

Es de destacar que desde sus orígenes esta Villa contó con importantes establecimientos industriales, lo que favoreció la urbanización y radicación de obreros



FÁBRICAS DE VILLA CATARINA. 1889		CASAS DE NEGOCIO	
Fábricas de Cristales	1	Almacenes	20
Fábricas de Cervecería	1	Carnicerías	3
Fábricas de Ladrillos	7	Fondas	4
Fábricas de Jabón y Velas	1	Café y Billar	3
Fábricas de Vermouth y Licores	1	Restaurants	1
Fábricas de Curtiembre	1	Confiterías	1
Fábricas de Polvo de Ladrillo ..	1	Despachos de bebidas .	1
—	13	Carpinterías	5
		Panaderías	1
		Peluquerías	1
		Tambos	1
		Vinos	2
		Herrerías	2
		Colchonerías	2
		Sastreterías	2
		Zapaterías	6
		Tiendas	3
		Verdulerías	1
		Pinturerías	1
		Carbonerías	1
		Hojalaterías	1
		Maiccerías	1
		Casas de Remate	1
		Canchas de Pelota ...	1
		—	66



especializados. Entre las compañías más destacadas se puede mencionar a las siguientes: la Sociedad Cooperativa de Cristalería, donde se fabricaron los primeros alambiques de vidrio utilizados en el país para la destilación de petróleo (dejó de funcionar en la década del '30); la Licorería Clarat-Freres, considerada en su época la más importante de Sudamérica (cerró en la década del '50), y la fábrica de cigarros "Cia. Tabacalera Ítalo-Francesa Avanti S.A." (funcionó hasta fines de los '60).

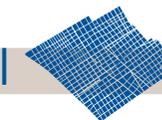
A dos años de la fundación de Villa Catalinas el congreso deliberante autorizó a la instalación del servicio de alumbrado público en las calles, que en 1907 ya llegaba a la antigua Villa Modelo y se continuó extendiendo en forma sostenida. Finalmente, en 1913

se instaló la luz eléctrica, con obras concernientes al tendido de la instalación eléctrica que culminaron en la década del '60.

A fin de resolver el problema de la provisión de agua potable, en 1898 la Dirección de la Subintendencia de Belgrano procedió a la perforación del único pozo artesiano existente en la Ciudad para proveer agua, pero luego de reiteradas quejas de sus habitantes debido a su limpieza, en 1906 la misma Subintendencia determinó la provisión de agua a través de pozos semisurgentes. Ya en 1915 se comenzó con el tendido de caños para la provisión de agua corriente. Conjuntamente, en 1912 se proyectó el estudio de las obras de red cloacal, equiparándola con las del resto de los barrios.

En 1909 comenzaron las obras de adoquinado. En cuanto al gas, su instalación fue paralela a la del alumbrado eléctrico en 1913. Finalmente, el teléfono llegó temprano, en 1887, estando el servicio a cargo de la empresa Gower-Bell. En paralelo a las obras de adoquinado, en respuesta al crecimiento demográfico llegó el tranvía, que vinculaba el barrio con la Plaza de Mayo, constituyéndose en un poderoso factor de progreso y mejoramiento social.

En cuanto a sus instituciones, tienen un temprano desarrollo. En 1888 abrió la escuela N° 1, en 1910 se creó el Juzgado de Paz, en 1895 se fundó el primer periódico barrial "El Moscardón". Mención aparte merece el cine-teatro "25 de Mayo" inaugurado en 1929, que supo ser centro de la sociabilidad local hasta 1982, fecha en que cierra sus puertas. ♦



«4. BREVE DESCRIPCIÓN TERRITORIAL»

En este apartado no se pretende caracterizar en profundidad la zona relevada, sino simplemente enunciar algunas características salientes que enmarcan el fenómeno de transformación territorial que se está produciendo en este barrio del noroeste porteño, donde habitan 89.360 personas, el 2,9 % de la población de la Ciudad, concentrados en el 2,6 % del territorio (unos 5,4 Km²), lo que arroja una densidad de 16.432 habitantes por Km², superior a la de la Ciudad (14.756 habitantes por Km²).²

Como primera característica resalta la importancia del ferrocarril Bartolomé Mitre, actualmente concesionado a la empresa Trenes de Buenos Aires (TBA), que atraviesa el barrio de Este a Oeste y que cuenta en Villa Urquiza con dos estaciones, Drago y Villa Urquiza, y que corre desde la Estación Retiro hasta la estación José León Suárez. Según datos de la empresa transitan 169 trenes diarios con una frecuencia de 15 minutos en la hora pico. En este sentido, el ferrocarril Mitre movilizó en 2005 unos 71 millones de pasajeros, el 17,3 % del total. En el año 2000 había transportado unos 81 millones de pasajeros.

La estación Villa Urquiza (y su área de influencia) funciona como centro barrial. En virtud de ello adquieren importancia las Avenidas Triunvirato y Monroe, siendo la zona sur del barrio el área más densamente poblada.

En dirección Norte-Sur se destacan por su importancia las avenidas de los Constituyentes, Triunvirato y Álvarez Thomas, que termina en la intersección con la Avenida Congreso. Esta última junto con las avenidas Monroe, La Pampa y Olazábal constituyen los principales ejes del transporte automotor en sentido Este-Oeste.

En sentido Norte-Sur y en paralelo a la calle Donado se destacan los lotes expropiados que iban a destinarse a la construcción de la fallida Autopista 3. En su lugar se

MAPA I. ESTRUCTURA TERRITORIAL DE VILLA URQUIZA



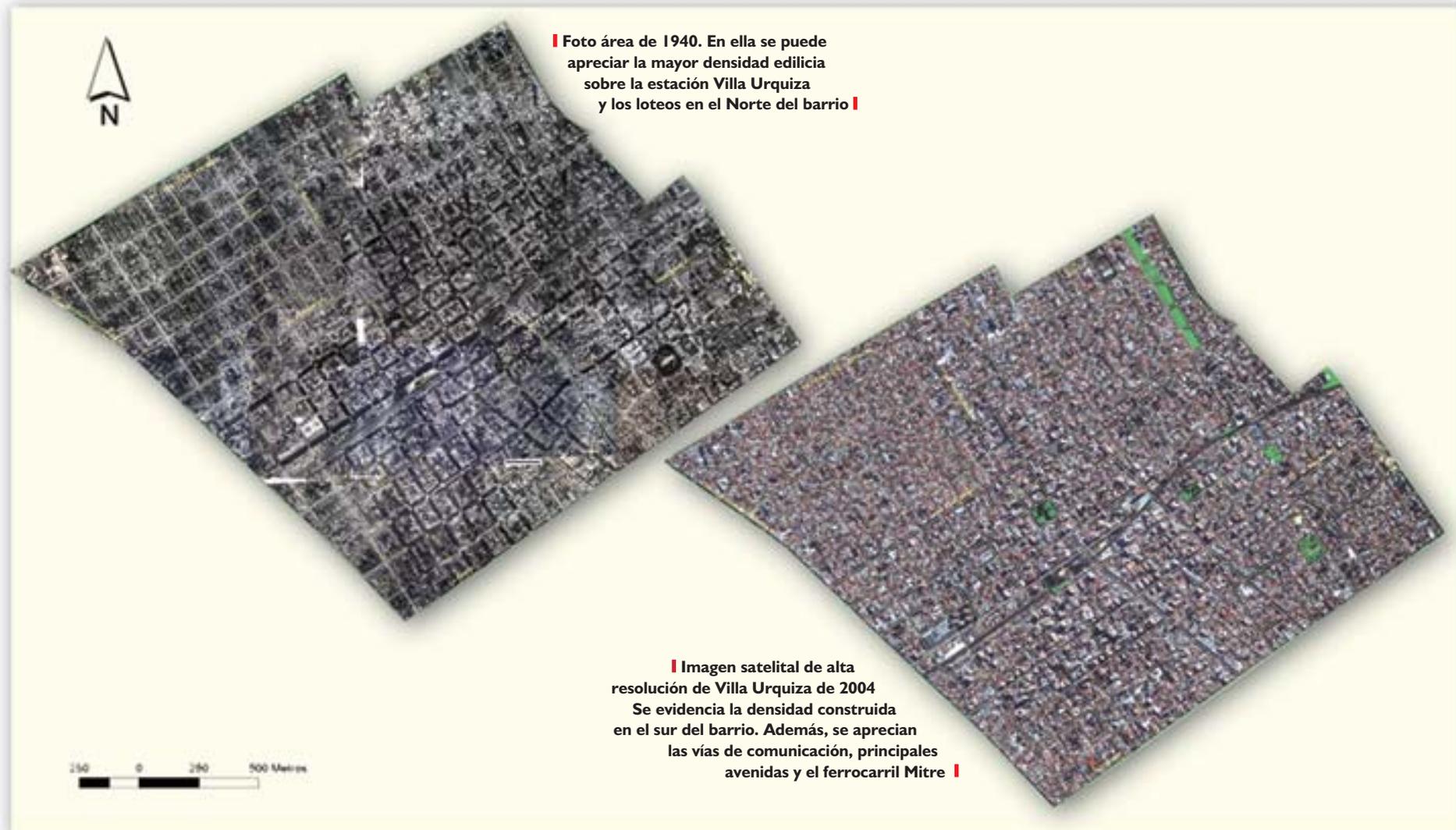
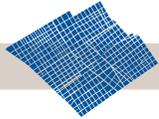
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

construyó (aún resta un sector) una avenida con parques que funciona como virtual continuación de la autopista Panamericana.

Por último, y como esperable instrumento dinamizador del barrio, se está construyendo la continuación de la línea B de Subterráneos, que se extiende 860 metros

en el área analizada y que contará con 2 estaciones, Echeverría y Villa Urquiza, y estará conectada con la estación ferroviaria, atravesando la Avenida Triunvirato. ♦

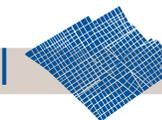
²Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires 2004. DGEyC. Datos al 1° de julio de 2001.



! Foto área de 1940. En ella se puede apreciar la mayor densidad edilicia sobre la estación Villa Urquiza y los loteos en el Norte del barrio !

! Imagen satelital de alta resolución de Villa Urquiza de 2004. Se evidencia la densidad construida en el sur del barrio. Además, se aprecian las vías de comunicación, principales avenidas y el ferrocarril Mitre !

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en el área de análisis permite en la mayor parte de su extensión la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual. En el 56,3 % de la superficie de Villa Urquiza se localiza el distrito residencial R2bl, que restringe la construcción en altura. En el sur del barrio se localiza el distrito R2bII, que también restringe la construcción en altura y ocupa el 5,3 % de la superficie.

En el centro del barrio, y con epicentro en la Av. Triunvirato, se emplazan los distritos C3I y C3II, entendidos como distritos de subcentros de negocios a escala barrial, con un factor de ocupación de terreno (FOT) de 4 y 2 respectivamente, siendo estos los distritos en donde se permiten las mayores alturas y la mayor cantidad de usos de este barrio. En las cercanías de estos distritos se emplaza el R2aI, en donde se permite la edificación en altura, con un máximo de 38 metros, aunque con mayor restricción de usos. Este distrito ocupa el 16,9 % de la superficie del barrio.

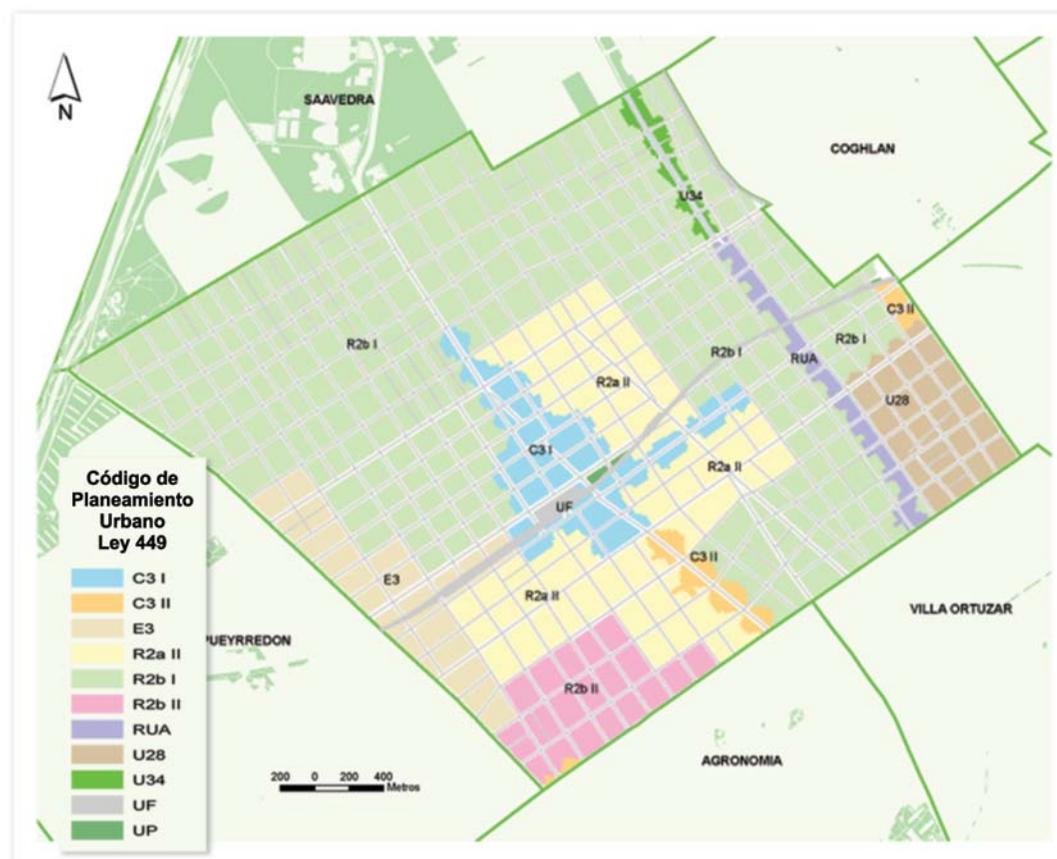
El distrito U28 denominado “Belgrano R” conforma una zona con características particulares, que abarca la zona al sur de las arterias Olazábal y Holmberg, en donde el Código afirma que “se ha mantenido un paisaje arbolado de tejido abierto y de baja densidad poblacional, con neta predominancia del uso residencial familiar con edificación acorde al paisaje, el que es menester preservar y proteger”. Así, se restringen los usos que no son residenciales y se permite una altura máxima de 8 metros. En Villa Urquiza, este distrito ocupa el 4,9 % de la superficie barrial.

En los terrenos ferroviarios se emplaza el distrito UF (urbanización futura), atravesado actualmente por

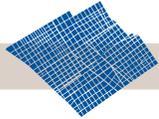
las vías del Ferrocarril Trens de Buenos Aires (TBA) línea Mitre de Retiro a José León Suárez, que cruza la zona en dirección Este-Oeste, generando un espacio intermedio que actúa como línea divisoria entre el Norte y el Sur del barrio. Esta zonificación sólo ocupa el 1 % del total de la superficie del barrio.

En el Oeste de la zona analizada se localiza el distrito E3, que abarca al 6,0 % del barrio y donde se permite la localización de servicios destinados a las áreas residenciales próximas, y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia con el uso residencial.

MAPA 2. CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO EN VILLA URQUIZA



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA. (basado en el Código de Planeamiento urbano)



El distrito U34 comprende a las parcelas que fueron expropiadas para la construcción de la Autopista 3, a ellas se le asigna un nuevo uso, entre los que se destaca el espacio verde y equipamiento comunitario, para lo cual se destina el 85 % de la superficie, y sólo lo restante para construcción, siguiendo las restricciones del distrito contiguo, en este caso R2bl. En tal sentido, al sur de la Av. Congreso se encuentra el distrito RUA perteneciente a las parcelas expropiadas para la realización de esta misma autopista. ♦

4.2 CONSTRUCCIÓN

En el cuadro I se presenta la evolución de los m² permitidos nuevos en Villa Urquiza entre 1998 y 2005. Así, la superficie permitida para construcciones nuevas en este barrio representa al 6,3 % del total de la Ciudad, proporción que resulta más que considerable visto que la superficie total del barrio constituye el 2,5 % de la superficie total de la urbe, lo que es claro indicador de la importancia de esta actividad en este barrio porteño. En este sentido, los 598 permisos pedidos en los 8 años analizados representan el 7,0 % del total de la Ciudad, involucrando 642.351 m², que significan el 6,3 % del total de los metros permitidos en toda la Ciudad en el mismo período. Ahora, si se considera el promedio de m² involucrados por permiso, se observa que los valores para Villa Urquiza y para la Ciudad resultan similares: 1.074,2 m² por permiso de obra para la primera y 1.188,3 m² por permiso de obra para la Ciudad.

En lo que respecta a la evolución de los m² para obras nuevas, se aprecia que el barrio de Villa Urquiza y la Ciudad en su conjunto presentan el mismo comportamiento: luego de cuatro descensos consecutivos, que culminan con el valor más bajo en 2002, comienza una recuperación→

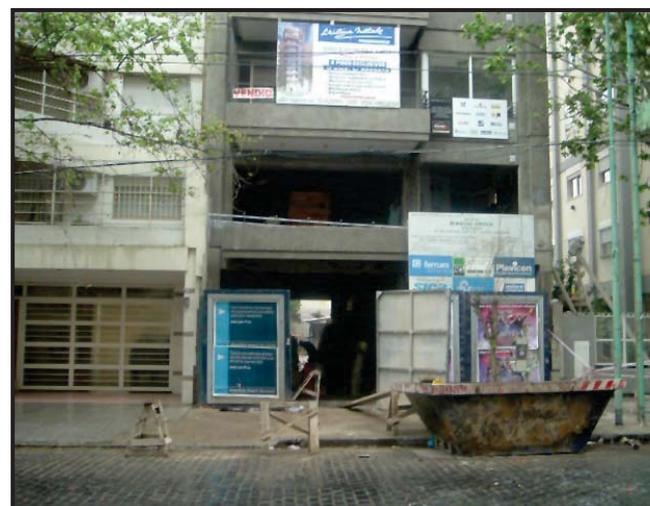
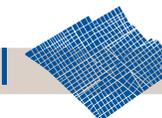


A la izquierda, año 2001 edificio en obra, a la derecha, el edificio ya terminado

Cuadro I. Permisos y superficie total. Construcciones nuevas, 1998-2005

AÑO	PERMISOS			M ²			M ² / PERMISOS	
	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA
1998	1.534	89	5,8	1.992.179	91.012	4,6	1.298,7	1.022,6
1999	1.270	80	6,3	1.525.659	85.983	5,6	1.201,3	1.074,8
2000	1.128	65	5,8	1.381.962	75.628	5,5	1.225,1	1.163,5
2001	666	49	7,4	776.276	38.524	5,0	1.165,6	786,2
2002	354	28	7,9	237.364	18.530	7,8	670,5	661,8
2003	982	64	6,5	1.119.432	64.024	5,7	1.140,0	1.000,4
2004	1.175	88	7,5	1.185.240	101.634	8,6	1.008,7	1.154,9
2005	1.452	135	9,3	1.954.598	167.016	8,5	1.346,1	1.237,2
1998-2005	8.561	598	7,0	10.172.710	642.351	6,3	1.188,3	1.074,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.



Las fotos muestran la transformación de una típica casa de Villa Urquiza a un edificio en altura

Cuadro 2. Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales, 1998-2005

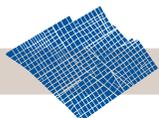
AÑO	TOTAL CIUDAD		VILLA URQUIZA	
	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL
	%	%	%	%
1998	68,6	31,4	92,9	7,1
1999	69,9	30,1	79,7	20,3
2000	77,1	22,9	90,5	9,5
2001	68,4	31,6	94,1	5,9
2002	74,9	25,1	93,2	6,8
2003	90,5	9,5	99,1	0,9
2004	88,2	11,8	97,4	2,6
2005	83,6	16,4	96,7	3,3
1998-2005	77,6	22,4	93,2	6,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

Cuadro 3. Permisos y superficie residencial. Construcciones nuevas, 1998-2005

AÑO	VIVIENDA			M ²			M ² / VIVIENDA	
	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA
	1998	12.760	879	6,9	1.405.936	88.656	6,3	110,2
1999	9.626	674	7,0	1.103.045	70.474	6,4	114,6	104,6
2000	10.027	720	7,2	1.117.210	71.756	6,4	111,4	99,7
2001	4.957	364	7,3	570.004	38.546	6,8	115,0	105,9
2002	1.764	189	10,7	190.479	17.552	9,2	108,0	92,9
2003	9.740	610	6,3	1.067.251	64.301	6,0	109,6	105,4
2004	9.573	942	9,8	1.116.853	100.443	9,0	116,7	106,6
2005	14.386	1.606	11,2	1.633.686	161.512	9,9	113,6	100,6
1998-2005	72.833	5.984	8,2	8.204.464	613.240	7,5	112,6	102,5

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.



Cuadro 4. Permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas, 1998-2005

AÑO	LOCALES			M ²			M ² / LOCALES	
	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA	% CIUDAD	TOTAL CIUDAD	VILLA URQUIZA
1998	1.083	33	3,0	643.368	6.821	1,1	594,1	206,7
1999	1.040	91	8,8	475.751	17.938	3,8	457,5	197,1
2000	646	31	4,8	332.750	7.508	2,3	515,1	242,2
2001	342	26	7,6	263.632	2.438	0,9	770,9	93,8
2002	222	3	1,4	63.745	1.276	2,0	287,1	425,3
2003	547	4	0,7	111.843	565	0,5	204,5	141,3
2004	1.067	21	2,0	149.520	2.676	1,8	140,1	127,4
2005	1.186	47	4,0	320.912	5.504	1,7	270,6	117,1
1998-2005	6.133	256	4,2	2.361.521	44.726	1,9	385,1	174,7

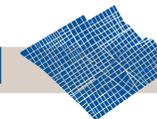
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. GCBA.

que se mantiene en los tres años siguientes. Así, el pico de la serie se registra en el año 2005, cuando los 135 permisos correspondientes a Villa Urquiza involucran 167.016 m² que representan el 8,5 % de los m² permitidos a nivel Ciudad, y el piso se encuentra en el 2002, con 28 permisos que suman 237.364 m², representando el 7,8 % de los m² permitidos a nivel Ciudad. Por otro lado, en cuanto al porcentaje que representan los metros permitidos en Villa Urquiza con respecto a la Ciudad, los valores se mueven en un rango que encuentra su mínimo en 4,6 % (1998) y su máximo en 8,6 % (2004), con variaciones interanuales poco pronunciadas, que en el caso más importante alcanza los 2,9 puntos porcentuales (2003 – 2004).

En los cuadros 3 y 4 se puede observar la desagregación de los metros permitidos en residenciales (vivienda) y no residenciales (locales³). Esta distinción permite notar que en los ocho años considerados ha sido mayor la superficie destinada a la construcción de viviendas que a la de locales, alcanzando proporciones inclusive mayores a las de la Ciudad, a la que superó en 25,7 puntos porcentuales en el momento en que esta amplitud alcanzó su mayor magnitud. Así, en estos 8 años el 77,6 % de los metros permitidos en la Ciudad fueron residenciales, mientras que en Villa Urquiza esta proporción asciende al 93,2 %. Estas cifras dan cuenta de la consolidación del perfil residencial del barrio, en donde se está edificando viviendas en altura. →



En las dos fotos se aprecia el proceso de construcción de un edificio

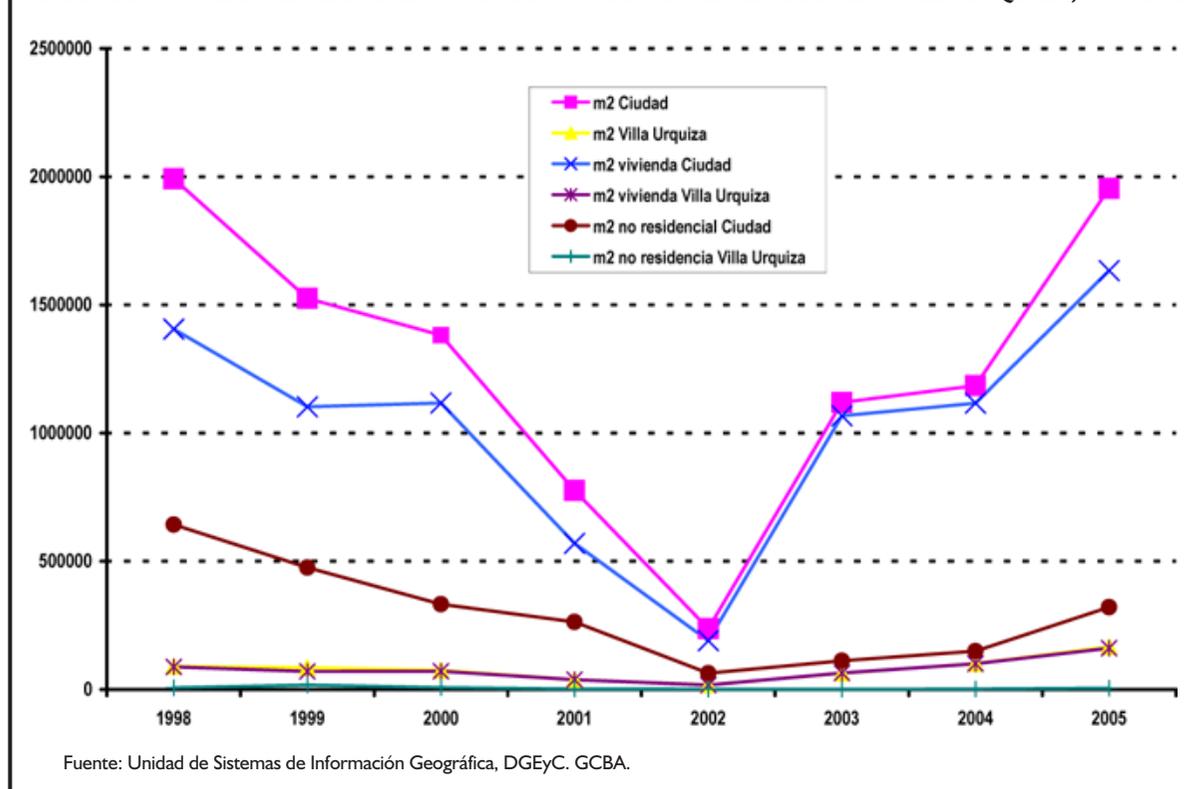


En el período analizado, se permitieron para toda la Ciudad 72.833 viviendas, de las cuales 5.984 se registraron en Villa Urquiza (el 8,2 %). Tanto la cantidad de permisos para la construcción de viviendas nuevas como los metros implicados en estas obras vienen aumentando a partir del año 2003, alcanzando en la última medición de la serie su valor más alto: 1.606 permisos en 2005 (11,2 % del total de la Ciudad) que implican una superficie de 161.512 m² (9,9 % del total de la Ciudad). Finalmente, si se observa los m² promedio por vivienda, se advierte que esta cifra no difiere mucho de los valores de la Ciudad, rondando ambos los 100 m². Así, el promedio para toda la Ciudad por vivienda es de 112 m², mientras que en este barrio es de 102,5 m², hallándose el menor valor en el año 2002, cuando fue de 92 m² (mismo año en que en la Ciudad este promedio registró el nivel más bajo de esta serie: 108 m²).

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998-2005 los permisos registrados en Villa Urquiza representan el 4,2 % del total de los de la Ciudad, sumando apenas el 1,9 % del total de los m² permitidos en toda la urbe, con un pico en 1999, cuando con 17.938 m² representó el 3,8 % del total. Exceptuando esa medición, el porcentaje de m² permitidos para construcciones nuevas no residenciales en Villa Urquiza con respecto a la Ciudad osciló entre el 0,5 % (2003) y el 2,0 % (2002). Asimismo, en lo que respecta al tamaño de las obras involucradas, a diferencia de las residenciales, en promedio las superficies son menores. Así, mientras que la media de la Ciudad es de 385,1 m², en Villa Urquiza llega a menos de la mitad; 174,7 m², registrándose el valor más alto de la serie en 2002, cuando los 3 permisos de este tipo correspondientes a este barrio arrojaron una superficie promedio de 425,3 m² (Ver cuadro 5). ♦

³En 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.

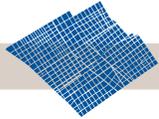
GRÁFICO I. SUPERFICIE PERMISADA PARA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD Y VILLA URQUIZA, 1998-2005



4.3 VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIG, permite advertir una significativa cantidad de terrenos registrados en Villa Urquiza respecto a la Ciudad, destacándose el hecho de que en todas las mediciones realizadas desde 2001, se registraron terrenos ofertados, y que su cantidad sigue en líneas generales la tendencia del total de los

ofertados en la Ciudad (cuando la cantidad de lotes ofrecidos en la Ciudad baja, la cantidad registrada en el barrio también lo hace), manteniendo la proporción que representan en torno al 5-6 %, salvo en marzo de 2003, cuando ascendió al 9,6 %, analizándose en esa ocasión 42.127 m², que representaron el 11,3 % del suelo ofrecido en la Ciudad (la mayor cantidad de metros registrados en ese barrio en la serie). En cuanto a la superficie total de los terrenos ofrecidos en Villa→



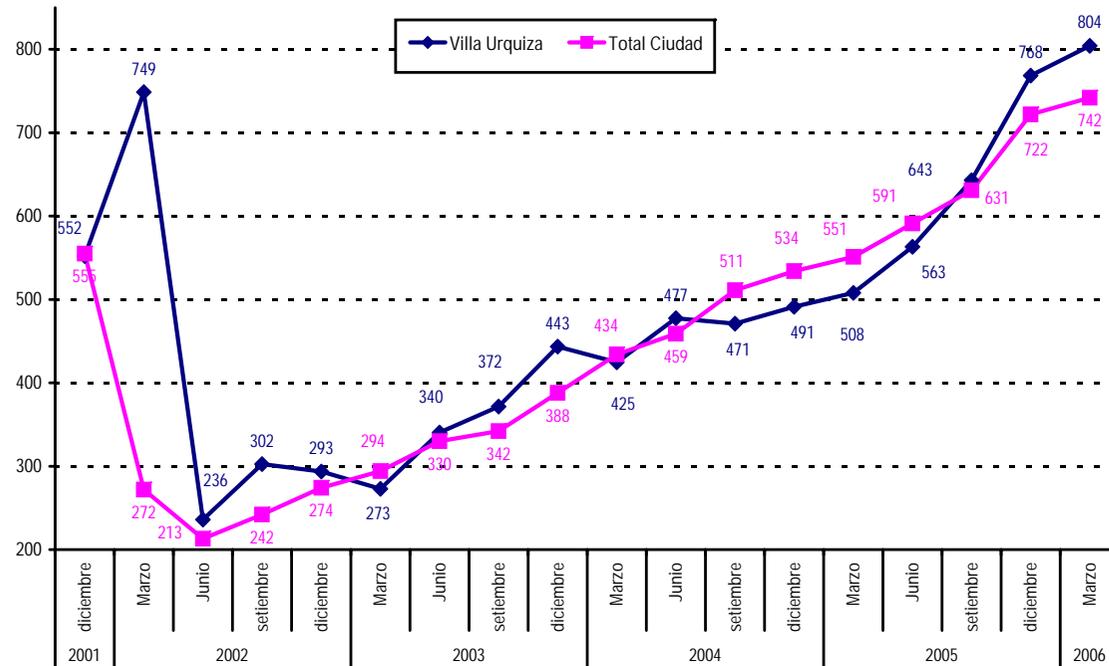
Urquiza, salvo en las mediciones de setiembre de 2002 (8,6 %) y la ya mencionada de marzo de 2003 (11,3 %), en conjunto suman cifras que representan porcentajes que oscilan entre el 3,7 % y el 6,7 % del total analizado en cada una de las mediciones.

En lo que respecta al precio promedio, los datos disponibles permiten advertir que el correspondiente a Villa Urquiza no presenta un comportamiento regular hasta diciembre de 2004, medición a partir de la cual comienza a recuperarse sucesivamente, siguiendo la tendencia alcista del total de la Ciudad. Es así que en la medición de marzo de 2006 el precio del m² en dólares alcanza el mayor valor, ubicándose en U\$S 804 el m², cifra que incluso supera a los U\$S 742 por m² alcanzados por la Ciudad en la misma medición (un 8,4 % por encima).

El valor promedio del m² construible se ubica para los 55 lotes relevados en marzo de 2006 en U\$S 279,0 el m² con un máximo de U\$S 528,9 el m² y un mínimo de U\$S 139,1 el m², mientras que este promedio en la Ciudad se sitúa en U\$S 248,9 (apenas por debajo del registrado en esta área).

En el mapa sobre distribución del precio de venta de 93 terrenos de Villa Urquiza relevados en marzo de 2006 se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza sobre la Av. Triunvirato al 4300 (en la intersección con la calle Juramento), donde un terreno de 394 el m² fue ofrecido en U\$S 1.100.000, lo que equivale a U\$S 2.791,9 el m²; este lote se localiza en el distrito C31I, lo que permite la edificación en altura y el desarrollo de actividad comercial. Otros cuatro terrenos se ofrecían a precios mayores a U\$S 1.500 el m², todos ellos localizados en las cercanías de la Av. Triunvirato, y situados en el distrito R2AII, que permite la construcción en altura. En ese

GRÁFICO 2. VALOR PROMEDIO DEL SUELO EN EL BARRIO DE VILLA URQUIZA Y EN TOTAL CIUDAD. 2001 -2006

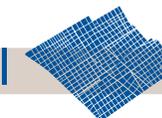


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

mismo distrito se localizan 23 terrenos cuyos precios rondan los U\$S 1.000 el m², con excepción de uno, ubicado en Bauness al 2.800 (distrito C31) que fue ofertado en U\$S 1.350,0 el m².

Por su parte, los menores precios se registran, en su mayoría, al norte de las vías del ferrocarril Mitre (23 de los 27 registrados), localizados en el distrito R2bII, en donde sólo se pueden construir edificios de baja densidad. Así, en Pedro Rivera al 4200 un terreno de

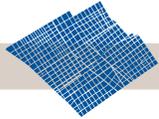
207 m² fue ofertado en U\$S 40.000, lo que equivale a U\$S 192,5 el m², señalándolo como el terreno más barato del barrio. En el sur del barrio, los precios más bajos se registran en el distrito R2bII, donde se relevaron tres terrenos con precios inferiores a los U\$S 500 el m². Sin duda, la menor densidad de construcción permitida es un condicionante de los menores precios que se registraron con respecto al resto de la zona sur del barrio. ♦



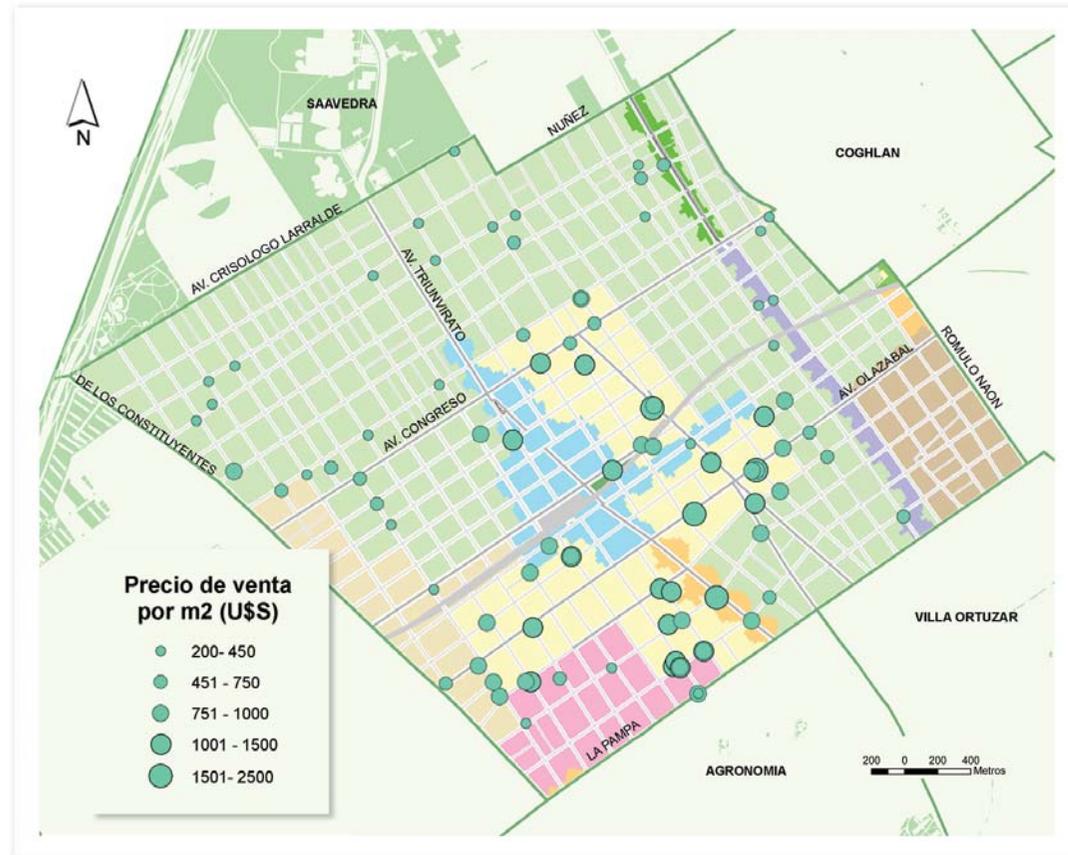
Cuadro 5. Evolución del precio de los terrenos en Villa Urquiza

AÑO	CANTIDAD			M ²			PRECIO DEL M ² EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD
2001											
Diciembre	81	1.466	5,5	30.458	803.035	3,8	552	555	-0,6		
2002											
Marzo	6	98	6,1	2.302	48.943	4,7	749	272	175,2		
Junio	5	107	4,7	3.495	52.307	6,7	236	213	10,8		
Setiembre	28	383	7,3	24.742	287.044	8,6	302	242	25,0		
Diciembre	29	420	6,9	11.424	199.973	5,7	293	274	7,1	-46,8	-50,6
2003											
Marzo	57	592	9,6	42.127	372.662	11,3	273	294	-7,2	-63,5	8,1
Junio	33	558	5,9	12.954	315.478	4,1	340	330	3,1	44,3	54,9
Setiembre	40	642	6,2	13.747	292.001	4,7	372	342	8,7	22,9	41,3
Diciembre	36	641	5,6	12.291	312.307	3,9	443	388	14,3	51,1	41,6
2004											
Marzo	69	1.013	6,8	23.784	543.045	4,4	425	434	-2,2	55,6	47,6
Junio	81	1.263	6,4	29.771	658.441	4,5	477	459	4,0	40,3	39,1
Setiembre	80	1.435	5,6	36.610	765.664	4,8	471	511	-7,9	26,7	49,4
Diciembre	83	1.370	6,1	29.645	793.425	3,7	491	534	-8,0	10,8	37,6
2005											
Marzo	79	1.272	6,2	38.050	701.789	5,4	508	551	-7,8	19,6	27,0
Junio	68	1.347	5,0	31.627	730.534	4,3	563	591	-4,7	17,9	28,8
Setiembre	70	1.200	5,8	32.457	669.513	4,8	643	631	1,9	36,6	23,5
Diciembre	86	1.221	7,0	27.554	674.798	4,1	768	722	6,4	56,5	35,2
2006											
Marzo	94	1.299	7,2	34.209	683.184	5,0	804	742	8,4	58,3	34,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

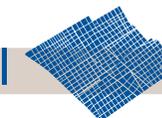


MAPA 3. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LOS TERRENOS POR M² EN VILLA URQUIZA, MARZO 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

El proceso de construcción en Villa Urquiza genera que muchas construcciones se conviertan primero en lote



4.4 VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el mes de marzo de 2006 se encontraron 23 locales en venta en Villa Urquiza, cuyas dimensiones oscilan entre 15 m² y 1200 m², con un tamaño promedio de 172,9 m² por local, lo que ubica a la media barrial por debajo de los 207,6 m² promediados por la Ciudad. Estos locales representan apenas el 2,1 % de los relevados en esa medición, y suman el 1,7 % de los metros en esa oportunidad analizados.

En lo que respecta al precio por m², se ubicó en dicho mes en U\$S 1.206,6 el m², un 4,5 % arriba de los U\$S 1.154,5 por m² alcanzados por la Ciudad. En cuanto al comportamiento de este valor, partiendo de

marzo de 2005, cuando se registraron U\$S 923,0 por m², descendió en junio del mismo año a U\$S 891,2 por m²; volvió a bajar levemente en setiembre, llegando a U\$S 890,1 por m², en diciembre de 2005 asciende a U\$S 989,3 el m², llegando al valor ya mencionado de marzo de 2006, primera ocasión en que supera el precio registrado para la Ciudad. Finalmente, la variación interanual entre marzo de 2005 y marzo de 2006 alcanza para Villa Urquiza una recuperación del 30,7 %; mientras que en la Ciudad asciende un 10,9 %.

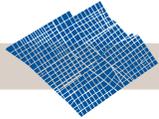
La distribución territorial de estos 23 locales registrados en marzo, muestra que los mayores precios se localizan entre las arterias Monroe y Juramento, en las cercanías de la estación de Villa Urquiza, centro

comercial del barrio. Al norte de la estación los mayores precios se localizan cerca de las Avenidas Triunvirato y Congreso y especialmente hacia el Oeste, en donde el precio promedio los a U\$S 1.500 el m². Al norte de la Av. Congreso los precios son inferiores a U\$S 600 el m², lo que evidencia la menor actividad comercial de esta zona de Villa Urquiza. Así, el valor máximo se encontró en un local ubicado en Olazábal al 4800, que se ofrecía a U\$S 5.833,3 el m²; mientras que en Roosevelt al 5800 se relevó un local a U\$S 350 el m², resultando el más bajo entre los 23 analizados. En lo que respecta al alquiler de locales, la cantidad de establecimientos detectados oscila considerablemente de una medición a otra, encontrándose una gran amplitud entre la cantidad mínima→

Cuadro 6. Evolución del precio de locales en venta en Villa Urquiza

AÑO	CANTIDAD			M ²			PRECIO DEL M ² EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD
Marzo	31	1.260	2,5	4.989	289.132	1,7	923,0	1.041,0	-11,3		
Junio	24	1.118	2,1	4.441	250.587	1,8	891,2	955,2	-6,7		
Setiembre	21	996	2,1	3.267	203.368	1,6	890,1	990,6	-10,1		
Diciembre	22	982	2,2	3.576	196.034	1,8	989,3	1.008,1	-1,9		
2006											
Marzo	23	1.112	2,1	3.978	230.807	1,7	1.206,6	1.154,5	4,5	30,7	10,9

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

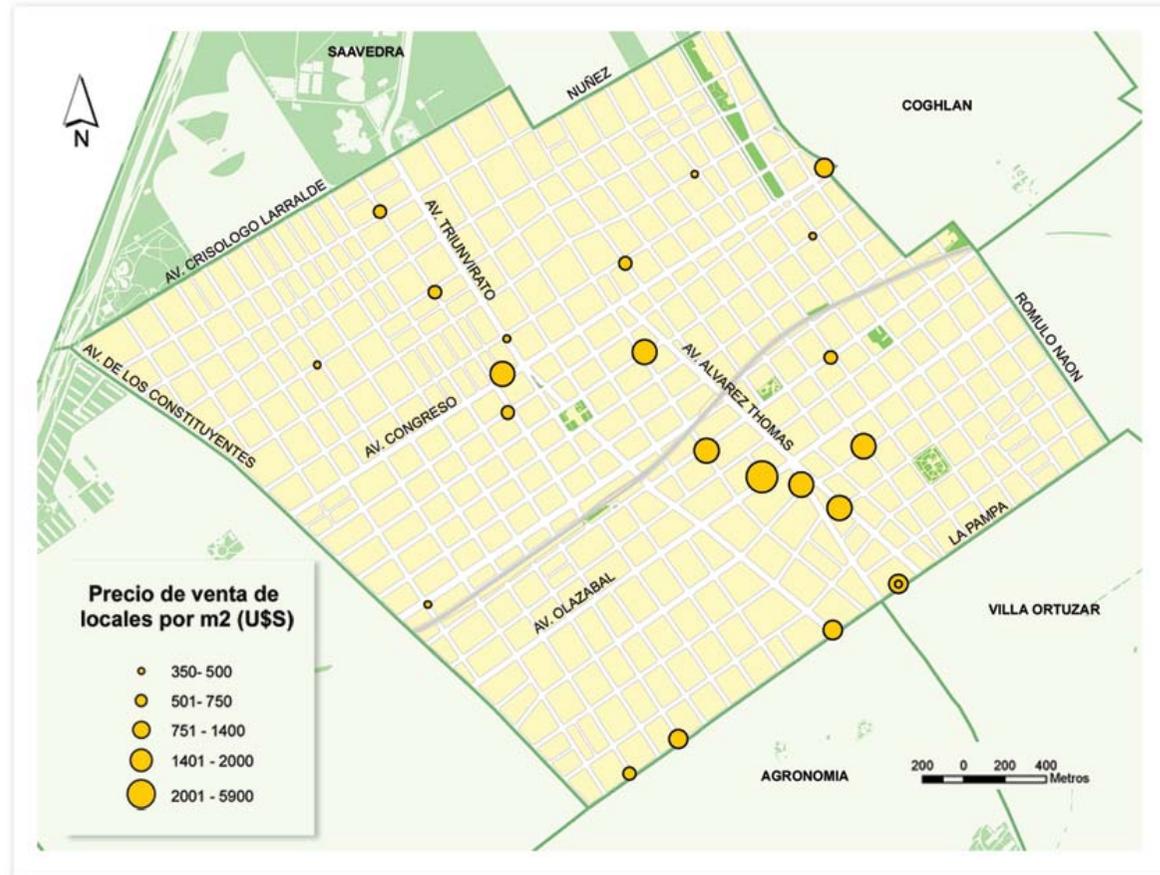


y la máxima relevada en cada ocasión. Así, la menor cantidad de locales ofertados en venta se registró en setiembre de 2002 (7), y la mayor en diciembre de 2001 (41). Por otro lado, de la misma manera que con los locales en venta, los establecimientos en alquiler en este barrio presentan un tamaño promedio por local menor al correspondiente a la Ciudad (80 m² contra 125 m²).

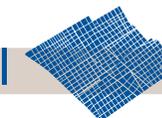
En cuanto al precio promedio del m² los valores registrados en Villa Urquiza siguen en términos generales la tendencia de los precios de la Ciudad, encontrándose el valor mínimo de la serie en las mediciones de diciembre de 2002 y marzo de 2003, cuando luego de descender en setiembre de 2002, lo hace nuevamente en diciembre, llegando a los \$ 9,1 por m², valor que mantiene en marzo del año siguiente. El mayor precio se detectó en marzo de 2006, cuando llegó a los \$ 29,7 por m², luego de cuatro aumentos consecutivos registrados a lo largo de todo el 2005, alcanzando de esta manera una variación interanual positiva del 40,4 %, superior a la registrada a nivel Ciudad (28,8 %).

Como era de esperar, el patrón de distribución de los locales en alquiler es similar al de los locales en venta. Así, el mayor precio de oferta se observó en la Av. Olazábal 4883, donde por un local de 48 m² se pedía \$ 8.000 por mes. Éste, como otros de precios elevados, se encuentra próximo a la estación ferroviaria, siendo aún mayores los precios sobre las arterias Monroe, Olazábal y Triunvirato. Los menores precios se detectaron al Norte, aunque el de menor cuantía se localiza en la calle Holmberg al 2800, donde por la construcción de la autopista se expropió una gran cantidad de lotes, configurando el área más deteriorada del barrio. ♦

MAPA 4. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LOCALES POR M² EN VILLA URQUIZA. MARZO DE 2006



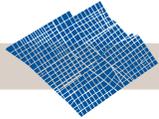
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



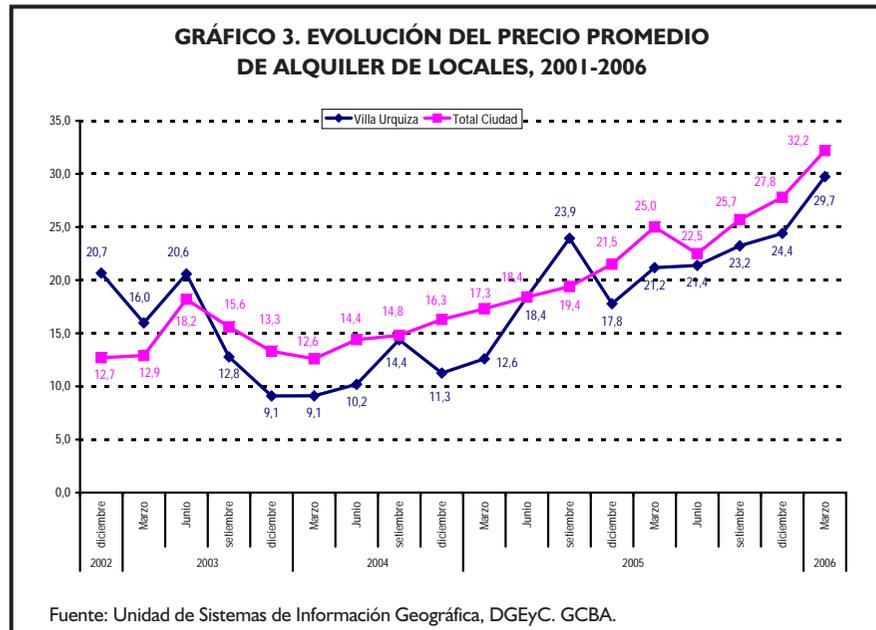
Cuadro 7. Evolución del precio de locales en alquiler en Villa Urquiza

AÑO	CANTIDAD			M ²			PRECIO DEL M ² EN DÓLARES			VARIACIÓN ANUAL (%)	
	VILLA URQUIZA	CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	TOTAL CIUDAD	%	VILLA URQUIZA	CIUDAD
2001											
Diciembre	41	1.612	2,5	2.625	205.903	1,3	20,7	12,7	62,6		
2002											
Marzo	4	207	1,9	249	21.137	1,2	16,0	12,9	23,9		
Junio	8	345	2,3	655	36.095	1,8	20,6	18,2	13,1		
Setiembre	7	286	2,4	864	36.596	2,4	12,8	15,6	-18,1		
Diciembre	14	397	3,5	1.824	44.225	4,1	9,1	13,3	-31,6	-55,9	4,7
2003											
Marzo	14	435	3,2	1.013	53.750	1,9	9,1	12,6	-27,7	-43,0	-2,3
Junio	12	363	3,3	1.310	45.737	2,9	10,2	14,4	-29,2	-50,5	-20,9
Setiembre	9	394	2,3	1.242	50.895	2,4	14,4	14,8	-2,8	12,7	-5,1
Diciembre	14	379	3,7	2.536	40.148	6,3	11,3	16,3	-30,9	23,7	22,6
2004											
Marzo	15	334	4,5	2.314	35.084	6,6	12,6	17,3	-27,2	38,4	37,3
Junio	30	856	3,5	1.849	114.096	1,6	18,4	18,4	0,1	80,8	27,8
Setiembre	27	934	2,9	1.660	150.234	1,1	23,9	19,4	23,4	66,4	31,1
Diciembre	24	1.032	2,3	1.611	168.287	1,0	17,8	21,5	-17,3	58,0	31,9
2005											
Marzo	15	1.085	1,4	681	184.462	0,4	21,2	25,0	-15,3	68,1	44,5
Junio	30	1.097	2,7	2.080	183.773	1,1	21,4	22,5	-4,9	16,1	22,3
Setiembre	18	1.014	1,8	762	140.050	0,5	23,2	25,7	-9,6	-3,0	32,5
Diciembre	22	1.125	2,0	851	147.296	0,6	24,4	27,8	-12,2	37,3	29,3
2006											
Marzo	31	1.232	2,5	2.481	154.007	1,6	29,7	32,2	-7,6	40,4	28,8

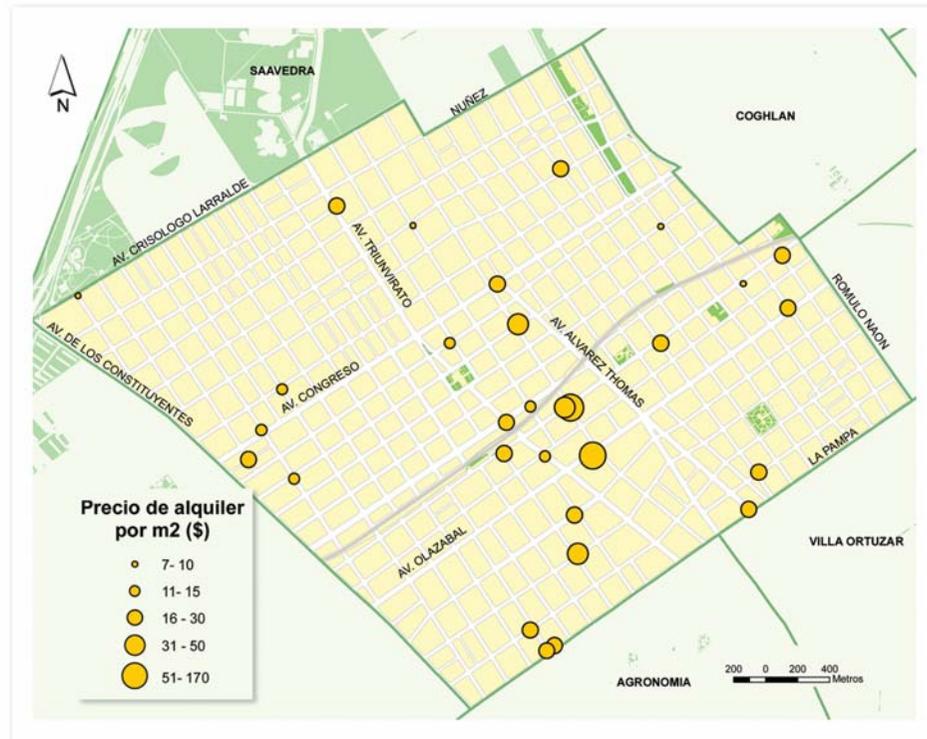
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Las fotos permiten ver distintos locales. A la izquierda, una peluquería y un local cerrado. A la derecha, un locutorio



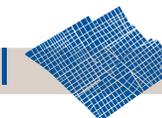
MAPA 5. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE LOCALES POR M² EN VILLA URQUIZA. MARZO DE 2006



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Fotografía de un local bancario



4.5 VENTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

En el mismo momento en que se efectuaba el relevamiento de usos del suelo, se procedió a realizar un registro del precio de oferta de departamentos y casas en venta. En tal sentido, se analizaron los precios de 521 departamentos y 140 casas, distribuidos por todo el barrio de Villa Urquiza. En el caso de los departamentos, la superficie promedio observada fue de 72 m², mientras que para las casas fue de 188 m². El precio promedio detectado para los departamentos fue de U\$S 964,0 el m², y para las casas fue de U\$S 802,7 el m².

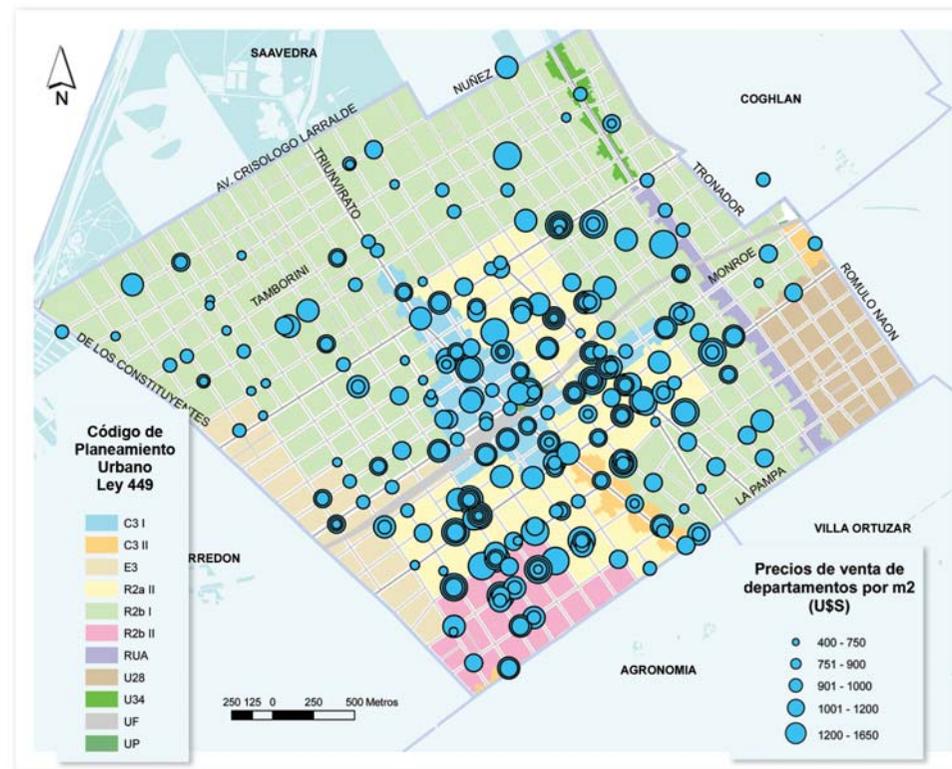
En lo que respecta a los departamentos, la mayor cantidad correspondió a los de tres ambientes (202) seguidos por los de cuatro (138) y dos (136); los de un ambiente sólo presentan 26 unidades, los de cinco, 18 y se registró sólo 1 de 6 ambientes. El precio promedio permite verificar que exceptuando el de 6 ambientes, en los departamentos de menor tamaño el precio del m² es mayor. Así, en los de un ambiente el precio promedio es de U\$S 1.114 el m², mientras que en el caso de los de cinco ambientes es de U\$S 896 el m².

La distribución territorial de estos departamentos evidencia que la mayor oferta se concentra en las cercanías de la estación Villa Urquiza. Allí es donde, por otra parte, el Código de Planeamiento Urbano permite mayor edificación en altura. El distrito correspondiente es C3I, de centro a escala local, accesible y el cual puede presentar agrupamientos de usos administrativo, comercial, de servicios, etc.

Por otra parte, se aprecia una concentración en las zonas residenciales de densidad media-baja (R2bII y R2aII) sobre el eje de la Av. Mendoza y Juramento, por un lado, y Av. Olazábal y Blanco Encalada por el otro.

La mayor cantidad de casas en venta según tamaño corresponde al tramo de las que poseen una superficie→

MAPA 6. DISTRIBUCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN OFERTA Y PRECIO DEL M² EN VILLA URQUIZA. OCTUBRE DE 2005

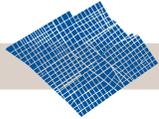


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

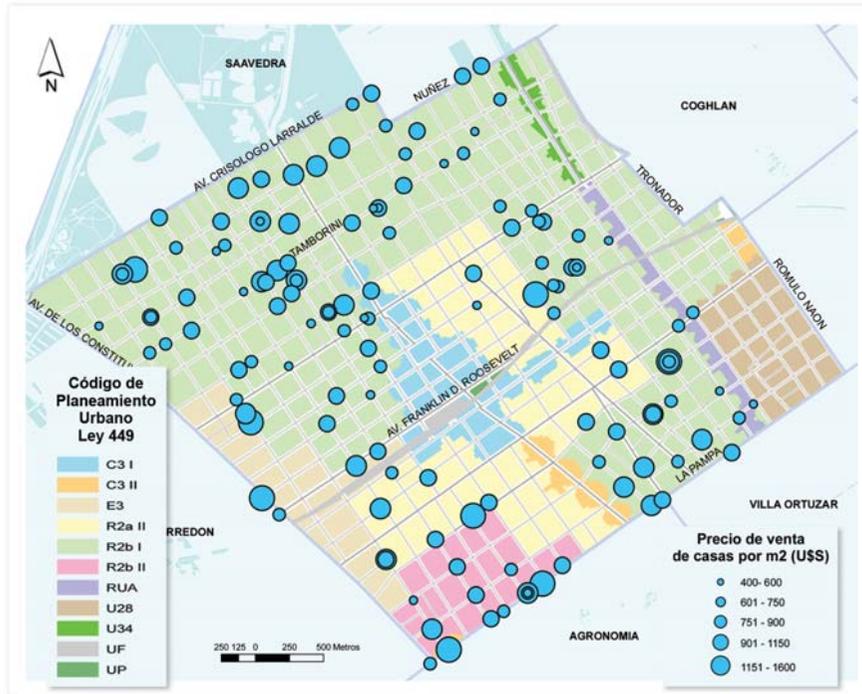
Cuadro 8. Precio de referencia de viviendas en venta en Villa Urquiza. Octubre de 2005

TIPO DE VIVIENDA	CANTIDAD OFERTADA	SUPERFICIE PROMEDIO M ²	U\$S / M ²	U\$S / M ² MAX.	U\$S / M ² MIN.
Departamentos	521	72	964,0	1.625,0	430,0
Casas	140	188	802,7	1.583,3	403,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



MAPA 7. DISTRIBUCIÓN DE LAS CASAS EN OFERTA Y PRECIO DEL M² EN V. URQUIZA. OCTUBRE DE 2005



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

cubierta de 101 a 150 m². Le siguen las unidades de entre 201 y 300 m², con 37, y las de 151-200, con 32 unidades. En los extremos se localizan las cantidades más bajas, para las casas de menor superficie, de 60 a 100 m², se relevaron 17 unidades, y para las más grandes, de más de 300 m², 12 casas en total. Similar al caso de los departamentos, los precios mayores corresponden a las superficies menores. Así, el máximo de 1.583,3 U\$S el m² corresponde a las unidades más pequeñas, y los mínimos, de entre 400 y 445 U\$S, a las unidades de más de 150 m². Cabe señalar que los precios de venta son, en promedio, mayores en el caso de los departamentos.

En cuanto a la distribución espacial, la localización no está tan concentrada en un punto como en el caso de los departamentos, sino que se presenta más dispersa en los distritos residenciales de densidad media baja R2bI y R2bII. Esta distribución bastante homogénea, posiblemente se encuentra vinculada con la ocupación histórica de este barrio para uso residencial. ♦

Cuadro 9. Precio de referencia de departamentos en venta en Villa Urquiza. Octubre de 2005

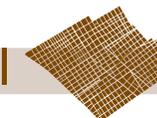
	CANTIDAD	SUPERFICIE PROMEDIO M ²	SUPERFICIE MÁXIMA M ²	SUPERFICIE MÍNIMA M ²	U\$S / M ²	U\$S / M ² MÁXIMO	U\$S / M ² MÍNIMO
1 ambiente	26	37	59	19	1.114	1.550	887
2 ambientes	136	44	94	24	1.016	1.625	608
3 ambientes	202	66	138	38	948	1.427	433
4 ambientes	138	104	250	46	915	1.405	430
5 ambientes	18	147	212	73	896	1.392	557
6 ambientes	1	230	230	230	1.174	1.174	1.174
Total	521	72	250	19	964	1.625	430

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

Cuadro 10. Precio de referencia de casas en venta en Villa Urquiza. Octubre de 2005

SUPERFICIE CUBIERTA	CANTIDAD	SUPERFICIE PROMEDIO		
		SUPERFICIE PROMEDIO M ²	U\$S / M ² MAX.	U\$S / M ² MIN.
60-100	17	968,8	1.583,3	607,1
101-150	42	828,0	1.318,2	533,3
151-200	32	785,7	1.171,4	444,4
201-300	37	759,3	1.241,4	403,6
+ de 300	12	657,8	886,4	445,1
Total	140	802,7	1.583,3	403,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



«5. LOS USOS DEL SUELO EN VILLA URQUIZA»

Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas en el área de estudio. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 13.370 parcelas existentes dentro del polígono que comprende la totalidad del barrio de Villa Urquiza.

En cuanto al tamaño de las parcelas, la mayor superficie la conforman las de tamaño medio, comprendidas en el rango que abarca entre los 250 y 499 m² (49,5 %) que representan el 40,4 % del total de las parcelas de Villa Urquiza. Las que se ubican entre los 100 y los 249 m² reúnen el 30,2 % de la superficie (pero el 48,7 % de las parcelas relevadas), las de entre 500 y 1.000 m² y las de más de 1.000 m² reúnen alrededor del 10 % de la superficie total cada una (9,8 % y 8,8 % respectivamente), representando las primeras el 4,1 % de las parcelas y el 1 % las segundas. Las parcelas más pequeñas (menos de 100 m²) componen sólo el 1,6 % de la superficie de la zona, y representan el 5,8 % de las relevadas.

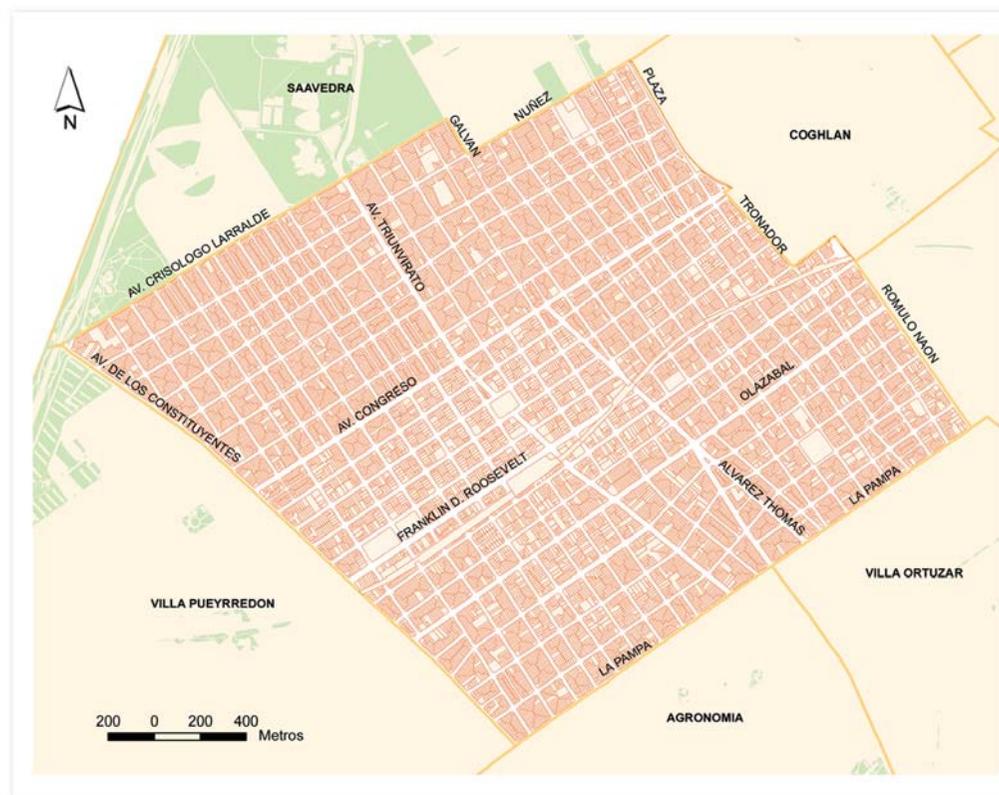
El cuadro siguiente permite apreciar los usos encontrados en cada parcela, permitiendo relacionar este dato con el

Cuadro II. Tamaño de las parcelas

	VILLA URQUIZA			
	PARCELAS		TAMAÑO	
	CANTIDAD	%	M ²	%
(+) 1000	133	1,0	335.684,4	8,8
500 - 1000	552	4,1	375.541,1	9,8
250 - 499	5.408	40,4	1.890.319,4	49,5
100 - 249	6.506	48,7	1.154.651,5	30,2
(-) 100	771	5,8	61.817,9	1,6
Total	13.370	100,0	3.818.014,3	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

MAPA 8. PARCELAS SELECCIONADAS PARA EL RELEVAMIENTO. OCTUBRE-NOVIEMBRE 2005



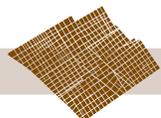
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

tamaño de las parcelas comprendidas para cada uso. Así, el primer cuadro presenta la información sobre parcelas cuyos usos no son exclusivos, en las que se encuentra varios usos (por ejemplo, una de las combinaciones más frecuentes es la de edificios con locales). Por otro lado, en el cuadro siguiente se aprecian la cantidad y superficies correspondientes a las parcelas que no combinan usos, es decir, aquellas en las que se emplazan únicamente edificios, locales, etc.

De esta manera, el trabajo de campo permitió reconocer que en el 88 % de las parcelas se encontraba por

lo menos un edificio, porcentaje que en un 86,4 % de los casos hace referencia a edificios de uso residencial (45,3 % casas, 38,7 % edificios de vivienda y 2,4 % edificios de uso mixto con vivienda). La proporción restante se distribuye entre edificios en obra (1,3 %), y edificios abandonados (0,1 %).

En el caso de departamentos (el 0,1 %), se trata de 22 edificaciones, 9 al norte el barrio, entre la Av. Congreso y Crisólogo Larralde; y los restantes en el cuadrante sudeste, en el polígono comprendido entre las calles→



Bauness, Roosevelt, Naón y Sucre, con mayor densidad en las cercanías de Triunvirato). En cuanto a los edificios de oficinas (0,02 %), son 3: uno en Pirán al 6000, en plena zona de casas bajas, otro sobre Quesada y Av. De los Constituyentes, y el tercero en Monroe al 5100, emplazado en el epicentro de la actividad comercial, y con 4 pisos, es el más alto de los tres. Le siguen en importancia las 6.440 parcelas en las que se emplazan garages privados, 48,2 % que involucra a 6.473 garages privados, cifra que está relacionada con el importante número de edificios de vivienda con que cuenta la zona. Luego se colocan aquellas que albergan locales, que suman el 18,2 %. En el 2,7 % de las parcelas relevadas se localizan edificios de destino único; finalmente el porcentaje ocupado por el resto de los usos oscila entre el 1,9 % y el 0,1 %.

En cuanto al tamaño promedio de cada uso, se observa que luego de las parcelas con plazas y plazoletas, la mayor superficie promedio la ocupan las galerías comerciales, seguidas de los garages. Las estaciones de servicios, los edificios productivos, los de destino único, los galpones, los lotes y los locales también se ubican por sobre la media general. Por su parte, los edificios de uso mixto, los edificios y los lotes de la traza de la ex AU 3 presentan tamaños promedio más pequeños, que se ubican por debajo de la media general.

Mientras que en el cuadro 12 se hace referencia a parcelas en las que se puede encontrar más de un uso, en el que le sigue se analizan aquellas parcelas utilizadas para una sola actividad. Es de destacar el alto porcentaje de este tipo de parcelas: 82,7 %. Entre ellas, cuenta exclusivamente con edificios el 72,5 % (41,3 % son casas, 29,7 % edificios de vivienda –en conjunto suman un 71 % de parcelas dedicadas exclusivamente a la actividad residencial– 1,2 % obras y 0,2 % repartido entre edificios de oficinas y de departamentos), el 2,5 % está

Cuadro 12. Uso general y tamaño de las parcelas

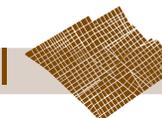
ACTIVIDAD	CANTIDAD		TAMAÑO EN M ²		
	PARCELAS	%	PROMEDIO	TOTAL	%
Con edificios	11.762	88,0	261,0	3.070.083,0	80,4
Con garages privados	6.440	48,2	296,2	1.907.388,5	50,0
Con locales	2.438	18,2	295,5	720.447,5	18,9
Con edificios de destino único	362	2,7	566,5	205.072,8	5,4
Con galpones	258	1,9	470,1	121.273,9	3,2
Con lotes ex AU 3	200	1,5	240,7	48.131,5	1,3
Con lotes	199	1,5	429,4	85.457,7	2,2
Con edificios productivos	145	1,1	588,6	85.341,6	2,2
Con edificios de uso mixto	78	0,6	284,1	22.162,9	0,6
Con garages	59	0,4	855,6	50.480,9	1,3
Con estaciones de servicios	15	0,1	724,7	10.870,8	0,3
Con terrenos ferroviarios	11	0,1	290,4	3.194,1	0,1
Con plazas y plazoletas	11	0,1	2.028,1	22.308,6	0,6
Con locales en galería	10	0,1	1.002,6	10.026,4	0,3
Total	13.370,0	100,0	285,6	3.818.014,3	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. GCBA.

ocupado únicamente por edificios de destino único, el 2,1 % emplaza solamente a locales y el 4,1 % restante se distribuye entre lotes, galpones, edificios productivos, garages, garages privados, estaciones de servicios y locales en galerías.

Si bien el porcentaje de parcelas en las que se emplazan edificios de vivienda y la baja proporción de los destinados a actividades económicas muestran la clara preponderancia del uso residencial del suelo en esta zona, es igualmente significativa la cantidad de parcelas en las que se desarrollan actividades económicas, que suman un 24,7 % entre locales, galerías comerciales, galpones, edificios de destino único, edificios productivos, garages comerciales y estaciones de servicios.

Si se observa el tamaño promedio de las parcelas con un solo uso, se aprecia que, al igual que en el cuadro anterior, el mayor tamaño promedio lo presentan las parcelas con plazas, el segundo tamaño promedio más alto es el de las parcelas en las que se ubican únicamente garages comerciales, seguidos de las que albergan estaciones de servicios. Superan la media general las parcelas que cuentan únicamente con garages privados, edificios productivos, de destino único, galerías comerciales, lotes y galpones. Finalmente, las parcelas que cuentan solamente con locales, edificios o lotes de la traza de la autopista presentan superficies promedio que se ubican por debajo de la media general del barrio (que a su vez se sitúa por debajo de la media general de las parcelas que combinan usos).♦



Cuadro 13. Uso y tamaño de las parcelas que tienen un solo uso

ACTIVIDAD	CANTIDAD		TAMAÑO EN M ²		
	PARCELAS	%	PROMEDIO	TOTAL	%
Parcelas únicamente con edificios	9.687	72,5	254,6	2.466.780,8	64,6
Parcelas únicamente con edificios de destino único	328	2,5	537	176.161,3	4,6
Parcelas únicamente con locales	278	2,1	265,4	73.785,2	1,9
Parcelas únicamente con lotes	193	1,4	433,7	83.696,1	2,2
Parcelas únicamente con galpones	158	1,2	409,6	64.714,3	1,7
Parcelas únicamente con edificios productivos	121	0,9	556,0	67.280,6	1,8
Parcelas únicamente con garages privados	30	0,2	563,1	16.893,3	0,4
Parcelas únicamente con garages	27	0,2	757,6	20.455,6	0,5
Parcelas únicamente con estaciones de servicios	13	0,1	714,3	9.285,5	0,2
Parcelas únicamente con locales en galería	3	0,0	502,7	1.508,0	0,0
Total	13.370,0	100,0	276,2	3.818.014,3	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

5.1 EDIFICACIÓN

El cuadro 14 permite apreciar la altura edificada en Villa Urquiza a partir de la cantidad de pisos construidos en edificios. Nótese que a medida que aumenta la cantidad de pisos disminuye la cantidad de edificios, correlación que demuestra el perfil eminentemente residencial de baja densidad del área estudiada. Se contabilizaron un total de 12.429 edificios (11.875 destinados a vivienda, oficinas o departamentos, 344 de destino único, 133 productivos y 77 de uso mixto). De ellos, la mayor cantidad, el 83,7 % (10.408 edificios) cuenta con 1 ó 2 pisos, el

10,9 % tiene entre 3 y 5, seguidos por los edificios de entre 6 y 9 pisos que representan el 3,8 % del total. Es de notar que los edificios de destino único, productivos y de uso mixto poseen entre 1 y 5 pisos en su mayoría, y que sólo el 4 % se ubican entre los 6 y 9 pisos.

En lo que respecta a los edificios de gran altura, sólo el 1,5 % supera los 10 pisos, todos de vivienda o en obra en estado avanzado. Este porcentaje se reparte entre 86 edificios de 10 y 11 pisos (0,7 %, 15 en obra al momento del trabajo de campo, el resto de vivienda), 70 edificios →



Distintas edificaciones del barrio, se observan de arriba hacia abajo: casa de un piso, edificio de vivienda de cuatro pisos, y vivienda en dúplex de dos pisos.



Cuadro 14. Edificaciones por cantidad de pisos

CANTIDAD DE PISOS	TOTAL		EDIFICIOS		EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO		EDIFICIOS PRODUCTIVOS		USO MIXTO	
		%		%		%		%		%
en obra (0 pisos)*	10	0,1	10	0,1						
1 - 2	10.408	83,7	9.966	83,9	275	79,9	96	72,2	71	92,2
3 - 5	1.355	10,9	1.247	10,5	66	19,2	36	27,1	6	7,8
6 - 9	475	3,8	471	4,0	3	0,9	1	0,8		
10 - 11	86	0,7	86	0,7						
12 - 15	70	0,6	70	0,6						
16 - 24	25	0,2	25	0,2						
Total	12.429	100,0	11.875	100,0	344	100,0	133	100,0	77	100,0

*Sólo se contaron los que tienen 0 pisos, de lo contrario entraban en dos categorías, en obra y si tenían pisos construidos en la categoría correspondiente.
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

que poseen entre 12 y 15 pisos (0,6 %, 8 en obra), y 25 edificios que superan los 15 pisos (0,2 %, 1 en obra). Finalmente, se encontraron 10 edificios en obra que aún no contaban con pisos construidos, que representan el 0,1 % del total de los censados.

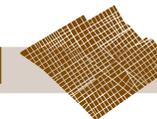
Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se encuentran en el centro del barrio, en la zona comercial próxima a la estación de ferrocarril General Urquiza, concentrándose entre las calles Álvarez Thomas, Pacheco y Díaz Colodrero, entre Congreso y Blanco Encalada; Olazábal entre Ceretti y Álvarez Thomas y Mendoza en el tramo que va desde

Triunvirato hasta Bucarelli, zona que corresponde al distrito del Código de Planeamiento Urbano que las permite (C3II). El resto del barrio se caracteriza por alturas bajas, que se encuentran distribuidas homogéneamente en toda su extensión.

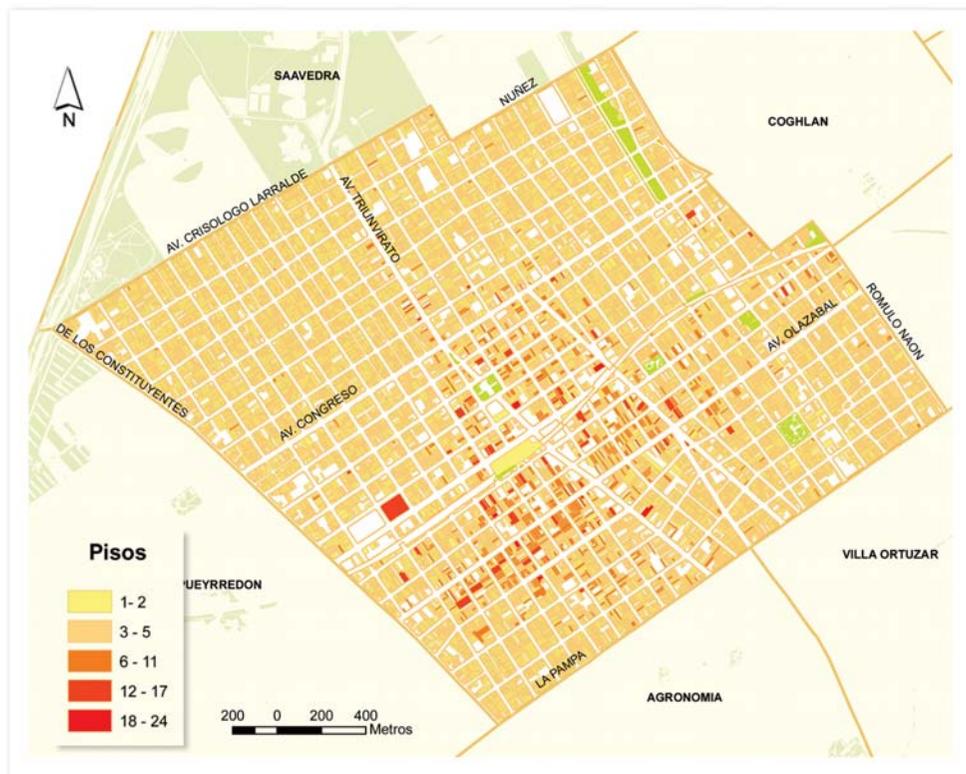
En los siguientes dos mapas se puede apreciar la desagregación de la altura edilicia entre los edificios de menos de 5 pisos y aquellos que los superan. En el primero se observa que en un gran número de manzanas del sur y del norte del barrio la totalidad de la edificación tiene menos de tres plantas, mientras que las de entre 3 y 5 pisos se distribuyen de manera más uniforme. Por un lado, son las edificaciones más altas

de las zonas bajas, aunque en éstas generalmente no hay más de tres edificios de esa altura por cuadra. En las proximidades de la estación Urquiza la densidad es similar, pero en este caso se localizan en contigüidad con edificaciones más elevadas.

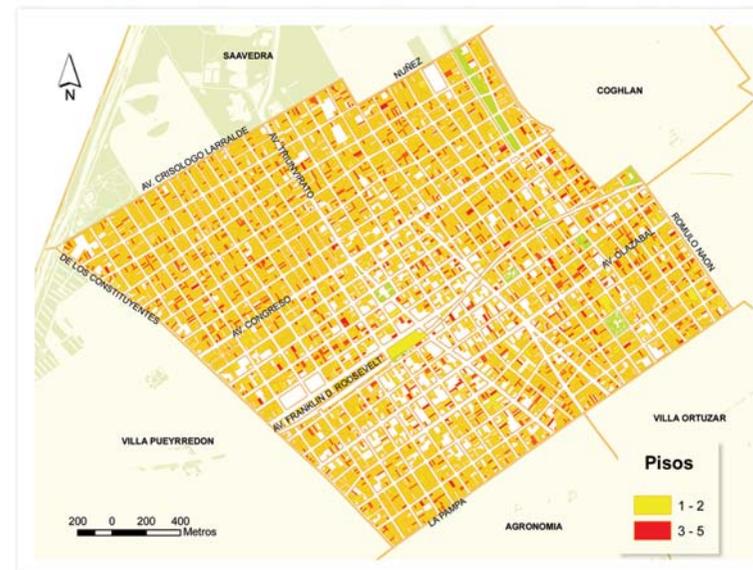
En lo que respecta a edificaciones superiores a los 6 pisos el epicentro es la estación Villa Urquiza desde el sur de las vías férreas hasta la avenida Olazábal y hacia el norte hasta la avenida Congreso (entre Ceretti y Lugones). Los de mayor altura (más de 15 pisos) se encuentran dispersos por esta zona, ocupando grandes lotes. La mayor altura se encuentra la calle Mendoza al 5400, donde se emplaza un edificio de 24 pisos sobre un lote de 634 m². ♦



MAPA 9. CANTIDAD DE PISOS EDIFICADOS POR PARCELA



MAPA 10. PARCELAS CON EDIFICACIONES DE 1 - 2 Y 3 - 5 PISOS



MAPA 11. PARCELAS CON EDIFICACIONES DE MÁS DE 6 PISOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



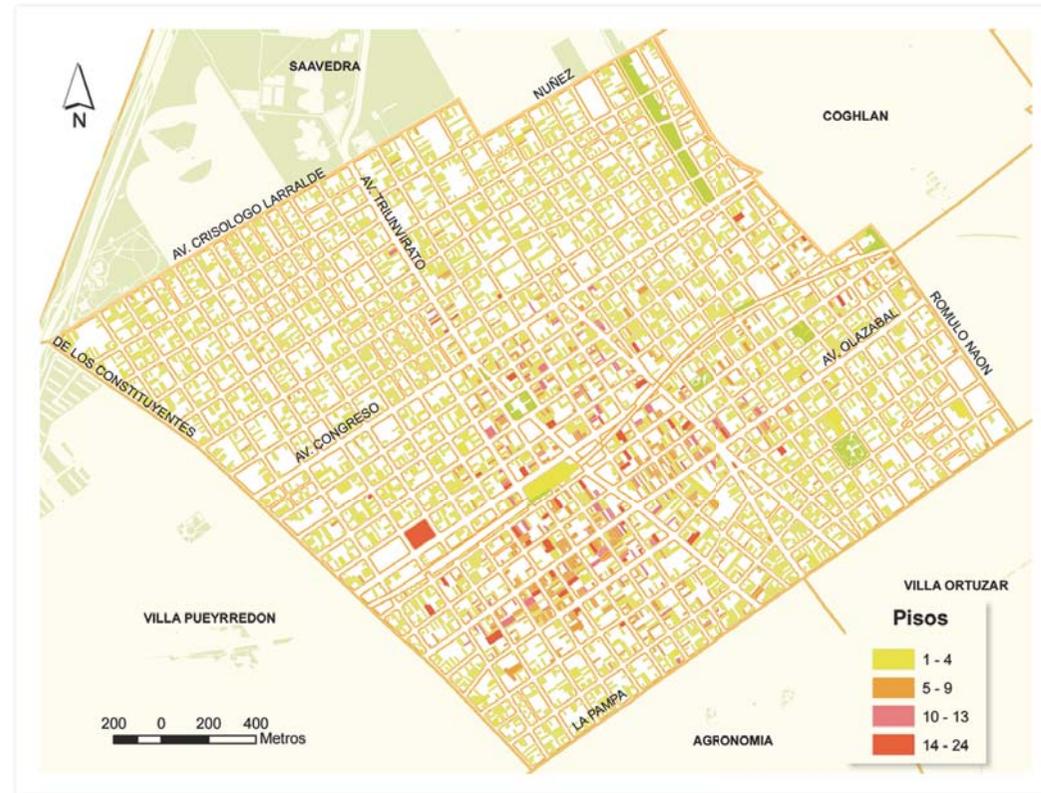
MAPA 12. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDA

5.2. EDIFICIOS

Se encontraron 11.952 edificios, entre los que se destacó el predominio de los residenciales. El 97,6 % de este tipo de construcciones se compone de un 51,3 % de casas, un 43,6 % de edificios en propiedad horizontal utilizados para vivienda, y un 2,7 % de uso mixto con vivienda. Se encontraron 172 edificios en obra (1,4 %). El resto de las categorías reúnen un porcentaje que llega al 1 % (0,1 % edificios abandonados, 0,6 % de edificios de uso mixto con vivienda, menos de 0,1 % de edificios de oficinas y un 0,2 % de edificios de departamentos).

En el caso de los edificios divididos en propiedad horizontal, se puede observar que el 99,5 % corresponde a edificios de vivienda, lo que vuelve a poner de manifiesto el peso del uso residencial en la zona. Sólo en el 0,4 % de los casos conviven vivienda y oficinas, o se desarrollan actividades administrativas en departamentos (se trata de 22 edificios). Finalmente, los edificios de oficinas no llegan a representar el 1 %. Estos datos muestran en su conjunto la poca importancia de estos últimos tipos edilicios en esta zona de la Ciudad.

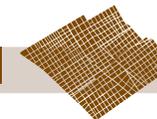
En cuanto a su localización, la mayor proporción de edificios de vivienda en altura se localiza sobre la-



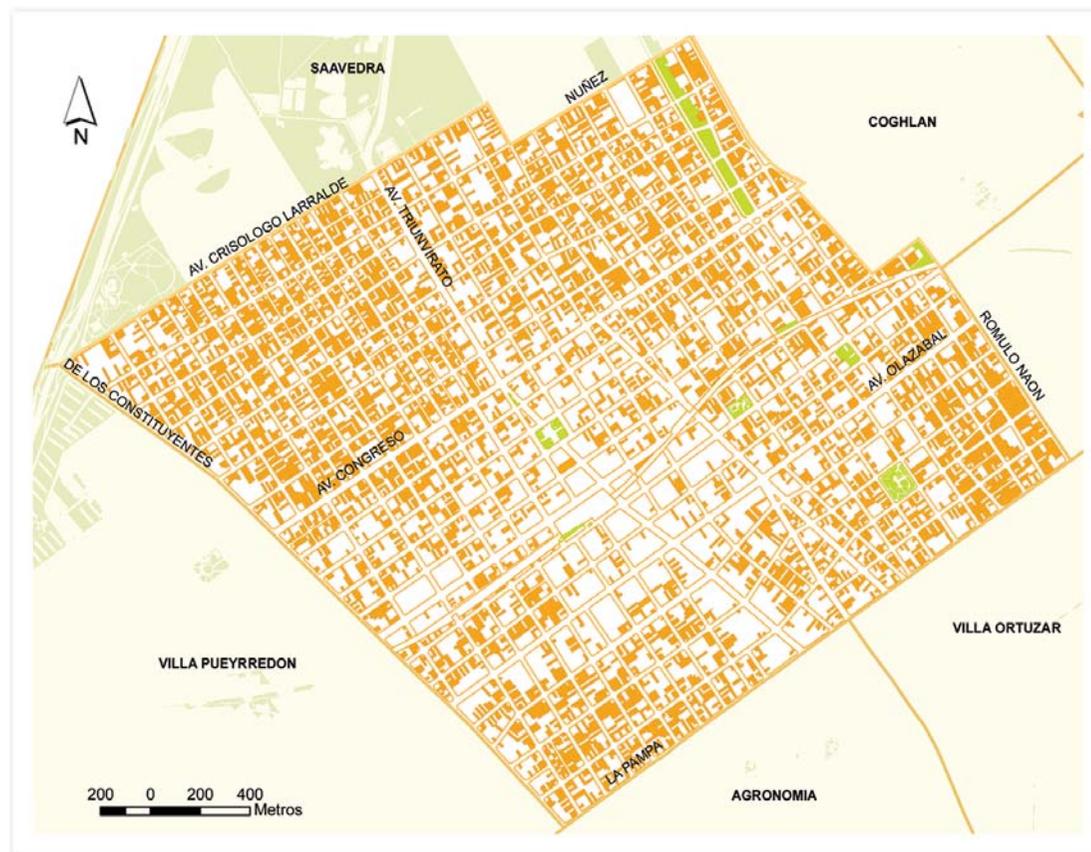
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Las fotos permiten apreciar distintas construcciones de casas en Villa Urquiza.



MAPA 13. DISTRIBUCIÓN DE CASAS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Avenida Olazábal, en torno a la Avenida Triunvirato; concentrándose desde las arterias Juramento hasta Blanco Encalada; mientras que al norte de la estación Urquiza se da la mayor concentración entre las Avenidas Álvarez Thomas y Triunvirato. En el resto de los sectores del barrio la vivienda multifamiliar es de baja altura y se confunde en el paisaje con las casas, aunque éstas,

como se mencionó previamente (Ver Metodología) se diferencian por la subdivisión de la estructura edilicia. La mayor proporción se encuentra entre las Avenidas Congreso y Olazábal. Al norte de esta última decrece, en función de la mayor cantidad de casas. Lo mismo sucede en el extremo sudeste, en donde también predominan las casas. →



Las fotos muestran edificios en construcción, emplazados sobre avenidas



Cuadro 15. Tipología de edificios

TIPO	TOTAL ÁREA	
	CANTIDAD	%
Casas	6.137	51,3
Propiedad horizontal	5.233	43,8
Viviendas	5.208	43,6
Departamentos	22	0,2
Oficinas	3	0,0
Uso mixto con vivienda	319	2,7
En Obra	172	1,4
Uso mixto	77	0,6
Abandonado	14	0,1
Total	11.952	100,0

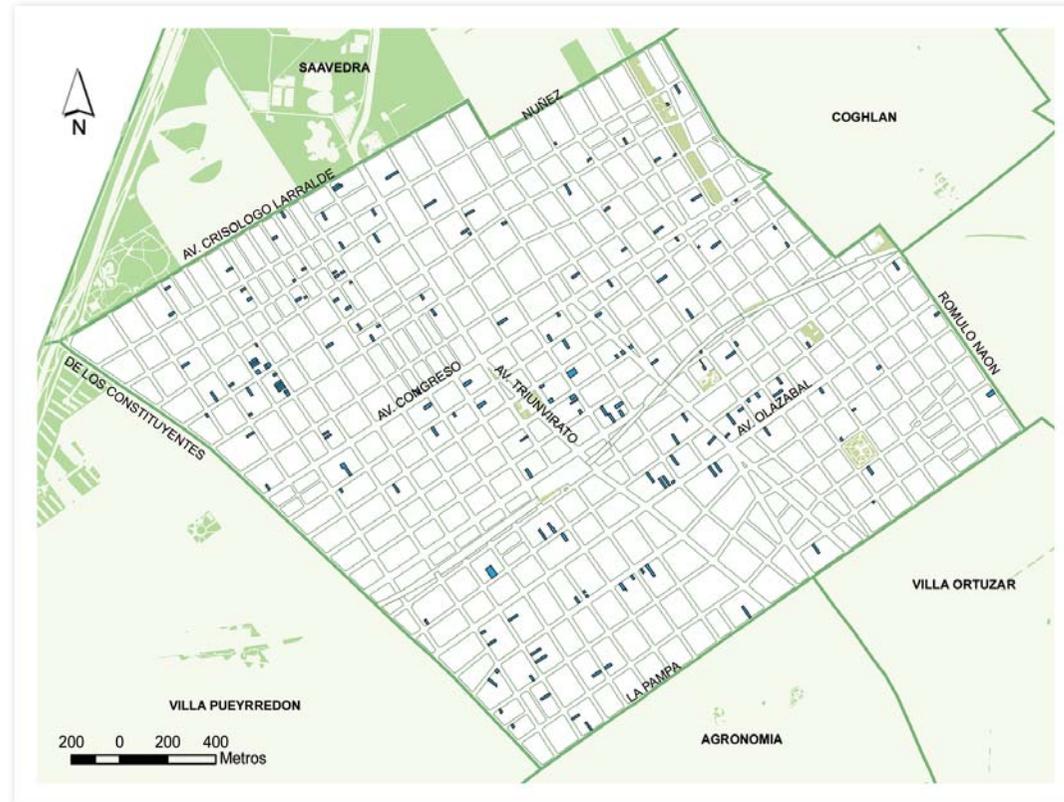
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Las 172 construcciones dan cuenta de un barrio en pleno desarrollo, con obras destinadas en su mayoría a edificios divididos en propiedad horizontal, entre los que abundan los dúplex y triplex. En cuanto a la altura edificada, 10 obras no contaban con pisos construidos (como se mencionara anteriormente), 74 llegaban a los 2 pisos, 45 se ubicaban entre los 3 y los 5, el tramo 6 a 9 pisos reunía a 19 edificios, 15 construcciones contaban con entre 10 y 11 pisos, entre 12 y 15 pisos sumaban 8; y finalmente 1 edificio llegaba a los 17. Estas obras implican 46.426,8 m², con un tamaño promedio de 269,9 m² por obra. Ahora, si se suma a estas 172 obras los 21 lotes en la misma condición, se obtiene un total de 193 construcciones nuevas que reúnen una superficie total de 54.072,6 m², representantes del 1,4 % del área total del barrio.

En lo que respecta a la distribución territorial se observa que la mayor cantidad de construcciones se localizan en la franja que corre entre las Avenidas Monroe y Olazábal (entre las calles Lugones y Ceretti). Allí, predomina la construcción residencial de edificios de multivivienda de entre 9 y 11 pisos. En el Sudoeste y Norte del barrio las obras se asocian a la construcción de casas y duplex, aunque también se observa la construcción de edificios de destino único. ♦

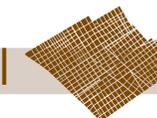
MAPA 14. DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES EN CONSTRUCCIÓN



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Distintas viviendas del barrio



5.3. EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

Se relevaron 344 edificios en los que se desarrolla una única actividad, encontrándose sólo 4 cerrados (1,2 %). Entre los que están en funcionamiento, concentran los mayores porcentajes los dedicados a la enseñanza (25,9 %), seguidos de los de servicios sociales y de salud (18,8 %), y los servicios de asociaciones (15,9 %). El resto de los rubros (excepto aquellos edificios en los que no pudo determinarse la actividad) no llegan a representar los 2 dígitos porcentuales, superando el 5 % los edificios con actividades relacionadas con el esparcimiento y la cultura.

Los edificios educativos relevados suman 88, representando un cuarto del total. De ellos, más de los tres cuartos (86,4 %) se dedica a la educación obligatoria o formal en sus distintos niveles; así, el 25 % lo constituyen escuelas secundarias, el 23,9 % establecimientos de enseñanza inicial, el 20,5 % colegios primarios, un 13,9 % brinda educación tanto primaria como secundaria, las universidades representan el 2,3 % y las instituciones que combinan la enseñanza inicial, primaria y secundaria suman el 1, 1 %. El 13,6 % restante dictan materias extracurriculares o relacionadas con el esparcimiento tales como arte, música o danzas (6,8 %), idiomas (4,5 %), y artes marciales y otros (2,3%).

Al analizar la distribución geográfica de los edificios escolares de Villa Urquiza se advierte que la mayor concentración se encuentra en Bucarelli y Blanco Encalada. En las proximidades a este cruce se localizan ocho establecimientos educativos, entre los que se destacan la Sagrada Familia, el colegio Saint Jean y su jardín de infantes, Beata y la Cultural Inglesa. En las proximidades de Olazábal y Altolaguirre se encuentran seis edificios de este tipo. Al norte de las vías férreas la mayor →

Cuadro 16. Edificios de destino único

	CANTIDAD	%
Enseñanza	88	25,9
Servicios sociales y de salud	64	18,8
Servicios de asociaciones	54	15,9
Destino único sin atención al público / otros	38	11,2
Esparcimiento y cultura	22	6,5
Salones de fiestas	17	5,0
Servicios empresariales y otros	13	3,8
Intermediación financiera (bancos, seguros y financieras)	10	2,9
Administración Pública	10	2,9
Servicios de hotelería	9	2,6
Distribución de energía eléctrica	7	2,1
Comisarías y dependencias policiales	4	1,2
Oficinas	2	0,6
Mayorista de artículos de librería	1	0,3
Reparacion de audio y video	1	0,3
Total	340	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Edificios de destino único



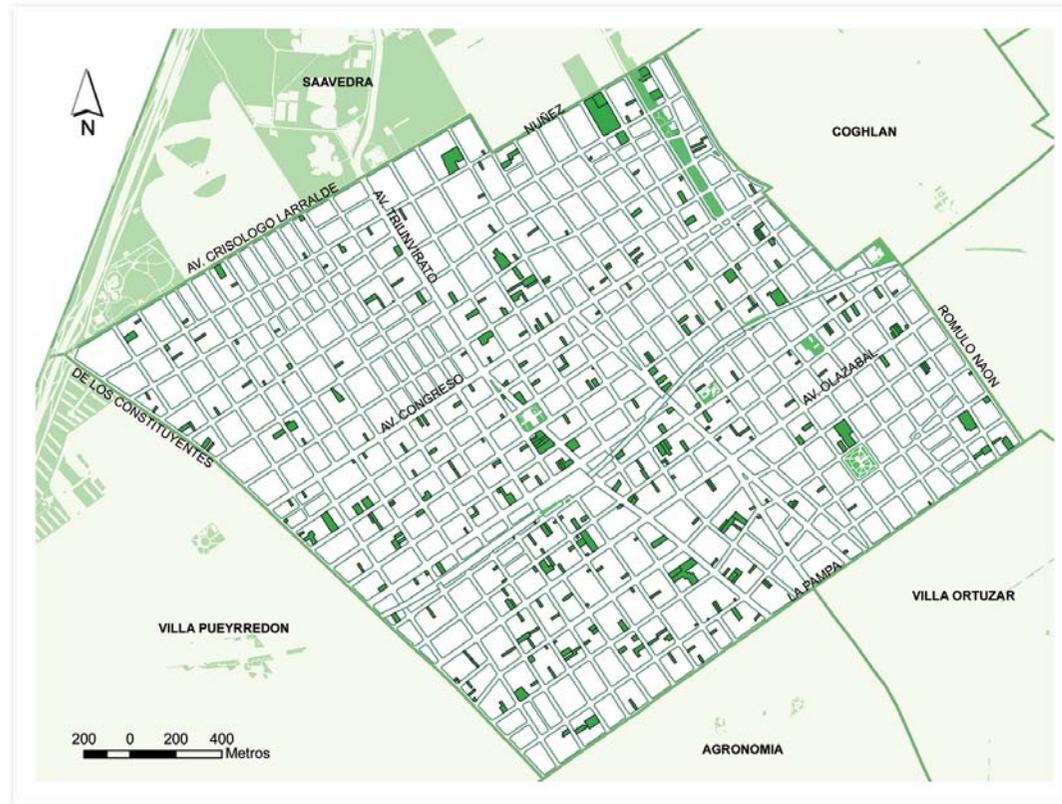
concentración se produce sobre las Avenidas Triunvirato y Congreso, en donde se localizan otras 16 instituciones educativas. En el resto del barrio la distribución es más homogénea, aunque al este de la Av. Triunvirato la cantidad de este tipo edilicio desciende notablemente.

Los 64 edificios incluidos en el rubro Servicios sociales y de salud concentran el 18,8 % del total de los edificios de destino único relevados. Entre ellos, se encontraron 41 geriátricos, que con esta cifra agrupan más de la mitad del rubro (64,1 %). Le siguen en importancia numérica, con alrededor de un tercio de la cantidad de los geriátricos, los centros médicos, con 12 instituciones (18,8 % del total). El resto de las actividades desarrolladas en estos establecimientos oscilan entre el 1 y el 5 %, e incluyen centros de rehabilitación, consultorios odontológicos y centros de kinesiología, entre los más numerosos.

La distribución geográfica muestra que la mayor cantidad de geriátricos se emplazan al oeste de la Av. Triunvirato y hasta la calle Pestalozzi; allí, las casas bajas y la cercanías a los medios de locomoción hacen propicio el desarrollo de actividades de salud, sobre todo si se tiene en cuenta que en la zona Norte el mayor poder adquisitivo permite a la población acceder a estos sistemas privados. Los servicios de asociaciones (sindicatos, iglesias y centros no gubernamentales) se distribuyen de manera más uniforme, aunque al igual que en los servicios deportivos se observa una mayor cantidad en las cercanías de la estación, que oficia de centro barrial.

Las Asociaciones agrupan 54 instituciones, que representan el 15,9 % del total de los edificios de destino único hallados. Las dedicadas a las actividades religiosas son las que resultan más numerosas, con 33 edificios que representan el 61,1 %. Entre ellos, 27 son iglesias, en su

MAPA 15. EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

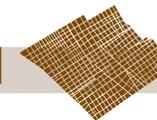


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

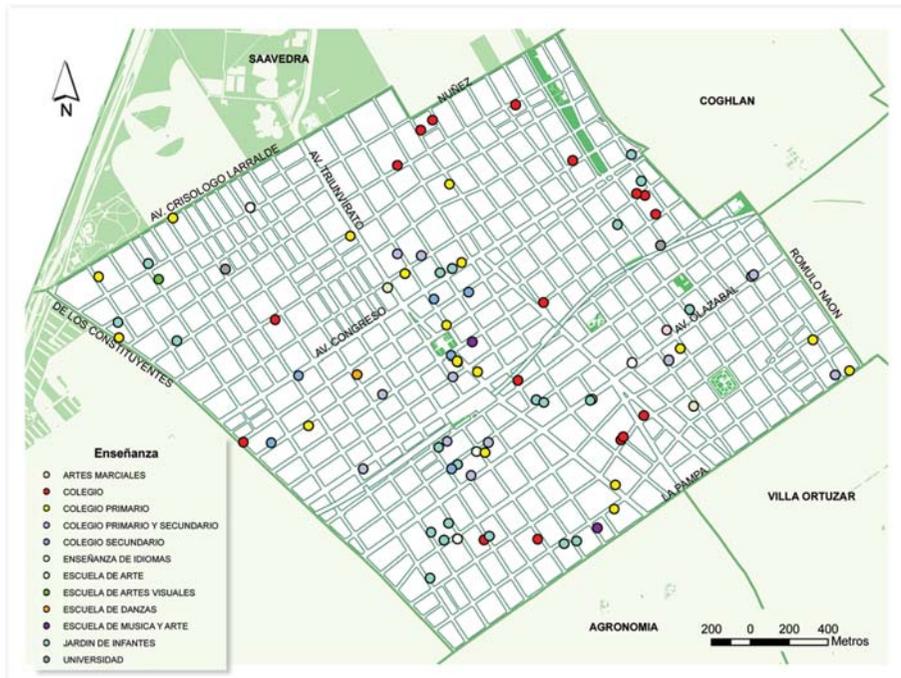
mayoría del culto católico (17), y en menor medida evangélicas (5). También resultan importantes en términos porcentuales los centros de jubilados, que con 8 sedes agrupan el 14,8 % de las asociaciones.

En este barrio se relevaron 22 edificios de destino único dedicados al esparcimiento y la cultura (6,5 % del total), cifra que ubica a esta actividad en el cuarto puesto en importancia dentro de este tipo de establecimientos.

Los 11 clubes registrados reúnen el 50 % del total, seguidos por los 6 gimnasios (27,3 %) que funcionan en este tipo de construcción. El resto de los edificios se reparte entre 2 sedes de empresas de televisión por cable, 1 biblioteca del Gobierno de la Ciudad, 1 pelotero y 1 teatro. Es de destacar dentro de esta agrupación el ex cine 25 de Mayo, ícono del barrio, que actualmente se encuentra en refacción. ♦



MAPA 16. EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO DE ENSEÑANZA



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 17. EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO DEDICADOS A SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



De izquierda a derecha:
Colegio Sir Thomas Malory,
Cultural Inglesa
y Cine 25 de Mayo.



5.4 EDIFICIOS PRODUCTIVOS

Dentro de los edificios catalogados como productivos se contaron 133 establecimientos, entre los cuales 17 (12,8 %) no estaban funcionando. De los que se constató en funcionamiento, en el 73,3 % de los casos (85 edificios) no pudo identificarse la actividad desarrollada*. De los 31 restantes, 10 se dedican a la fabricación de productos de madera y manufacturas (8,6 %), 6 a la elaboración de productos alimenticios y bebidas (5,2 %) y 3 a la fabricación de maquinaria y equipo (2,6 %). Los que fabrican productos textiles, productos químicos, los que cortan y venden metales por mayor y las editoriales e imprentas cuentan con 2 establecimientos cada uno (1,7 % cada uno); y finalmente, uno funciona como depósito, otro se dedica a la fabricación de papel y sus derivados, otro a la fabricación de productos de plástico y un último a la elaboración de productos de metal (0,9 % del total).

En lo que respecta a la distribución territorial, el mapa 18 permite advertir que la mayor concentración se produce en el sector Oeste, especialmente entre las calles Ceretti y Av. De los Constituyentes, donde coexisten edificios productivos, con otros de diversas actividades que conviven con la gran cantidad de edificios de uso residencial que predominan en la zona. Allí, se emplaza el distrito E3, que permite una mayor diversidad de usos que en otras zonas del barrio. Hacia el Norte también se agrupan un número destacado de edificios productivos, en su mayoría de pequeño porte, que conviven con las áreas residenciales, merced al bajo precio relativo de los terrenos que hacen propicio el desarrollo de esta actividad. ♦

* Entre este tipo de establecimientos, no es importante para la actividad que desarrollan que la misma pueda identificarse desde afuera, ya que no trabajan con el público que eventualmente pasa por la puerta, y entra, esta podría ser la razón por la que en la mayoría de los mismos no haya carteles identificatorios, y por lo tanto, no puedan ser clasificados.



Los edificios productivos no son muy representativos del barrio. Las fotos muestran tres de ellos.

Cuadro 17. Edificios Productivos

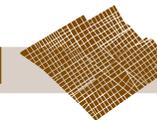
	CANTIDAD	%
Edificios productivos	85	73,3
Fabricación de productos de madera y manufacturas	10	8,6
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	6	5,2
Fabricación de maquinaria y equipo	3	2,6
Fabricación de productos textiles	2	1,7
Fabricación de productos químicos	2	1,7
Venta por mayor	2	1,7
Edición e impresión	2	1,7
Fabricación de papel y productos de papel	1	0,9
Fabricación de artículos de plástico	1	0,9
Fabricación de productos de metal	1	0,9
Depósitos	1	0,9
Total	116	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

Cuadro 18. Galpones

	CANTIDAD	%
Galpones	102	42,9
Rubro automotor	86	36,1
Depósito y servicios complementarios al transporte	29	12,2
Comercio	7	2,9
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	6	2,5
Elaboración y fabricación	5	2,1
Transporte	2	0,8
Organismos públicos	1	0,4
Total	238	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

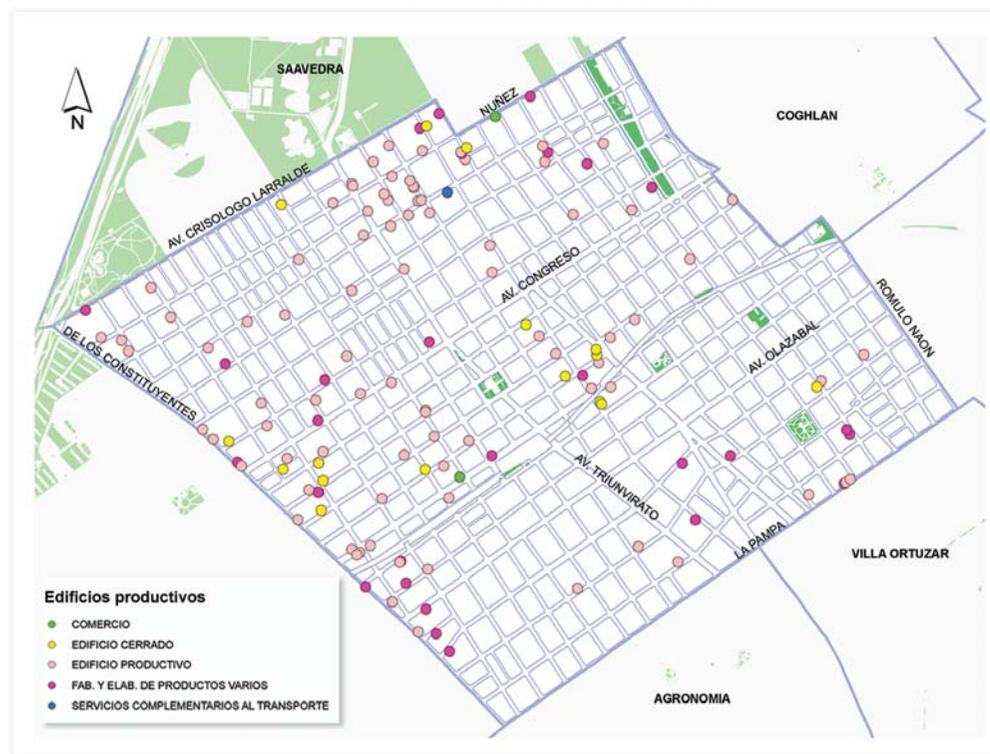


5.5 GALPONES

Es de destacar la gran cantidad de galpones hallados y la baja proporción de los mismos que se encontraban cerrados; 248 en total, y sólo 10 cerrados (4 %). Entre los que se encuentran en uso, al igual que en el caso de los edificios productivos –aunque en menor proporción, se especula que por la misma razón– en el 42,9 % de los casos no pudo identificarse la actividad desarrollada. Dentro del resto, en 86 galpones (36,1 %) se desarrollan actividades relacionadas con el rubro automotor, en su mayoría talleres mecánicos y de chapa y pintura, y en menor proporción gomerías y lavaderos de autos. Le siguen en cantidad 29 galpones (12,2 %) utilizados como depósitos o para servicios complementarios al transporte. Los dedicados al resto de las actividades reúnen 21 galpones repartidos en actividades comerciales (7, en su mayoría corralones de materiales), servicios de esparcimiento, culturales y deportivos (6), elaboración y fabricación de productos (5), actividades relacionadas con el transporte (2), y organismos públicos (1).

La distribución territorial de los galpones muestra una localización bastante uniforme en la zona analizada, con excepción de las proximidades a la estación de Villa Urquiza, donde debido a la intensidad de uso, hace que este tipo de edificio se desplace a otras zonas del barrio (y de la Ciudad). El mayor predominio se aprecia en el sureste del barrio, zona perteneciente al proyecto trunco de la autopista, sobre las calles Holmberg y Donado. En lo que respecta a la localización de galpones en donde se realizan actividades relacionadas con el rubro automotor (reparación, chapa y pintura, autoradio, etc.) se destaca su localización sobre las avenidas Congreso, La Pampa, De los Constituyente y Triunvirato. En el norte del barrio la distribución es más homogénea, coexistiendo con los edificios productivos y las casas. ♦

MAPA 18. EDIFICIOS PRODUCTIVOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



Distintos galpones, de izquierda a derecha: un taller de caños de escape, un taller de reparación de bombas inyectoras y un depósito

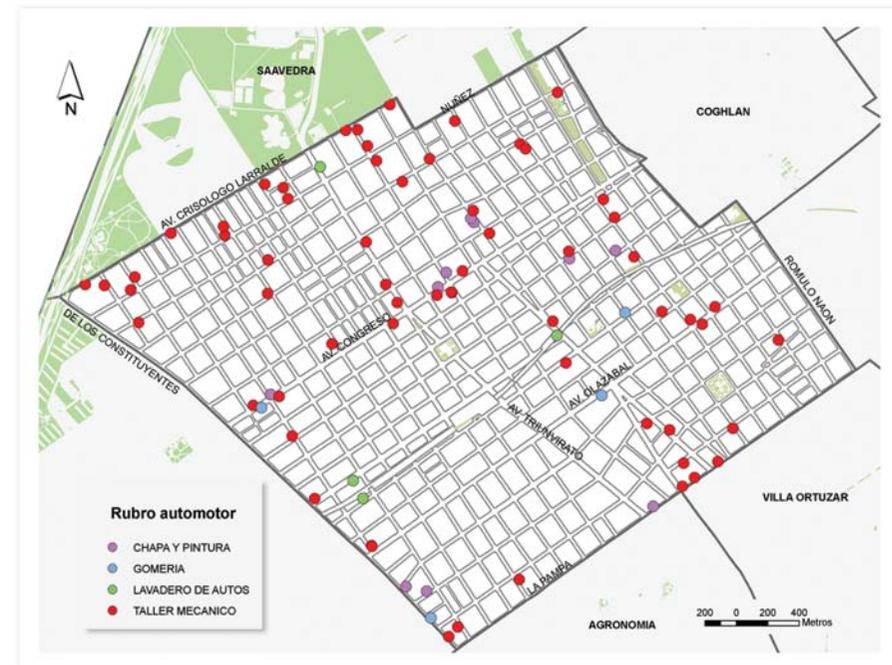


MAPA 19. DISTRIBUCIÓN DE LOS GALPONES



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 20. GALPONES DEL RUBRO AUTOMOTOR



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

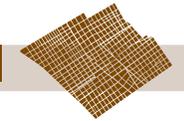
5.6 USO MIXTO

Se encontraron 77 edificios de uso mixto; de los que en el 54,5 % de los casos no se identificó la actividad desarrollada. Entre el resto, el 14,3 % se dedica a la enseñanza (11 establecimientos que incluyen jardines de infantes, establecimientos secundarios, terciarios, de enseñanza de informática, idiomas y artes marciales), el 13 % gimnasios (10), el 2,6 % salones de fiestas (2) y el 1,3 % consultorios odontológicos (1).

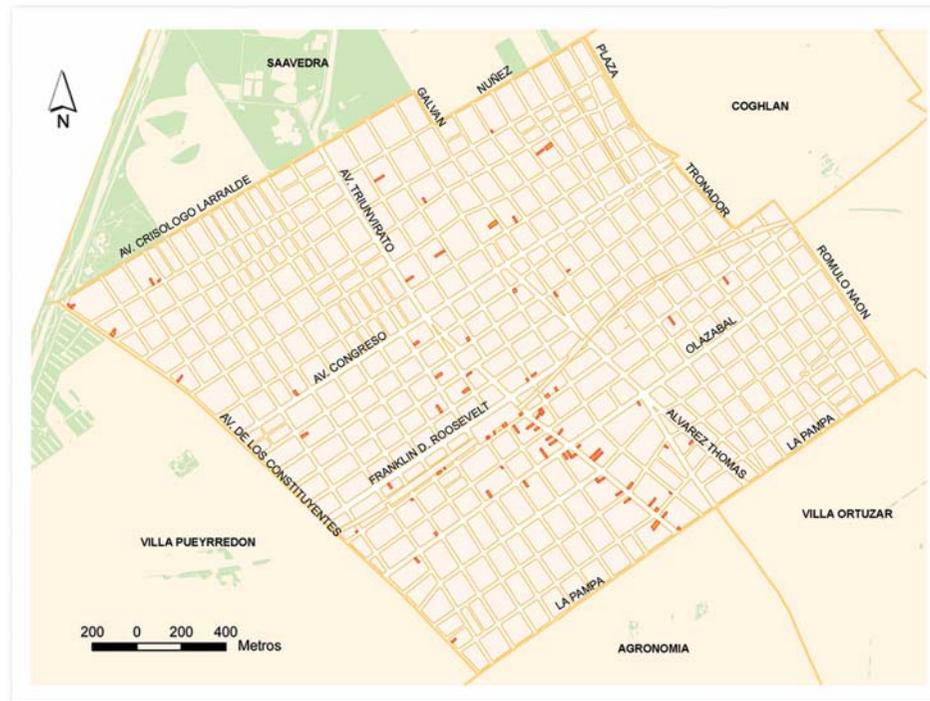
Cuadro 19. Uso mixto		
	CANTIDAD	%
Uso Mixto	42	54,5
Enseñanza	11	14,3
Servicios empresariales y otros	11	14,3
Gimnasios	10	13,0
Salones de fiesta	2	2,6
Servicios sociales y de salud	1	1,3
Total	77	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

En lo concerniente a la distribución de estas parcelas, se puede apreciar que el mayor número se localiza sobre la Av. Triunvirato, donde coexisten locales en planta baja con actividad comercial en el primer piso. Estas construcciones antiguamente eran viviendas, pero con la densificación comercial se fueron transformado en gimnasios, salones de fiestas o institutos educativos. ♦



MAPA 21. LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO MIXTO



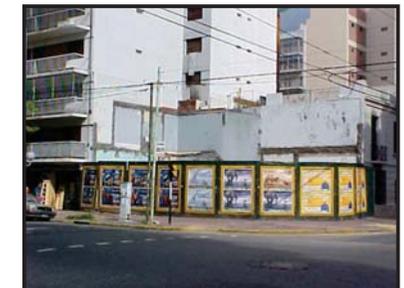
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

5.7 LOTES

Se encontró un gran número de lotes en Villa Urquiza, se trata de 199 parcelas que ocupan 85.457,7 m², representando el 2,2 % del área total del barrio. Su superficie promedio de 429,4 m² se ubica por sobre la media general de 285,6 m². Entre ellos, el 81,9 % no registraba actividad en el momento del relevamiento, el 10,6 % se encontraba en obra, en 5 funcionaban depósitos o servicios complementarios al transporte (como playas de estacionamiento al aire libre), en 4 campos de deportes, en 3 canchas de fútbol, en 2 se desarrollaban actividades

comerciales (1 vivero y 1 de venta de materiales para la construcción) y en el restante una herrería.

En cuanto a los lotes en obra, involucran una superficie total de 7.645,8 m², con un tamaño promedio de 364,1 m² por obra. En aquellos en los que las obras se encontraban más avanzadas, se encontró un futuro edificio en propiedad horizontal, que contaba con 15 pisos (sobre Cullen casi en la intersección con Triunvirato), dos del mismo tipo, uno con 8 y otro con 5 pisos, y finalmente otros 4 cuyas alturas estaban comprendidas entre 1 y 3 pisos construidos al momento del trabajo de campo.



Las fotos permiten identificar distintos lotes, de izquierda a derecha: arriba, edificio tapiado ofrecido como lote y un lote en esquina. Abajo, ex playa de estacionamiento y lote.

Cuadro 20. Uso de los lotes

	CANTIDAD	%
Lotes	163	81,9
En obra	21	10,6
Depósito y servicios complementarios al transporte	5	2,5
Campos de deportes	4	2,0
Canchas de fútbol	3	1,5
Comercio	2	1,0
Herrerías	1	0,5
Total	199	100,0

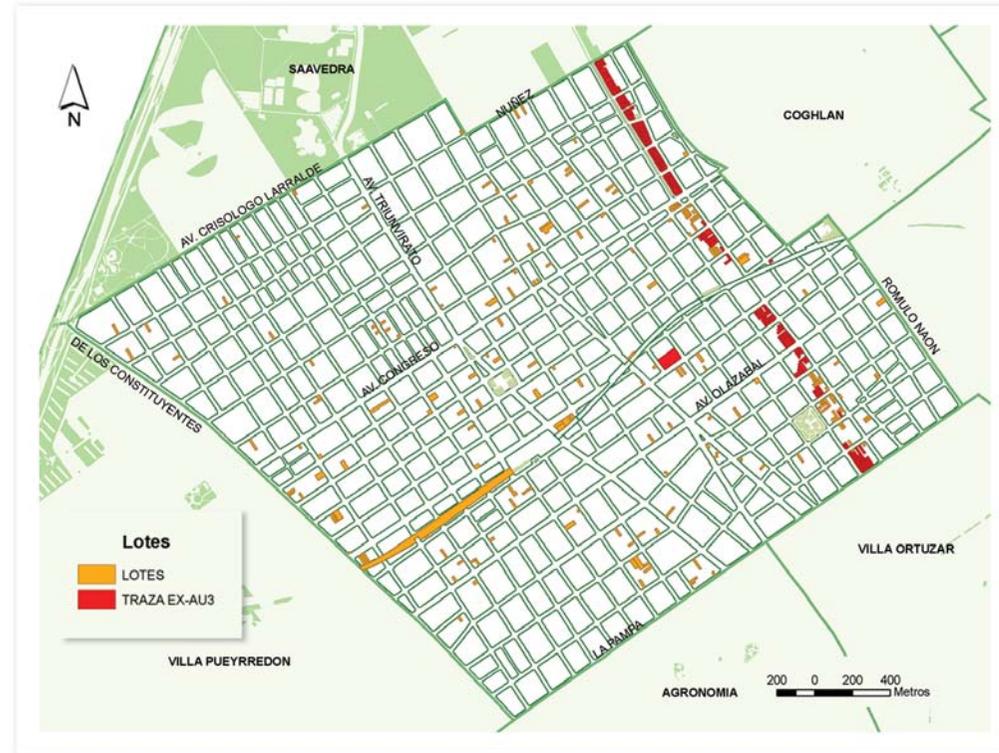
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Como se mencionara anteriormente en este trabajo, existen 200 parcelas agrupadas en la categoría Ex AU 3, cuyo caso es particular: actualmente en ellas se emplazan plazas y plazoletas, que fueron generadas a partir de la demolición de unas 800 construcciones expropiadas a fines de los años 70 para la realización de la Autopista 3, que uniría la zona norte con la sur de la Ciudad. Dicho proyecto no se llevó a cabo, y los lotes demolidos comprendidos en el área de estudio se parquizaron, estando prohibido actualmente construir en ellos. Por esta razón fueron contados como plazas, aunque podría tenerse en cuenta como parcelas utilizables para la construcción, máxime si se considera el impacto en el desarrollo de la zona que genera la llegada a las cercanías de estos lotes de la línea B de subterráneos*, hecho que, entre otros factores, sin dudas contribuyó al impulso de la construcción en la zona; de esta manera, el porcentaje de lotes en Villa Urquiza ascendería al 3 % sobre el total de parcelas de Villa Urquiza, incrementando en alrededor de un 56 % su territorio, pasando de 85.457,7 m² de superficie a 133.588,7 m² libres (3,5 % de la superficie total del barrio).♦

*En este sentido, la Legislatura porteña sancionó en 1999 la Ley 324 que crea la Comisión de Seguimiento de la AU 3 para darle tratamiento al tema.

MAPA 22. DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES



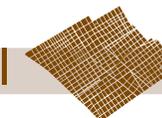
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.



! A la izquierda un lote de 8,66 metros de ancho, a la derecha un local en demolición !

5.8 GARAGES COMERCIALES

Se encontraron apenas 59 garages comerciales en Villa Urquiza, distribuidos en la misma cantidad de parcelas. Estos establecimientos representan el 1,3 % de la superficie total del barrio, y su tamaño promedio triplica el promedio general. La escasa cantidad de garages se debe en gran parte a que la mayor parte de las casas cuentan con garages propios, además, al ser una zona de



Cuadro 21. Superficie construida en garages de Villa Urquiza

	SUPERFICIE M ²		
	PROMEDIO	TOTAL	%
Con garages	855,6	50480,9	1,3
Total	285,6	3818014,3	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

Cuadro 22. Garages por cantidad de pisos

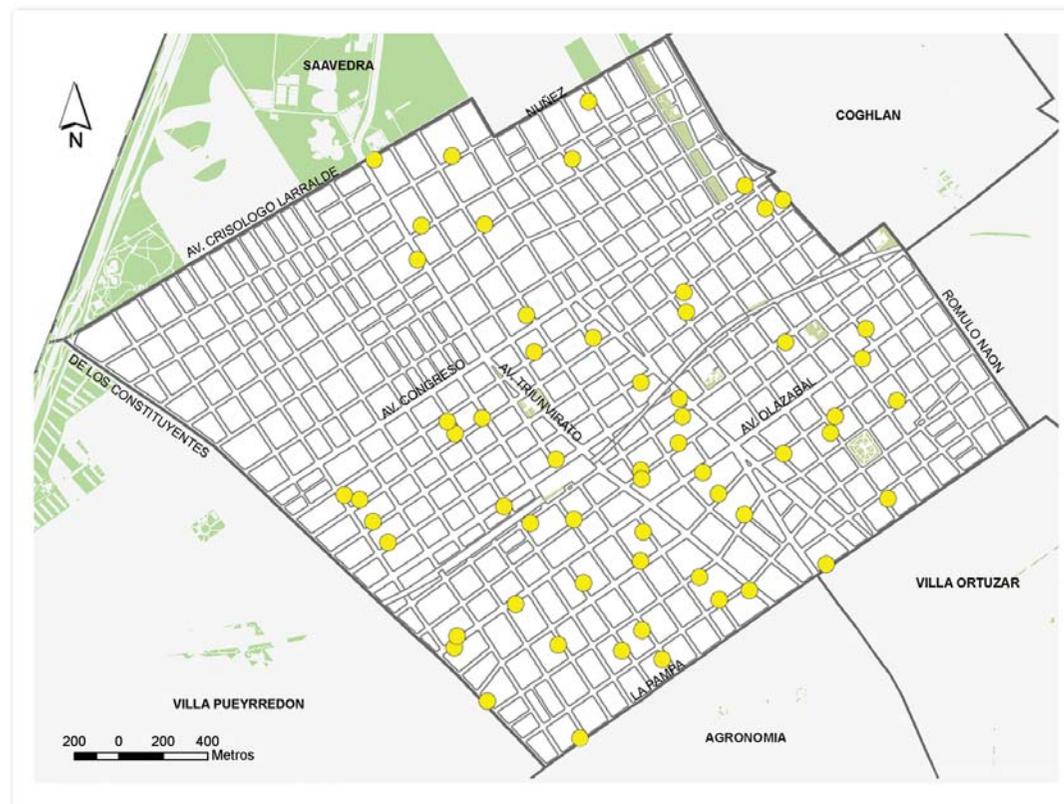
PISOS	CANTIDAD	%
Playa	1	1,7
1	38	64,4
2	14	23,7
3	4	6,8
5	2	3,4
Total	59	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

viviendas bajas, una gran cantidad de automotores son dejados en la vía pública.

Atendiendo a la construcción en altura, se observa que más de los tres cuartos (88,1 %) de los garages tienen hasta 2 pisos (64,4 % 1 piso, 23,7 % 2 pisos), cuatro establecimientos cuentan con 3 pisos (6,8 %), 2 poseen 5 pisos (3,4 %), y solamente 1 es una playa (1,7 %). En

MAPA 23. DISTRIBUCIÓN DE GARAGES



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

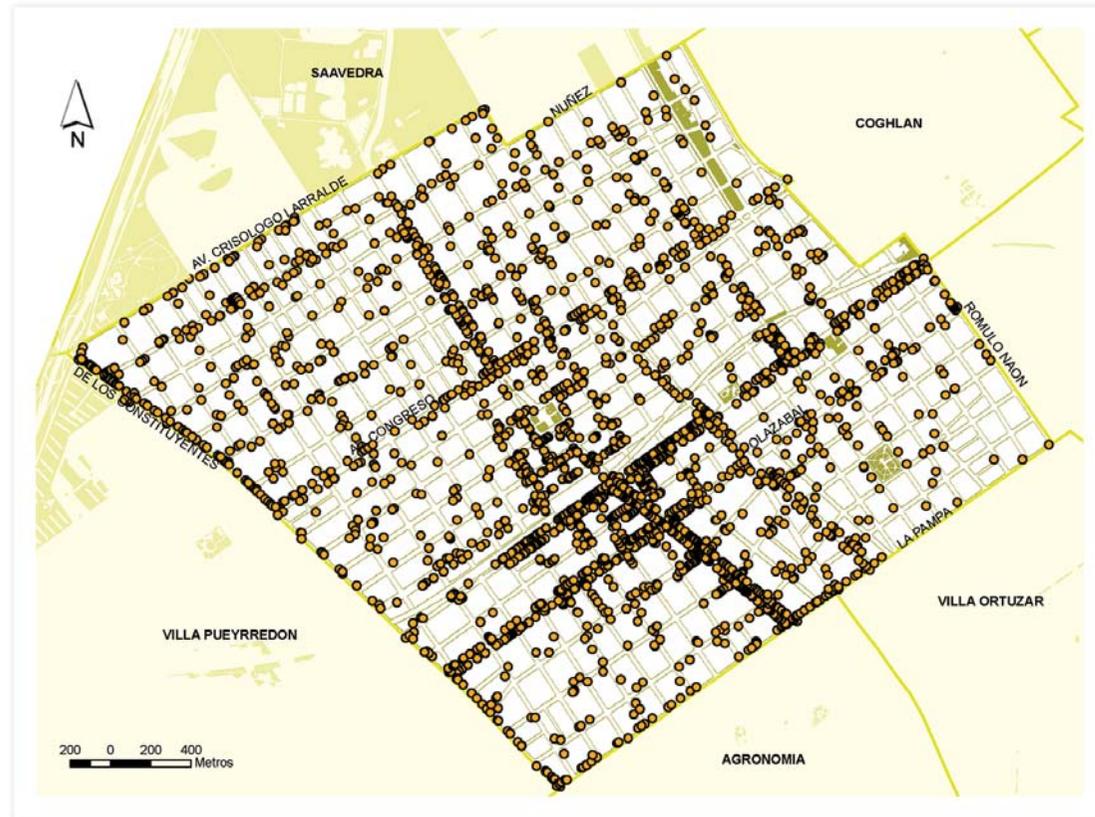
lo que respecta a la distribución en el territorio la mayor proporción se localiza al sur de la Av. Congreso, en las inmediaciones de las principales arterias (Av. Olazábal, Triunvirato y Mendoza).

En esta área se encontró una gran cantidad de garages privados (6.440, lo que se podría interpretar de la siguiente manera: aproximadamente 1 de cada dos

edificios posee un garage), correspondientes a las casas, edificios de vivienda, de destino único y productivos que realizan la actividad de carga y descarga dentro de la misma parcela. En este sentido, la distribución es bastante homogénea, encontrándose en toda la zona una importante concentración que tiene correlato con la gran cantidad de casas que se emplazan en este barrio. ♦



MAPA 24. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES ACTIVOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

«SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VILLA URQUIZA»

El relevamiento realizado por la USIG en el barrio de Villa Urquiza durante los meses de octubre y noviembre de 2005 dio cuenta de la existencia de un total de 3.628 locales, de los cuales 3.455 se situaban a la calle y 173 se distribuían en las diez galerías existentes. De este total, 2.716 se encontraron en funcionamiento y 909 cerrados, lo que arroja una tasa de vacancia del 25,1 %. Esta proporción sin embargo resulta muy dispar entre los locales a la calle y los ubicados en galerías; así, comprende al 24,1 % de los locales a la calle (831), porcentaje que casi se duplica en las galerías, alcanzando al 45,1 % de estos establecimientos (78).

6.1 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor cantidad en la zona Sur del barrio, con epicentro en torno a la Estación Villa Urquiza, a lo largo de las Avenidas Monroe y Triunvirato, así como en algunos tramos de las arterias Olazábal,

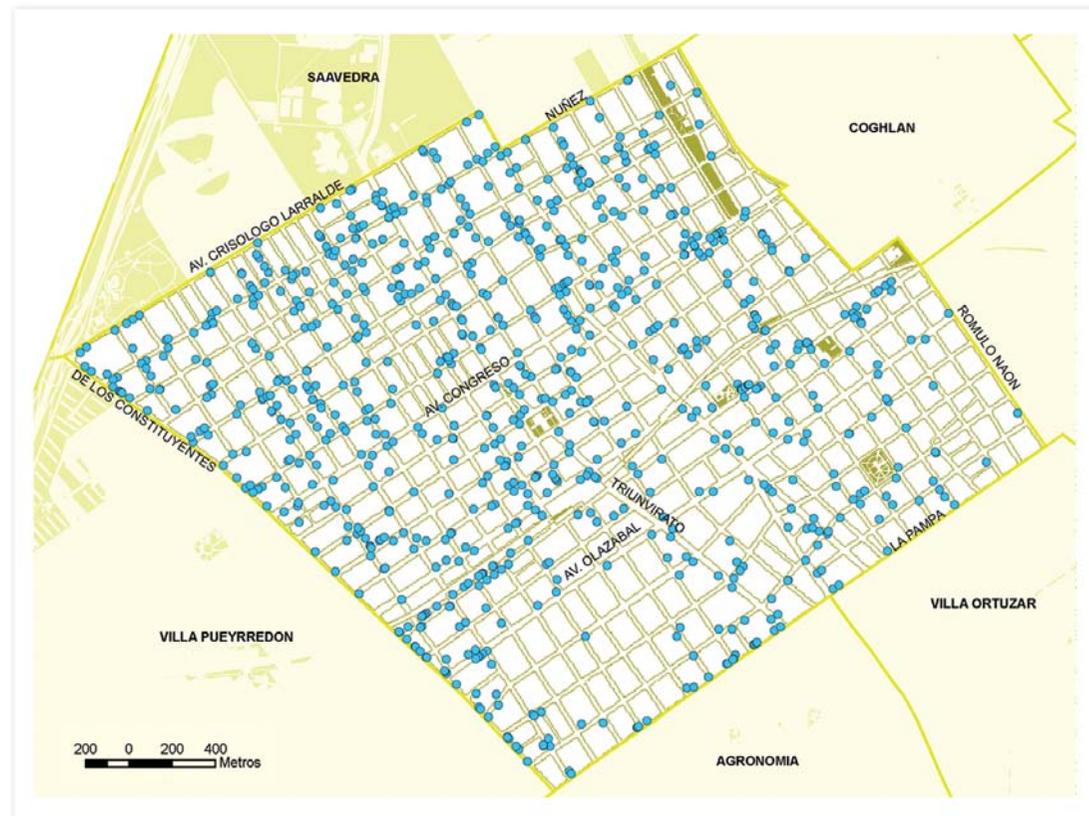
Congreso, Mariano Acha, Álvarez Thomas, De los Constituyentes, y en menor medida en las arterias La Pampa y Nuñez.

Asimismo, se observa otro epicentro al norte de la estación, entre las calles Pedro Rivera, Cullen y Bucarelli, donde la mayor densidad edilicia posibilita

el desarrollo de la actividad comercial. Por otro lado, resulta visible la ausencia de locales sobre el sudeste del barrio, en donde se localiza una zona residencial exclusiva de baja densidad. Sin embargo hacia el norte, aunque la densidad residencial es baja, se aprecia un mínimo de uno o dos locales por cuadra. ♦



MAPA 25. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES CERRADOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

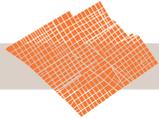
6.2 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados permite apreciar una distribución más homogénea que para los activos, destacándose la escasa presencia de locales inactivos en los alrededores del epicentro ubicado en torno a la Estación de Villa Urquiza.

Por otra parte, en la Avenida Olazábal, de Andonegui a De los Constituyentes, se aprecia una importante cantidad de establecimientos cerrados, al igual que sobre la Avenida de los Constituyentes. Finalmente, también se observa un considerable número de locales sin actividad en la zona al norte de las vías férreas, distribuidos homogéneamente hasta el límite del barrio. ♦



Las fotos muestran locales del rubro Venta de Alimentos y bebidas. Se aprecia una típica panadería de barrio, y un tradicional almacén



6.3 GALERÍAS COMERCIALES

En todo el barrio de Villa Urquiza se hallaron 10 galerías comerciales, ubicadas en las zonas de alta densidad comercial, sobre las arterias de mayor tránsito tanto peatonal como vehicular. Así, 4 se localizan sobre la Avenida Triunvirato, otras 3 en la intersección con ésta, otra a 150 metros, y las 2 restantes se hallan una sobre Monroe, y la otra sobre Mariano Acha, a 100 metros de su cruce con Monroe.

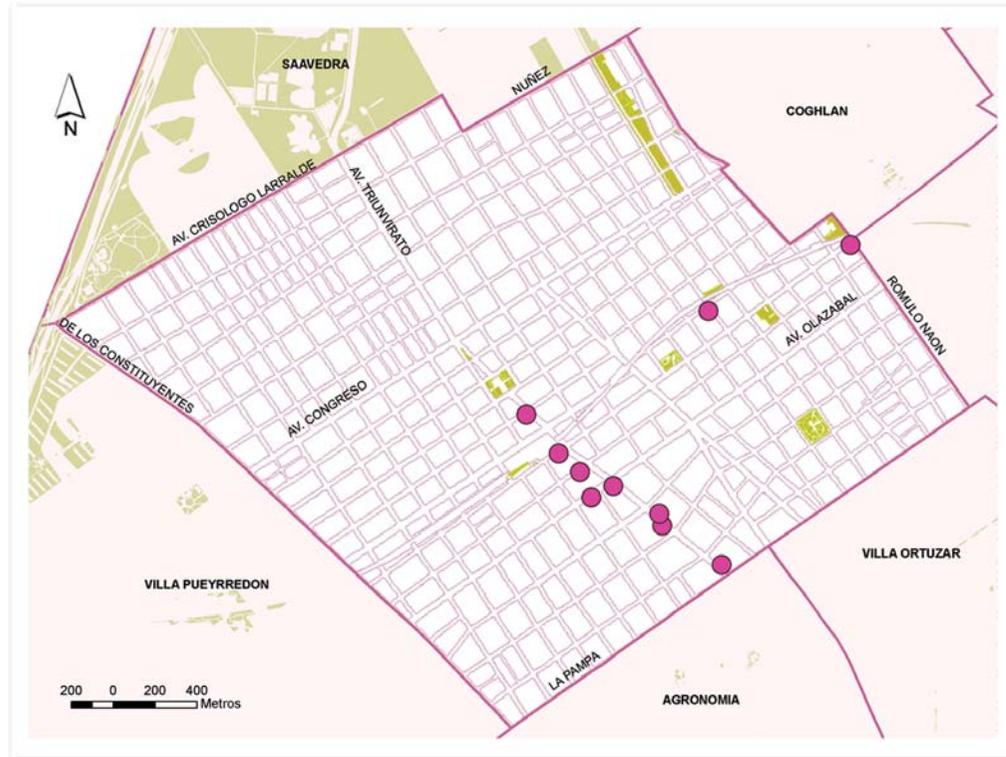
Estas galerías se emplazan en parcelas de grandes dimensiones, con tamaños medios que triplican al tamaño promedio general de las parcelas, y ocupan una superficie total de 10.026,4 m². Ahora, si se considera a las parcelas ocupadas únicamente por galerías (3 casos), suman 1.508 m², y su tamaño promedio, aunque aún se ubica por sobre la media general, desciende a 502,7 m².

Cuadro 23. Tasa de vacancia por galería

	CANTIDAD	%
Gral. Mariano Acha 2584	7	100,0
Av. Triunvirato 4336	34	94,1
Monroe 5134	35	42,9
Av. Triunvirato 4361	35	40,0
Cullen 5116	5	40,0
Av. Triunvirato 4135	14	35,7
Blanco Encalada 5032	26	11,5
Olazabal 5036	6	0,0
Av. Triunvirato 4488	6	0,0
Monroe 3820	5	0,0
Total	173	45,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

MAPA 26. DISTRIBUCIÓN DE GALERÍAS EN VILLA URQUIZA



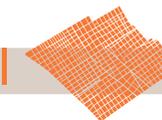
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Cantidad de locales por galería

Se encontró un promedio de 17 locales por galería. La mitad de las mismas es de tamaño pequeño (hasta 10 locales) y la otra mitad de tamaño grande (de 26 a 35 locales). Se encontró sólo una, que con 14 locales, se ubica en el tramo medio.

De las relevadas, se destacan por poseer la mayor cantidad de locales dos galerías, una situada en Monroe al 5134, y otra en Triunvirato al 4361, cada una de ellas con 35 locales, ambas con tasas de vacancia que oscilan alrededor del 40 % (42,9 % la primera y 40,0 % la segunda).

De estas 10 galerías, 3 se encontraban totalmente ocupadas, (las de Olazabal al 5036, Triunvirato al 4488 y Monroe 3820), todas de tamaño pequeño (las dos primeras poseen 6 locales y la última 5). En el otro extremo, se encuentran las galerías localizadas en Mariano Acha al 2584, por un lado, donde los 7 locales que posee se encontraron cerrados; y en la otra, ubicada en Triunvirato 4336, de sus 34 locales, el 94,1 % se encontró sin actividad. Del resto, salvo la de Blanco Encalada, todas se ubican con tasas de vacancia que gravitan en torno a la general del 45,1 %. ♦



6.4 TASA DE OCUPACIÓN POR CALLE

Como se mencionara anteriormente, la tasa de vacancia general de locales de Villa Urquiza es del 24,1 %, y resulta interesante ver cómo se comportan las distintas calles y avenidas del barrio. Es de destacar que de las 68 calles relevadas, en todas se encontró por lo menos un local.

En cuanto a la cantidad de locales por calle, se observa que entre Monroe, la Avenida Triunvirato y la Avenida Olazábal, agrupan a un cuarto del total de este tipo de establecimientos en Villa Urquiza, en un rango que va de los 217 a los 350 locales; representando la primera el 10,1 % del total, el 9,8 % la segunda y el 6,3 % la tercera. Atendiendo a la tasa de vacancia, cada una de ellas presenta proporciones inferiores en no menos de diez puntos porcentuales a la tasa general (14,6 %, 11,5 % y 8,8 % respectivamente).

El siguiente 25 % se reparte en ocho calles, en un rango que va desde los 156 locales a los 86, superando cinco de estas ocho arterias los cien establecimientos. En cuanto a su tasa de vacancia, salvo en los casos de Congreso (156 locales), Alvarez Thomas (98 locales) que se ubican con cifras cercanas a las de las calles con mayor cantidad de locales (14,1 % y 14,3 % respectivamente), y de Nuñez (111 locales), que en el otro extremo supera en 14,6 puntos porcentuales a la tasa de vacancia promedio; el resto de los valores rondan a la tasa general, con cifras comprendidas entre el 22,1 % y el 26,4 %.

Por otro lado, entre las siete calles con ocupación plena, cinco cuentan sólo con un local, una con dos, y la restante con 16. En cuanto a las seis calles con tasas de vacancia del 100 %, en todos los casos se trata de calles cuya extensión máxima es de 400 metros y que cuentan solamente con un local. ♦



Galería sobre la Avenida Triunvirato y Blanco Encalada "Paseo de Homs".

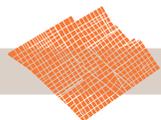
6.5. COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara anteriormente, se encontraron un total de 2.716 locales en funcionamiento. El 52,5 % corresponde al sector comercial; el 33,6 % al sector servicios, de los cuales el 6,4 % corresponde a locales gastronómicos; el 7,9 % a locales vinculados al rubro automotor, y finalmente un 6,0 % a locales industriales. Los locales a la calle siguen el mismo ordenamiento de la distribución total, lo mismo sucede con los ubicados en galerías, salvo para el caso de los locales del rubro automotor, inexistentes en estas últimas, y los de gastronomía, que a diferencia del caso de los frentistas, se ubican por debajo de los industriales. ♦

Cuadro 24. Locales por sector de actividad

RAMA	TOTAL ÁREA		A LA CALLE		EN GALERÍAS	
	LOCALES	%	LOCALES	%	LOCALES	%
Comercio	1.425	52,5	1.364	52,0	61	64,2
Servicios	740	27,2	713	27,2	27	28,4
Rubro automotor	214	7,9	214	8,2		
Gastronomía	173	6,4	172	6,6	1	1,1
Industria	164	6,0	158	6,0	6	6,3
Total	2.716	100,0	2.621	100,0	95	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



6.6 LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos (1.425) repartidos 1.364 a la calle y 61 en galerías. Estos se distribuyen en 17 rubros, que se ordenan en forma diferente entre los locales frentistas y los de las galerías.

Así, entre los primeros, la primera posición la ocupan los locales dedicados a la Venta de alimentos y bebidas, que con 483 establecimientos representan el 34,1 % seguidos por 246 locales (18,0 %) que venden Productos textiles, prendas y accesorios. Por su parte, entre los locales ubicados al interior de galerías, la primera posición la ocupan los de venta de Productos textiles, prendas y accesorios, que abarcan el 39,3 % del total (24 locales), seguidos por los locales que venden Calzado y marroquinería (14,8 %), rubro que se ubica en el séptimo lugar entre los frentistas, representando el 2,9 %.

Los locales dedicados a la venta de Artículos para el hogar y a las Reparaciones en general se ubican en tercera y cuarta posición entre los establecimientos a la calle, representando el 11,2 % y el 8,9 % respectivamente; mientras que entre los galeristas estos rubros comparten la tercera ubicación, agrupando el 13,1 % de establecimientos cada uno. El cuarto lugar corresponde a los locales de venta de objetos de decoración, que con apenas 5 locales representan el 8,2 % de los establecimientos comerciales ubicados en galerías.

En quinto lugar se ubica el rubro de venta de Materiales para la construcción, ferretería, pinturería y vidrios (6,8 %), que no cuenta con locales en las galerías. En ésta, este lugar lo ocupan los locales de Productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico y los de Venta de alimentos y bebidas (4,9 % cada uno), rubro que a su vez ocupa la sexta posición entre los locales a

Cuadro 25. Composición de locales del sector comercial

ACTIVIDAD	TOTAL ÁREA		A LA CALLE		EN GALERÍAS	
	LOCALES	%	LOCALES	%	LOCALES	%
Venta de alimentos y bebidas	486	34,1	483	35,4	3	4,9
Prod. Textiles, prendas y accesorios	270	18,9	246	18,0	24	39,3
Artículos para el hogar	161	11,3	153	11,2	8	13,1
Reparaciones en general	129	9,1	121	8,9	8	13,1
Mat. de construcción, ferretería, pinturería, vidrios	93	6,5	93	6,8		
Prod. Farmacéuticos, cosméticos e instrum. médico	74	5,2	71	5,2	3	4,9
Calzado y marroquinería	48	3,4	39	2,9	9	14,8
Objetos de decoración	45	3,2	40	2,9	5	8,2
Librerías comerciales y papelerías	43	3,0	42	3,1	1	1,6
Óptica, relojería y joyería	28	2,0	28	2,1		
Muebles	25	1,8	25	1,8		
Venta de libros, diarios y revistas	8	0,6	8	0,6		
Antigüedades	6	0,4	6	0,4		
Venta por mayor de máquinas y herramientas	4	0,3	4	0,3		
Venta por mayor de alimentos y bebidas	2	0,1	2	0,1		
Venta por mayor de equipamientos comerciales	2	0,1	2	0,1		
Venta por mayor de materiales para la construcción	1	0,1	1	0,1		
Total	1.425	100,0	1.364	100,0	61	100,0

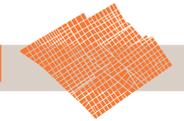
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

la calle (5,2 %). Finalmente, las Librerías comerciales y papelerías se posicionan en sexto lugar en las galerías, con apenas 1 local (1,6 %).

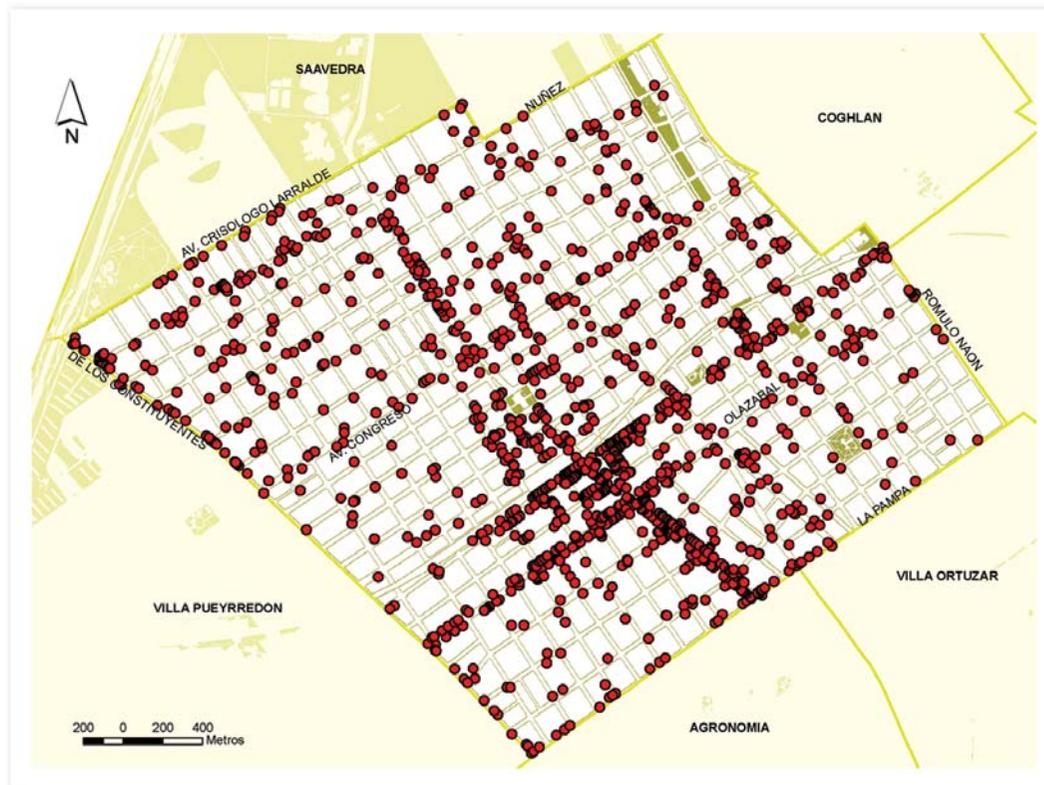
Los rubros descriptos suman el 85 % del total de los locales del sector comercial relevados. La proporción restante se reparte entre 28 locales de Óptica, relojería y joyería (2%), 25 de Muebles (1,8 %), y con menos de 10 cada uno los de Venta de libros, diarios y revistas (0,6 %), Antigüedades (0,4 %), Venta por mayor de máquinas y

herramientas (0,3 %), Venta por mayor de alimentos y bebidas (0,1 %), Venta por mayor de equipamientos comerciales (0,1 %) y Venta por mayor de materiales para la construcción (0,1 %), todos ellos a la calle.

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con mayor claridad la concentración en las principales arterias del barrio (las avenidas Triunvirato, Monroe y Olazábal), notándose una menor concentración en el resto de las zonas del barrio.



MAPA 27. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

Los locales comprendidos en el rubro alimenticio suman 486 locales (34,1 %), y a fin de abarcar totalmente al sector, se presenta a continuación un análisis de todos los locales vinculados con el rubro, tanto los elaboradores como vendedores. Para ello se incorporaron 80 locales industriales vinculados con la elaboración y comercialización de alimentos y bebidas, tales como las Fábricas de pastas, y los locales que elaboran productos de panadería o heladería, con lo que se llega a un número total de 566 locales.

Analizando este sector, lo primero que se destaca es la escasa presencia de este tipo de locales en galerías, donde cuenta con sólo 3 representantes (2 Almacenes y dietéticas y 1 local de Despacho de pan). En cuanto al peso relativo de cada rubro en la distribución, se observa que los Kioscos y Maxikioscos ocupan la primera posición, abarcando con 181 negocios al 32 % de estos locales. En segundo lugar, con 88 locales (15,5 %) se ubican los Almacenes y las dietéticas, y en tercero los 71 locales (12,5 %) de Fruterías y verdulerías; ambos representan establecimientos típicos del rubro dedicados a la venta de alimentos, bebidas y otros artículos domésticos, que se encuentran dispersos en todo el barrio, ya que se orientan eminentemente al público residente. En cuarto lugar se ubican los Autoservicios y supermercados, que suman 60 locales (10,6 %), en quinto, con 45 establecimientos (7,9 %) se posicionan las Carnicerías y granjas. El sexto puesto lo ocupan los 40 locales industriales (7,1 %) dedicados a la Elaboración de productos de panadería.

La distribución territorial permite advertir que a pesar de la mayor concentración sobre las principales arterias, estos locales se encuentran esparcidos hacia el interior del barrio, fundamentalmente panaderías y fábricas de pastas. En este caso, por el tipo de comercios, denominados barriales, la cercanía a las viviendas es un atributo fundamental.



Locales del sector comercial, de izquierda a derecha: local de venta de artículos ortopédicos, indumentaria y venta de calzado

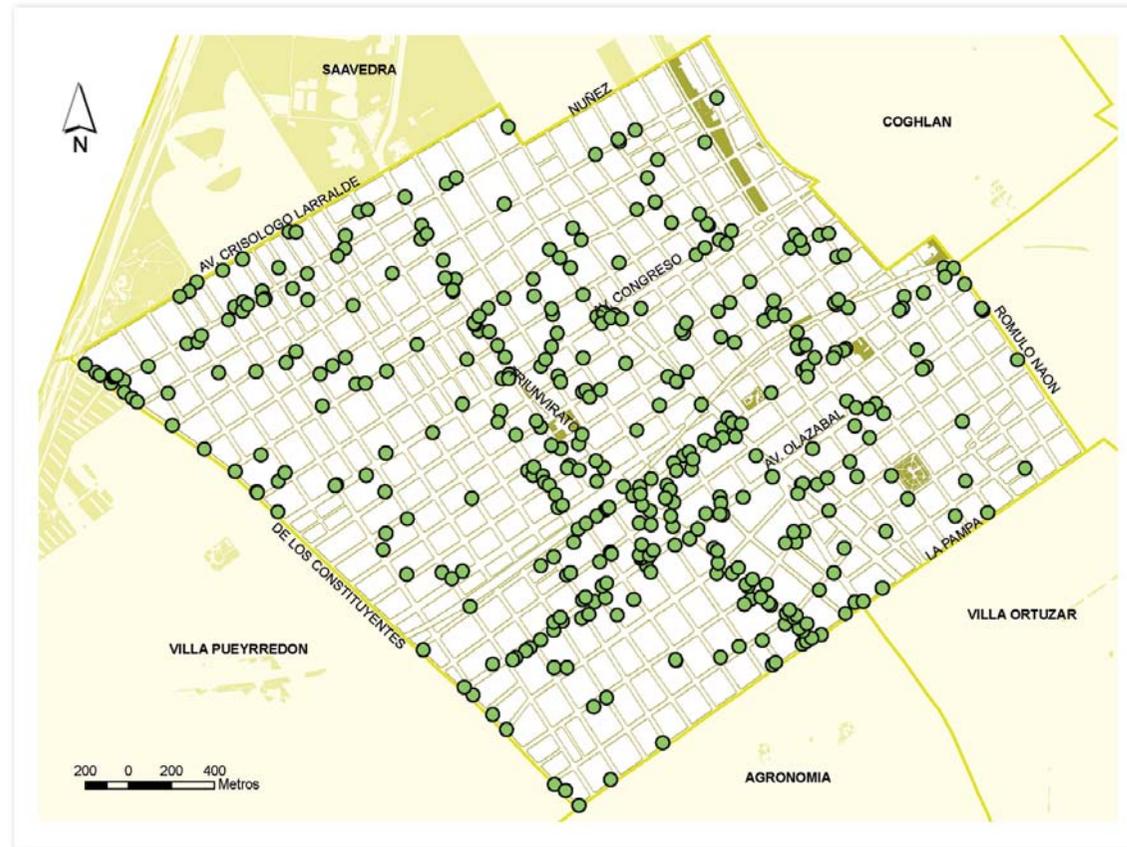
El rubro textil cuenta con 270 locales que representan el 18,9 % del sector comercial. A diferencia de los del rubro alimenticio, estos establecimientos resultan más importantes en las galerías, donde agrupan al 40 % de los locales activos del rubro comercial.

Tanto en los locales a la calle como en los ubicados en galerías, la mayoría corresponde a venta de Prendas y accesorios (que en las galerías reúne prácticamente a la totalidad de los locales del rubro, 91,7 %). Este agrupamiento comprende a los locales de venta de indumentaria y accesorios de vestir en general, venta de indumentaria infantil y casas de lencería entre otros, sumando en conjunto 223 locales (82,6 %, 201 comercios a la calle y 22 en galerías). Este rubro se completa con 38 casas de venta de Productos textiles (14,1 % del total del rubro, con sólo 1 local en galería), en el que se incluyen locales de venta de telas y alfombras, artículos de blanco y mercerías. Finalmente, se encuentran 9 ferias americanas (3,3 %, 8 a la calle).

En este rubro, la concentración territorial en las cercanías de la estación Urquiza es consecuencia de la consolidación del eje de la Avenida Triunvirato como centro comercial del barrio. En el resto del barrio analizado, este tipo de locales se encuentra dispersos y están vinculados, de la misma manera que en el caso de los locales del rubro alimenticio, al negocio de proximidad.

Dentro del rubro de venta de Artículos para el hogar se han contado 161 establecimientos, que alcanzan al 11,3 % de los que componen la rama comercial, proporción que resulta similar entre los que son a la calle y los ubicados en galerías, aunque en términos absolutos los segundos sólo cuentan con 8 locales en este rubro. La mayor cantidad de locales la constituyen los dedicados a la venta de Artículos para el hogar (18 %), que comprende casas de artículos de telefonía, de venta de elec-

MAPA 28. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DEL SECTOR ALIMENTICIO

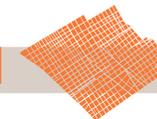


Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

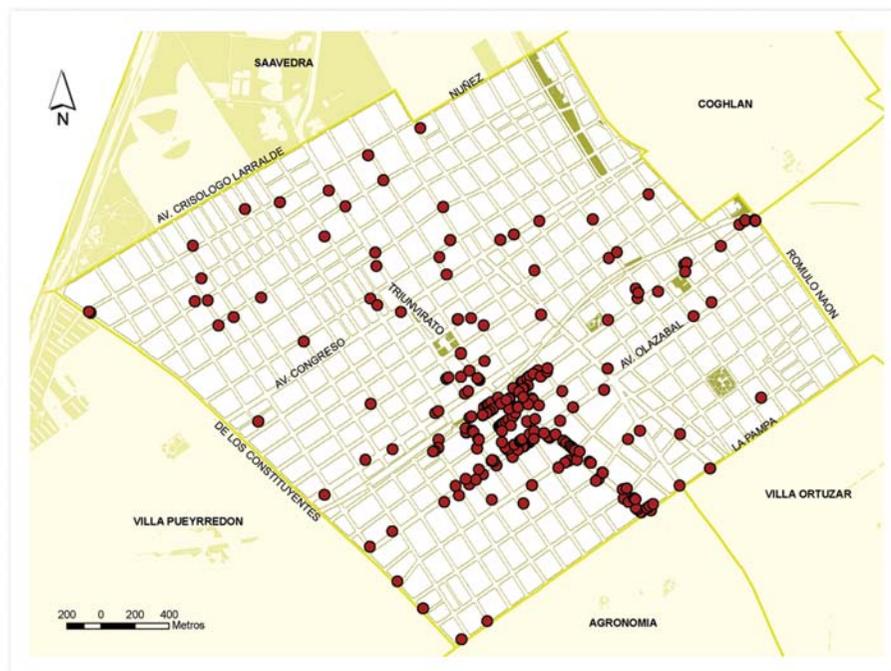
trodomésticos, de instrumentos musicales y disquerías, entre otros. Representando el 11,8 % cada uno, las casas de Juguetería y cotillón y las que venden Elementos de computación, máquinas y equipos de oficina ocupan la segunda posición entre el total de locales de venta de artículos para el hogar. Este orden es el mismo entre los establecimientos a la calle (donde representan el

11,8 % y el 9,2 % respectivamente), y varía entre los que se sitúan en galerías, donde los de artículos del hogar son los que congregan más locales, ubicándolos en la primera posición, mientras que los primeros sólo cuentan con un establecimiento.

Se encontraron 129 (9,1 % de los locales comerciales activos) establecimientos dedicados a las reparaciones

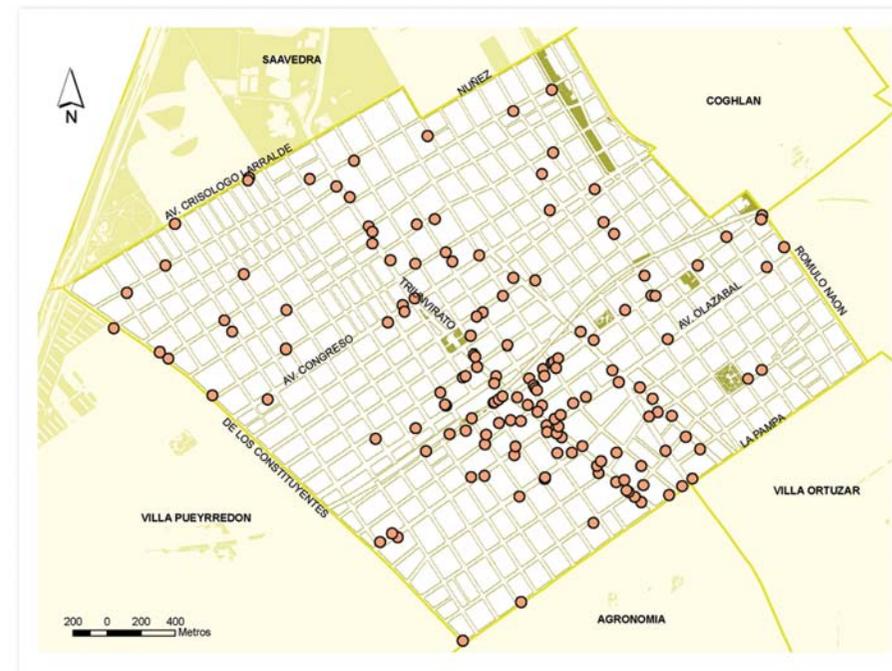


MAPA 29. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DEL RUBRO TEXTIL



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 30 . DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DE VENTA DE ARTÍCULOS PARA EL HOGAR



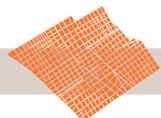
Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

en general, cifra que los ubica en cuarta posición dentro del sector comercial. Al igual que en el caso anterior, los comercios de este rubro no resultan muy importantes en las galerías, donde suman 8 locales (3 cerrajerías, 3 de reparación de PC y 2 de reparación de electrodomésticos). Las primeras cinco posiciones agrupan el 80,6 % del total de locales, con diferencias absolutas en términos de cantidad de locales que no superan los 4 establecimientos.

Los locales de Reparación de electrodomésticos son los que cuentan con más casas, sumando el 20,2 %; con el 17,1 % le siguen los de Compostura de calzado, y con alrededor de dos puntos porcentuales menos (15,5 %) se ubican en tercera posición las cerrajerías. Las tapicerías concentran el 14,7 % y los locales de Reparación de TV, audio y video el 13,2 %, ubicándose así en cuarta y quinta posición respectivamente. ♦

6.7 LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los locales del sector servicios representan el 27,2 % del total de locales activos de Villa Urquiza (cifra que resulta similar entre los frentistas y los galeristas, 27,2 % y 28,4 % respectivamente, aunque ordenados de diferente manera). En el cuadro 26 se pudo observar la distribución de los 740 establecimientos que incluye esta rama.



Las Peluquería y los locales de tratamientos de belleza agrupan a casi un cuarto del total (23,1 %), y se ubican en primera posición tanto en galerías como en locales a la calle. Le siguen los establecimientos de Servicios inmobiliarios (16,8 %, que además de inmobiliarias incluyen a salones de fiestas y administradoras de consorcios) que sin embargo no resultan significativos en galerías.

Con 8,4 % cada uno, la tercera posición la ocupan los establecimientos de Servicios de transporte y anexos (tercera posición tanto para los locales en galería como frentistas) y Tintorería y lavadero de ropa (sin representantes en las galerías). En sexto lugar se encuentran los que brindan servicios de Correo y locutorio, que con 50 locales (2 en galerías) agrupan el 6,8 % del total. Estos cinco rubros aglutinan más del 60 % del total de los de servicios, no superando los rubros restantes el 5 % (con un máximo de 32 locales).

Agrupando alrededor del 4 % del total cada uno de los siguientes rubros, se contaron 32 locales en los que funcionan Oficinas (2 en galerías), en la misma cantidad veterinarias (1 en galería), 31 con agencias de Lotería y 30 locales de Servicios empresariales (2 en galerías), entre los que se desarrollan actividades tan variadas como fumigaciones, casas de fotografía, de fotocopias y recarga de cartuchos entre otras. Los servicios de Asociaciones suman el 3,6 % (todos a la calle), los locales de Internet y servicios informáticos el 3,1 %, los Servicios profesionales 2,8 %, los locales de Atención médica 2,4 %, los de Servicios financieros y de seguros 2,3 % y los video clubes el 2,0 %.

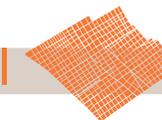
Finalmente no superan los 10 locales, representando alrededor del 1 % cada uno de estos rubros, los establecimientos dedicados al Esparcimiento y deportes (9 locales), Enseñanza (8 locales) y Otros servicios (8 locales).

La distribución territorial de los locales es más homogénea que para los locales comerciales, aunque

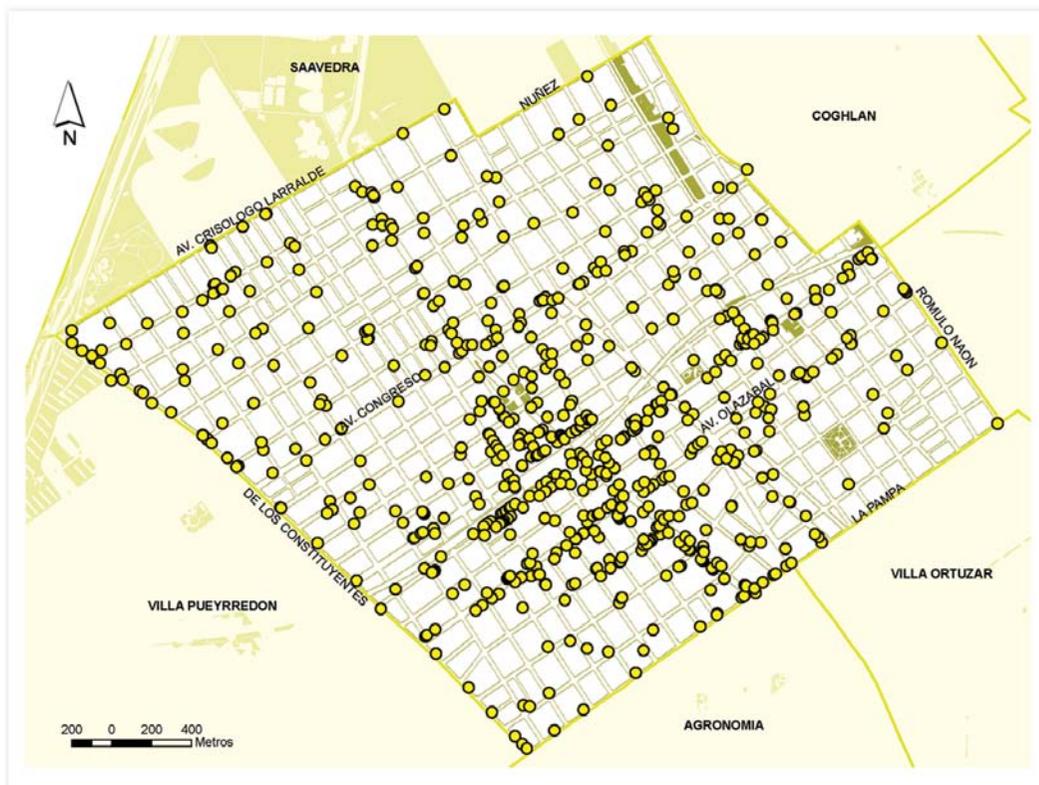
Cuadro 26. Composición de locales del sector servicios

ACTIVIDAD	TOTAL ÁREA		A LA CALLE		EN GALERÍAS	
	LOCALES	%	LOCALES	%	LOCALES	%
Peluquería y tratamientos de belleza	171	23,1	157	22,0	14	51,9
Servicios inmobiliarios	124	16,8	123	17,3	1	3,7
Servicios de transporte y anexos	62	8,4	59	8,3	3	11,1
Tintorería y lavadero de ropa	62	8,4	62	8,7		
Correo y locutorio	50	6,8	48	6,7	2	7,4
Oficinas	32	4,3	30	4,2	2	7,4
Veterinaria	32	4,3	31	4,3	1	3,7
Lotería	31	4,2	31	4,3		
Servicios empresariales	30	4,1	28	3,9	2	7,4
Asociaciones	27	3,6	27	3,8		
Internet y servicios informáticos	23	3,1	23	3,2		
Servicios profesionales	21	2,8	21	2,9		
Atención médica	18	2,4	18	2,5		
Servicios financieros y de seguros	17	2,3	17	2,4		
Video Club	15	2,0	14	2,0	1	3,7
Esparcimiento y deportes	9	1,2	8	1,1	1	3,7
Enseñanza	8	1,1	8	1,1		
Otros servicios	8	1,1	8	1,1		
Total	740	100,0	713	100,0	27	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



MAPA 31. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

también se distribuyen en forma lineal en las proximidades de la estación Urquiza, donde se produce una concentración. Sin embargo, la preponderancia de locales de este sector se aprecia sobre las Avenidas Monroe, Olazábal y Triunvirato.

Locales gastronómicos

Los establecimientos gastronómicos corresponden al sector servicios, y si bien no resultan tan importantes como en otras zonas de la Ciudad, se los analiza por separado a fin de posibilitar la comparación de estos resultados con los obtenidos en estudios anteriores de este mismo tipo. Así, se encontraron 173 locales gastronómicos, apenas uno al interior de una galería.

Salvo las Pizzerías, que con 26 locales (15 %) se ubican en cuarto lugar, cada una de las agrupaciones en que se divide la rama reúne alrededor del 30 %. Así, los Restaurantes aglutinan la mayor cantidad de locales, representando con 51 establecimientos el 29,5 % de la rama gastronómica, le siguen en importancia, con apenas 2 locales menos, los Cafés, bares, pubs, que agrupan el 28,3 %; y finalmente 47 locales de Comidas para llevar, que suman al 27,2 %. La gran cantidad de este último tipo de establecimientos da cuenta del perfil residencial del barrio.

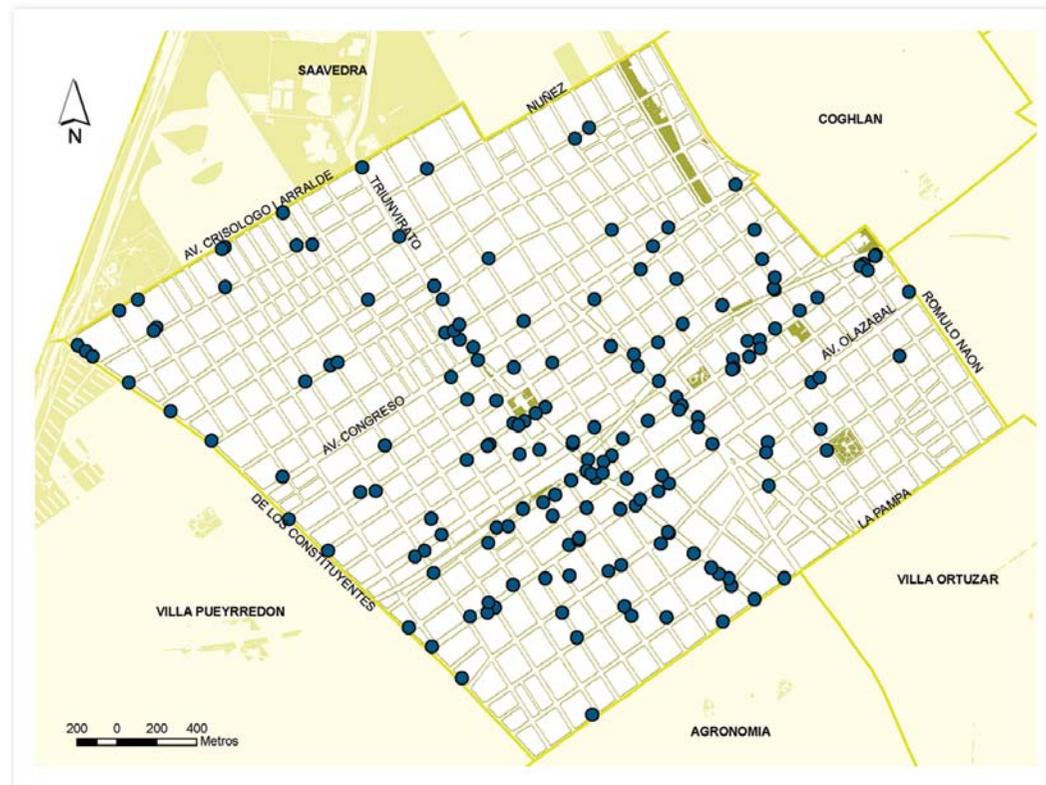
El mapa de distribución territorial de los establecimientos gastronómicos evidencia claramente su importancia en las principales arterias comerciales del barrio (Av. Monroe, Triunvirato y Olazábal). En la estación de Urquiza también se genera un agrupamiento de este tipo de establecimientos. Por su parte, en el interior del barrio su presencia es poco importante y está vinculada principalmente a la instalación de Restaurantes. ♦

Cuadro 27. Locales gastronómicos

	TOTAL ÁREA		A LA CALLE		EN GALERÍAS	
	LOCALES	%	LOCALES	%	LOCALES	%
Restaurantes	51	29,5	51	29,7		
Cafés, bares, pubs	49	28,3	48	27,9	1	100,0
Comidas para llevar	47	27,2	47	27,3		
Pizzerías	26	15,0	26	15,1		
Total	173	100,0	172	100,0	1	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 32. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES GASTRONÓMICOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

6.8 LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Los locales agrupados bajo esta denominación son característicos de los barrios, donde generalmente resultan numéricamente muy importantes. En el área relevada representan al 7,9 % del total de locales activos de la zona. De la misma manera que se hiciera con los locales del rubro alimenticio, se incluirán en el análisis de este apartado a los galpones del rubro automotor, para poder así dar cuenta del total de establecimientos vinculados con la actividad.

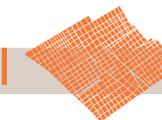
Entre ambos tipos suman 300 establecimientos, siendo los más numerosos en ambos casos los Talleres mecánicos (en sus diversas especialidades, detalladas en el cuadro), que ocupan al 63,6 % de los locales de esta rama (136 establecimientos) y al 86,0 % de los galpones.

En cuanto a los locales, le siguen en importancia los dedicados a la Venta de repuestos y accesorios (34 locales que representan el 15,9 % de los de esta rama). Con casi la mitad que los anteriores (16), los locales de Venta de automotores se colocan en tercera posición, agrupando al 7,5 %. A estos le siguen 13 Estaciones de servicios (6,1 %), y finalmente se encuentran los Lavaderos de autos (3,7 %) y las Gomerías (3,3 %), rubros en que los galpones vuelven a ser importantes (4 en cada caso).

El mapa de distribución territorial de los locales vinculados a la actividad de automotores muestra una mayor presencia de los mismos en las arterias secundarias del barrio. En este sentido la mayor concentración se aprecia sobre la Avenida de los Constituyentes, arteria límite con el barrio de Villa Pueyrredón, en donde el Código de Planeamiento Urbano le otorga menores restricciones. También, es importante la localización de locales del rubro automotor en la avenida Triunvirato, al norte de la avenida Monroe. En el sur del barrio, la mayor presencia se constata sobre la avenida Álvarez Thomas, mientras que en el resto de esta área la presencia de este tipo de emprendimientos es casi nula. ♦



Locales gastronómicos, de izquierda a derecha: bar, pizzería y restaurante



Cuadro 28. Locales y galpones del rubro automotor

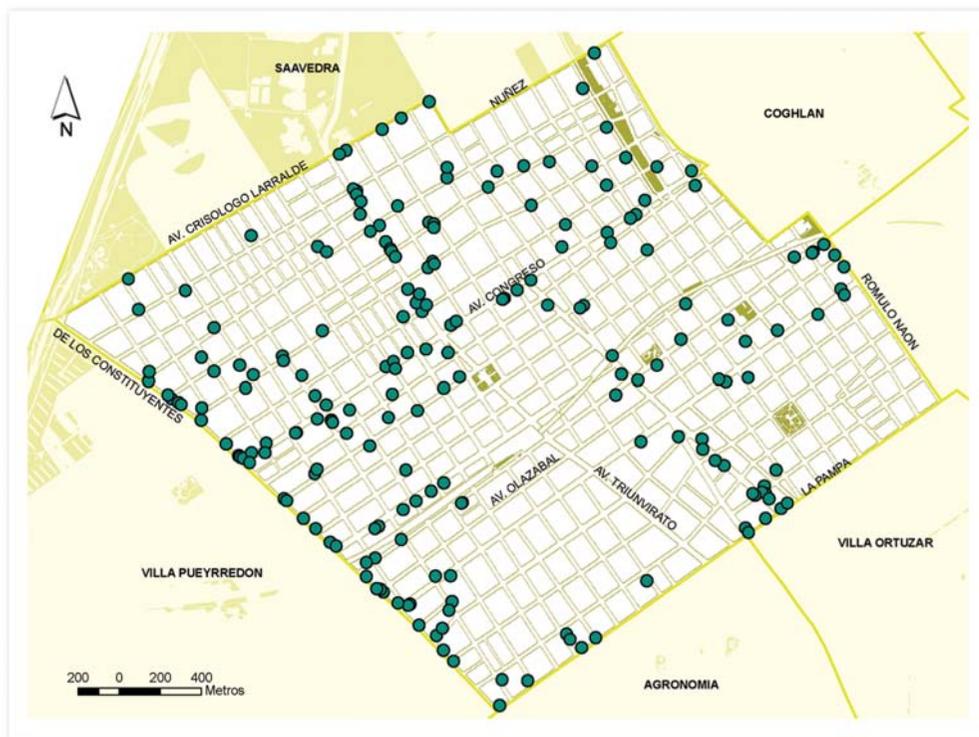
RAMA	TOTAL ÁREA		EN LOCALES		EN GALPONES	
	ESTABLECIM.	%	LOCALES	%	GALPONES	%
Talleres mecánicos	210	70,0	136	63,6	74	86,0
<i>Talleres mecánicos</i>	162	54,0	100	46,7	62	72,1
<i>Talleres de chapa y pintura</i>	17	5,7	7	3,3	10	11,6
<i>Colocación y venta aire acondicionado</i>	1	0,3	1	0,5		
<i>Talleres de electricidad</i>	5	1,7	5	2,3		
<i>Tapicerías de automotores</i>	1	0,3	1	0,5		
<i>Cerrajerías</i>	2	0,7	2	0,9		
<i>Colocación de autoradios</i>	2	0,7	2	0,9		
<i>Polarizado de vidrios</i>	1	0,3	1	0,5		
<i>Inyección electrónica</i>	1	0,3	1	0,5		
<i>Talleres de suspensión</i>	4	1,3	3	1,4	1	1,2
<i>Talleres de rectificación</i>	1	0,3	1	0,5		
<i>Colocación y venta equipos GNC</i>	2	0,7	2	0,9		
<i>Lubricentros</i>	11	3,7	10	4,7	1	1,2
Venta de repuestos y accesorios	36	12,0	34	15,9	2	2,3
Venta de automotores	18	6,0	16	7,5	2	2,3
Estaciones de servicios	13	4,3	13	6,1		
Lavaderos de autos	12	4,0	8	3,7	4	4,7
Gomerías	11	3,7	7	3,3	4	4,7
Total	300	100,0	214	100,0	86	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



Locales del rubro automotor, de arriba hacia abajo: gomería, concesionaria y estación de servicios

MAPA 33. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

6.9 LOCALES INDUSTRIALES

La rama de locales con predominio de actividad industrial agrupa a aquellos que se dedican a la elaboración y venta de sus productos. Estos establecimientos suman 164, el 6 % del total de locales activos encontrados, y cuentan con 6 establecimientos en galerías.

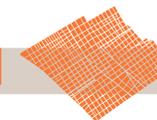
La composición de este sector se divide en siete rubros, el primero de ellos corresponde a la Elaboración de productos alimenticios (50,6 %) dentro del cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas entre otros; en segundo lugar se encuentran los locales de Edición e impresión (16,5 %) seguidos por los dedicados a la Fabricación de productos de madera (12,2 %). Con 17 locales (10,4 %) se ubican en cuarta posición los locales industriales agrupados bajo el rubro Otros, entre los que se cuenta una fábrica de bolsas, una de acrílicos, una vidriería y un local de reciclado de papel. El 5,5 % de los locales se dedican a la Confección de prendas de vestir (entre ellos, 5 de los 9 locales involucrados se ubican en galerías), el 3,7 % a la Fabricación de maquinaria y aparatos, y 3,0 % al rubro Construcción y obras de ingeniería civil.

La distribución espacial de los locales industriales resulta bastante homogénea al interior del barrio. En este sentido, tanto los que tienen relación directa con sus habitantes, como aquellos que venden fuera del mismo, se localizan en áreas menos densas. ♦

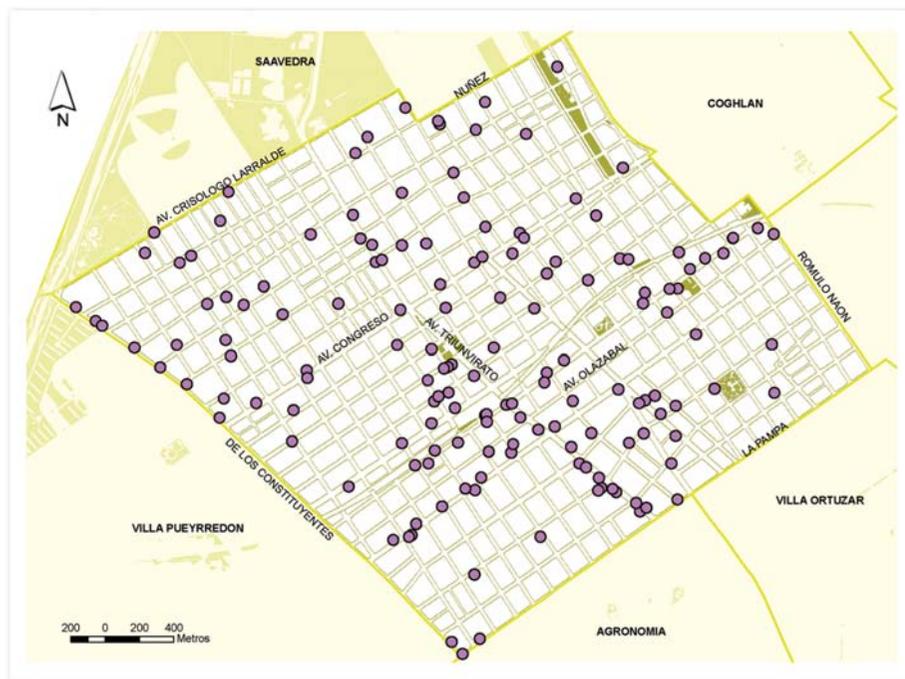
Cuadro 29. Locales industriales

ACTIVIDAD	TOTAL ÁREA		A LA CALLE		EN GALERÍAS	
	LOCALES	%	LOCALES	%	LOCALES	%
Elaboración prod. alimenticios	80	48,8	80	50,6		
Edición e impresión	27	16,5	27	17,1		
Fab. productos de madera	20	12,2	20	12,7		
Otros	17	10,4	17	10,8		
Confección prendas de vestir	9	5,5	4	2,5	5	83,3
Fabricación de maquinaria y aparatos	6	3,7	6	3,8		
Construcción y obras de ingeniería civil	5	3,0	4	2,5	1	16,7
Total	164	100,0	158	100,0	6	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.

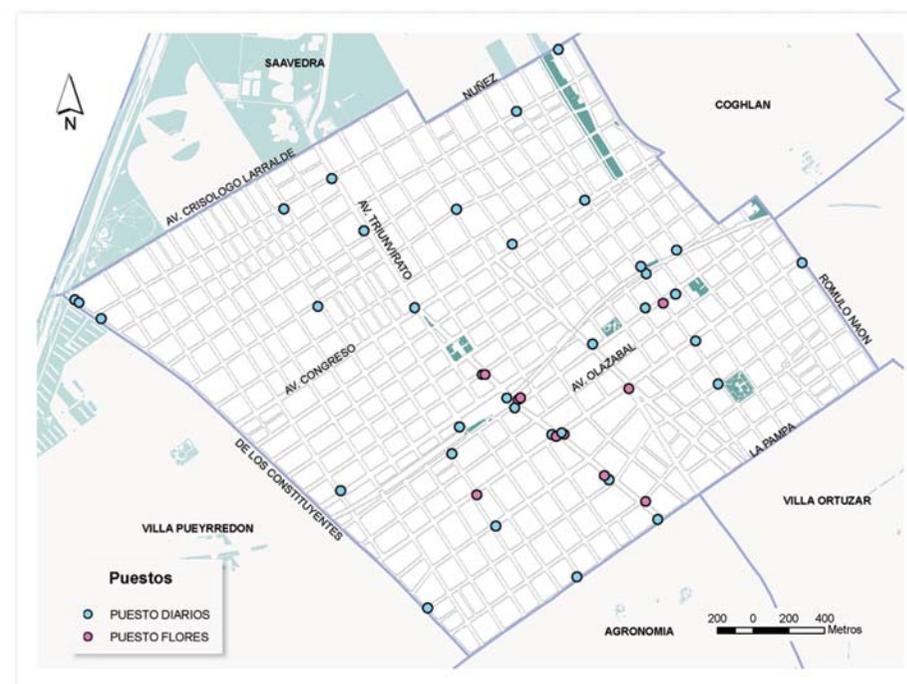


MAPA 34. DISTRIBUCIÓN DE LOCALES INDUSTRIALES



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

MAPA 35. DISTRIBUCIÓN DE PUESTOS



Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica, DGEyC. GCBA.

6.10 PUESTOS

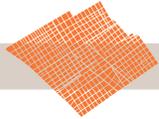
Aunque con escasa presencia en este barrio, se encuentra la actividad de los puestos en la vía pública, que complementa a la de los locales. Se relevaron 45 puestos, 35 de venta de diarios y revistas y los 10 restantes de flores. Estos se localizan fundamentalmente sobre la Avenida Triunvirato, en la intersección con las arterias Monroe, Mendoza, Juramento y Congreso. Sobre Monroe se encuentran otros 4, mientras que los restantes se distribuyen por el resto del barrio de manera bastante uniforme. ♦

6.11 ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LAS PRINCIPALES CALLES Y AVENIDAS DE VILLA URQUIZA

En este apartado se busca dar cuenta de la composición sectorial de las principales calles y avenidas del barrio de Villa Urquiza. A tal fin se analizan locales comerciales, galerías, puestos, edificios de destino único, edificios productivos y galpones en las 10 arterias que en conjunto suman el 50 % de los locales del barrio analizado.

La Avenida Monroe es la que reúne mayor cantidad de locales en los 40 frentes relevados, 350 (10 % del total de

Villa Urquiza), a los que se suman 40 repartidos en dos galerías. Entre ellos, el 85,4 % se encontró en funcionamiento, correspondiendo el 16,4% al rubro Confección y/o venta de prendas, productos textiles, accesorios, y el 12,0 % a la Venta de alimentos y bebidas. En cuanto a la actividad no residencial desarrollada en edificios, entre los 20 edificios de destino único localizados sobre esta arteria, se encontró que el uso predominante corresponde a los destinados a las actividades religiosas y los salones de fiestas (4 para cada uso). Además, se hallaron 6 galpones, 4 de ellos dedicados al rubro automotor.



En las fotos se puede observar las arterias Olazábal, Triunvirato y Congreso

En los 39 frentes de la avenida Triunvirato se encontraron 338 locales (9,8 % de todos los de Villa Urquiza) entre los que los activos alcanzan al 88,5 %. Por otro lado, esta avenida es la que cuenta con la mayor cantidad de galerías (4) y puestos en la vía pública (11). En cuanto a las primeras, su tamaño oscila entre los 6 y los 35 locales, presentando una elevada tasa de vacancia, que promedia el 57,3 %. A lo largo de toda esta avenida los puestos suman 11, 8 dedicados a la venta de diarios y 3 de flores. Entre los locales activos, el 16,2 % se dedica a la Venta de alimentos y bebidas, y el 15,8 % a la Confección y/o venta de prendas, productos textiles y accesorios. Además de locales, se emplazan sobre ella gran cantidad de edificios de destino único, se trata de 19, en su mayoría sucursales bancarias (6) y establecimientos educativos (6), colegios primarios y secundarios en su mayoría. Finalmente, de los 6 galpones encontrados 1 se hallaba cerrado y en los 5 restantes funcionaban actividades relacionadas con el

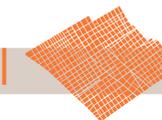
rubro automotor, localizados en el tramo comprendido entre la avenida Congreso y Crisólogo Larralde.

La avenida Olazábal cuenta con 216 locales (6,3 % del total), y su tasa de ocupación es la más alta entre las analizadas en este apartado: 91,2 %. El 16,8 % se dedica a la Confección/ vta. de prendas, productos textiles y accesorios, seguidos por un 14,2 % de locales dedicados a la Venta de alimentos y bebidas. La única galería emplazada sobre Olazábal cuenta con 6 locales, todos abiertos al momento del trabajo de campo. Los garages comerciales suman 5, alcanzando así el mayor número por calle de este tipo de establecimientos. También se encontró una importante cantidad de edificios de destino único, 13, en su mayoría dedicados a la enseñanza (6).

El tramo de la avenida Congreso comprendido en el barrio de Villa Urquiza cuenta con 156 locales a la calle (4,5 % del total), de los cuales el 14,1 % se encontraba cerrado. Entre los activos, la mayor proporción se dedica a la Venta

de alimentos y bebidas, seguidos por un 11,5 % de establecimientos que desarrollan actividades relacionadas con la actividad automotriz, agrupados bajo el rubro Talleres mecánicos, gomerías y lavaderos de autos. La actividad de estos últimos se ve complementada por la de gran cantidad de galpones, que con 13 representantes (dedicados todos al rubro automotor) suman la mayor cantidad de estas construcciones entre las arterias analizadas. También resulta significativa la cantidad de edificios de destino único: 13, destinados a variados rubros que incluyen actividades tales como la de establecimientos educativos, geriátricos, centros médicos, funerarias y compañías de seguros entre otros.

La avenida De los Constituyentes cuenta con 138 locales (4,0 % del total), y se destaca por tener una tasa de vacancia superior a la de las arterias hasta ahora analizadas, cercana a la general del barrio: 22,5 %. La mayor cantidad de los locales abiertos (18,3 %) se dedican a la Venta de Alimentos y bebidas, seguidos por



los locales de Venta de automotores, repuestos y accesorios (11,5 %). También resultan importantes sobre esta avenida los edificios de destino único, los galpones y los edificios productivos, con 9, 7 y 6 establecimientos respectivamente.

Mariano Acha es la sexta calle analizada, sobre ella se emplazan 118 locales (3,4 % del total), 1 galería, 4 edificios de destino único y 4 galpones. Entre los primeros, el 21,2 % se encontraba cerrado; y de los que estaban abiertos, el 20,7 % se dedica a la Venta de alimentos y bebidas, seguidos por un 12,0 % en los que se desarrollan Servicios inmobiliarios, de transporte y anexos. En cuanto a los edificios de destino único y los galpones, no prima ninguna actividad entre ellos, y cabe destacar que se encontraban todos en funcionamiento.

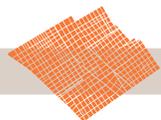
Con 111 locales Núñez concentra el 3,2 % del total de locales relevado en Villa Urquiza, su tasa de vacancia es la más elevada de entre las calles seleccionadas en este apartado: 38,7 %. El 34,3 % de los locales en funcionamiento se dedica a la Venta de alimentos y bebidas. Se emplazan sobre ella numerosos edificios de destino único, galpones y edificios productivos. Los primeros suman 8, dedicados a diversas actividades, todos en funcionamiento. Los galpones (7) también se encontraban funcionando en su totalidad, la mayoría (3) ocupados por talleres mecánicos de automotores. Finalmente, se encontraron sobre esta arteria 6 edificios productivos, también todos en funcionamiento, entre los que se contaron una fábrica de muebles de madera y un establecimiento metalúrgico.

La calle Bucarelli concentra 101 locales (2,9 % del total de locales de Villa Urquiza), el 78,2 % en funcionamiento; el 21,5 % lo constituyen establecimientos de Venta de alimentos y bebidas, el 19,0 % locales de Confección y/o venta de prendas, productos textiles y accesorios, y

el 11,4 % Peluquería y tratamientos de belleza. Sus 13 edificios de destino único se encontraban en funcionamiento, entre las actividades en ellos desarrolladas se destacan 3 establecimientos educativos, 3 geriátricos y la misma cantidad de gimnasios. Por otro lado, cuenta con 4 garages comerciales, lo que la convierte en la segunda arteria en importancia entre las analizadas en cuanto a cantidad de estos establecimientos.

La avenida Álvarez Thomas cuenta con 98 locales (2,8 % del total), el 85,7 % en actividad. La mayoría de los mismos (17,5 %) se dedica a la venta de muebles, objetos de decoración, artículos para el hogar y antigüedades, seguidos por los locales de Venta de alimentos y bebidas (15,0 %), y en tercera posición los Talleres mecánicos, gomerías y lavaderos de autos (11,3 %). De los 9 galpones relevados sobre esta arteria, todos se encontraban en funcionamiento, 5 desarrollan actividades relacionadas con el rubro automotor, entre las que se cuentan talleres mecánicos, gomerías, concesionarias y lavaderos de autos. Los edificios de destino único suman 8, también todos en funcionamiento, entre los que la actividad que más edificios concentra son los centros médicos.

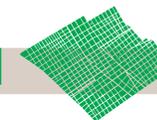
La última arteria analizada es la calle Díaz Colodrero. En ella, de sus 91 locales (2,6 %), el 26,4 % se encontraba cerrado. Entre los establecimientos activos, el 25,8 % se dedica a la Venta de alimentos y bebidas, el 12,1 % a la Confección y/o venta de productos textiles, prendas y accesorios y el 10,6 % a la venta de Muebles, objetos de decoración, artículos para el hogar y antigüedades. Siguen en importancia sobre esta arteria los galpones y edificios productivos. Así, los primeros suman 7, de los cuales 6 son talleres mecánicos de automotores. Por su parte, los 6 edificios productivos encontrados se hallaban en funcionamiento, aunque no se pudo establecer la actividad a la que se dedican. ♦



Cuadro 30. Participación de rubro por calle o avenida

RUBRO / CALLE O AVENIDA	MORROE	AV. TRIUNVIRATO	OLAZÁBAL	CONGRESO	AV. DE LOS CONSTITUYENTES	GRAL. MARIANO ACHA	NUÑEZ	BUCARELLI	AV. ÁLVAREZ THOMAS	DÍAZ COLODRERO
	% DE LOCALES SOBRE EL TOTAL									
Confección/ vta. de prendas, prod. textiles y accesorios	16,4	15,8	16,8	2,3	2,9	5,4	4,5	19	5	12,1
Venta de alimentos y bebidas	12,0	16	14,2	14	18	21	34,3	22	15	25,8
Servicios inmobiliarios, de transporte y anexos	9,4	4,4	8,6	6,9	6,7	12	4,5	6,3	5	4,55
Muebles, obj. de decoración, art. p/ el hogar y antig.	9,0	13	8,6	9,2	6,7	5,4	9,0	7,6	18	10,6
Restaurantes, pizzerías, bares y comidas para llevar	8,0	6,4	6,1	5,4	8,7	5,4	7,5	5,1	6,3	
Peluquería y tratamientos de belleza	5,4	3,7	5,6	4,6		5,4	4,5	11	3,8	4,55
Correo, locutorio e internet	4,3	3,7	4,1	3,1	4,8	2,2		1,3	2,5	1,52
Mat. de construcción, ferretería, pinturería, vidrios	3,7	3,7	3,6	9,2	4,8	6,5	4,5	1,3	7,5	4,55
Calzado y marroquinería	3,3	4,4	1,5		1	2,2	1,5	6,3		1,52
Prod. farmacéuticos, cosméticos e instrum. médico	3,3	4,4	4,6	2,3	2,9	1,1	1,5	1,3	2,5	3,03
Reparaciones en general	3,0	0,7	5,1	6,9	1	8,7	3,0	3,8		4,55
Lotería, video club, esparcimiento y deportes	3,0	3,4	1,5	2,3	4,8	2,2	1,5	1,3	3,8	1,52
Servicios profesionales, empresariales y financieros	2,7	5,4	1,0	1,5	2,9	3,3	3,0		6,3	4,55
Elaboración de productos alimenticios	2,3	3,7	3,0	3,1	6,7	5,4	3,0	5,1	1,3	1,5
Edición e impresión	2,0	0,3				2,2				
Libros, librerías, papelerías, diarios y revistas	2,0	2	1,0	1,5	3,8	2,2	1,5	1,3	1,3	3,03
Tintorería y lavadero de ropa	2,0	0	2,5	2,3	1	1,1	3,0	1,3	3,8	3,03
Venta de automotores, repuestos y accesorios	1,7	2	1,0	6,2	12				5	
Talleres mecánicos, gomerías y lavaderos de autos	1,7	2,7	2,5	12	6,7	4,3	4,5		11	1,52
Óptica, relojería y joyería	1,7	1,3	3,0	0,8	1	1,1		1,3		1,52
Fab. productos de madera, maq., aparatos y otros	1,3	0,7	1,5	3,8	1,0			1,3	3,8	4,5
Veterinaria	1,3	0,7	2,0	0,8	1,9		3,0		1,3	3,03
Enseñanza, atención médica, asociaciones, etc	0,3	1	2,0	2,3	1	3,3	6,0	3,8	2,5	3,03

Fuente: Unidad de Sistemas de Información Geográfica. DGEyC. GCBA.



«CONCLUSIONES»

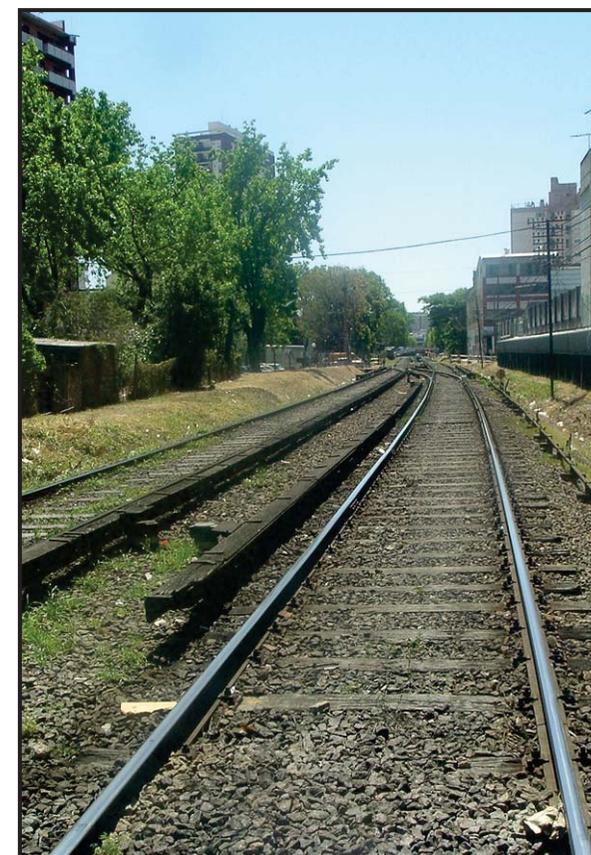
En este informe se describieron los usos encontrados en las 13.370 parcelas relevadas entre los meses de octubre y noviembre de 2005. El trabajo permitió obtener una visión integrada de toda el área a partir de los distintos indicadores analizados para Villa Urquiza, facilitando a su vez la identificación de las similitudes y diferencias de cada una de las zonas de este barrio del Noroeste porteño.

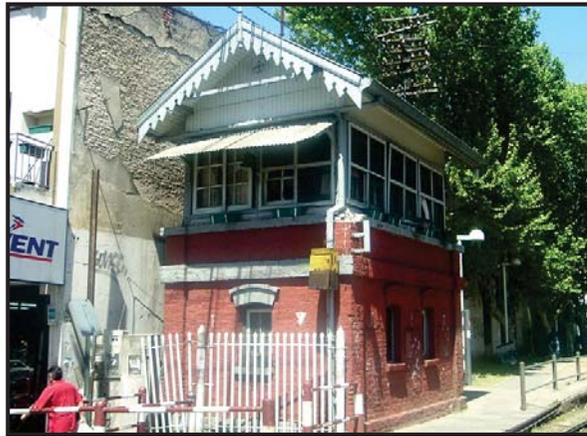
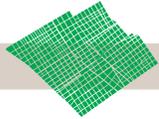
La conformación territorial del área muestra cómo la mayor densidad comercial y edilicia se concentra en las proximidades de la estación Villa Urquiza, en donde las arterias Monroe y Triunvirato actúan como centro comercial y vecinal. Otras arterias de importancia son Álvarez Thomas, Olazábal y en menor medida, Congreso, De los Constituyentes y La Pampa. También se observa una fuerte concentración comercial y de densidad edilicia en las calles del sur del barrio (Echeverría, Juramento, Mendoza, Blanco Encalada y Roosevelt) todas estas entre Ceretti y Lugones, donde el Código de Planeamiento permite mayores alturas en lo que respecta a la edificación.

En el norte del barrio, predominan las viviendas de baja altura, especialmente casas, aunque éstas coexisten con galpones, edificios de destino único y edificios productivos, amén de una importante cantidad de locales de proximidad que ofrecen sus productos a los vecinos de Villa Urquiza.

En cuanto al informe, en la primera parte del trabajo, se registró la evolución de la construcción, a partir del análisis de los m² permitidos en el barrio de Villa Urquiza. En este barrio se concentró el 7 % de los permisos para construcciones nuevas en toda la Ciudad entre los años 1998 y 2005. A lo largo del período analizado resultó mayor la presencia de permisos para viviendas que para locales (93,2 % contra 6,8 %), lo que muestra que el barrio se está consolidando como sitio donde predomina la construcción residencial orientada a los sectores medios y altos y en un corredor que continúa este tipo de obras, que se concentraban en el vecino barrio de Belgrano.

A su vez, para la totalidad del barrio se analizó el precio del suelo, de locales en alquiler y en venta, además de los de venta de departamentos y casas con el objetivo de dar cuenta de la estructura y el dinamismo inmobiliario del área. El análisis de valor del suelo muestra que el precio promedio en marzo de 2006 alcanzó los U\$S 804 por m², valor que resulta un 7,7 % superior al registrado para toda la Ciudad, asimismo el valor promedio del m² construible resulta levemente superior al de toda la Ciudad, evidenciando el alto costo de construir en esta zona (U\$S 279 m²). Por otro lado el precio de alquiler de locales resulta un indicador de importancia en el área por la notable cantidad de estos establecimientos→





emplazados en el barrio. Así, el precio promedio en el mes de marzo de 2006 llegaba a \$ 29,7 por m², valor que resulta levemente inferior al registrado para el total de la Ciudad. En el precio de venta de locales, el promedio en Villa Urquiza es sutilmente superior al del total de la Ciudad (U\$S 1.206,6 m² contra U\$S 1.154,5 m²).

En la sección en que se presentan los resultados del relevamiento de campo, se analizó el uso de todas las parcelas, relacionándolo con su tamaño, edificación, y uso específico de las construcciones en función de las actividades que se desarrollan en cada una de ellas. En cuanto al tamaño de las parcelas, las mayores superficies (49,5 %) corresponden a las medianas (entre 250 y 499 m²), mientras que las parcelas más pequeñas (menos de 100

m²) abarcan tan sólo el 1,6% de la superficie de estudio. Por otro lado, la vinculación entre uso y tamaño indica que las parcelas con plazas ocupan la mayor superficie promedio, seguidas por la parcelas con galerías comerciales, y en tercer lugar los garages comerciales. En cuanto a superficie total, los edificios son las construcciones que ocupan la mayor cantidad de metros.

El análisis de edificación, realizado a partir de la cantidad de pisos de los distintos tipos mostró la siguiente correlación: a medida que aumenta la cantidad de pisos disminuye la cantidad de edificios, lo que esboza un perfil de barrio residencial de casas bajas. En sintonía con el dato anterior, se observó que el 83,7 % de los edificios cuenta con 1 ó 2 pisos, y que sólo el 1,4 % supera los 10 pisos de altura.

Entre los edificios se contaron 11.952 construcciones, entre los que se destacó el predominio de la utilización residencial con el 97,6 % de estos edificios, la mitad de los cuales son casas. Por otro lado se registraron 172 edificios en obra (1,4 %) y 14 abandonados (0,1 %).

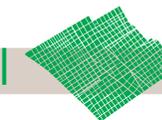
Entre los 344 edificios de destino único se destacó la presencia de establecimientos educativos (destinados a la enseñanza obligatoria en su mayoría), seguidos por los que brindan servicios sociales y de salud (geriátricos principalmente), por un lado, y por los ocupados por servicios de asociaciones por el otro (entre ellos los dedicados a las actividades religiosas resultan los numéricamente más importantes).

El relevamiento permitió detectar la presencia de 133 edificios productivos, el 12,8 % de los cuales se encontró sin actividad. Entre los activos, en el 73,3 % no pudo identificarse el rubro, el 8,6 % se corresponde con la actividad de Fabricación de productos de madera y manufacturas y el 5,2 % con la Elaboración de productos alimenticios y bebidas, entre los rubros más destacados.

Los galpones sumaron 248 establecimientos, de los cuales se registró inactivo tan sólo el 4,0 %. En la mayoría (42,9 %) no pudo identificarse la actividad desarrollada; dentro del resto, en el 36,1 % se desarrollan actividades relacionadas con el rubro automotor, en su mayoría talleres mecánicos y de chapa y pintura, y en menor proporción gomerías y lavaderos de autos.

Por último, los usos restantes corresponden a edificios de uso mixto, a lotes y a garages comerciales. Los primeros no resultan numéricamente importantes entre los edificios, contando con 77 establecimientos, entre los cuales en más de la mitad de los casos no pudo identificarse la actividad desarrollada. En contrapartida, la cantidad de lotes es elevada: 199, de los cuales el 10,6 % estaba en obra, y aproximadamente otro 10 % desarrollaba actividades como depósitos al aire libre, canchas de fútbol o campos de deportes. Finalmente, son escasos los garages comerciales: se trata de 59 establecimientos que en su mayoría poseen 1 piso construido. Resulta interesante poner este dato en relación con la gran cantidad de garages privados hallados: 6473. Este hecho, conjugado con la predominancia de los edificios de vivienda, habla nuevamente del perfil residencial de la zona.

En la sección "Situación actual de la ocupación de locales comerciales en Villa Urquiza" de este informe, se detalló la composición de los 3.628 locales encontrados (3.455 situados a la calle y 173 distribuidos en 10 galerías). La tasa de vacancia se ubicó en un 25,1 %, proporción que→



resulta muy dispar entre los locales a la calle y los ubicados en galerías; alcanzando al 24,1 % en el primer caso, y casi duplicándose en las galerías; abarcando 45,1 % de estos establecimientos.

El análisis de locales por sectores de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial por sobre el resto: llega al 52,5 % de los activos, seguida por los establecimientos del sector servicios, que abarca al 33,6 %. Este orden es el mismo tanto para locales a la calle como galeristas.

Dentro de la rama comercial, la primera posición entre los locales a la calle la ocupan los dedicados a la Venta de alimentos y bebidas (34,1 %), seguidos por los que venden Productos textiles, prendas y accesorios (18,0 %). Entre los del primer rubro, los Kioscos y Maxikioscos y los Almacenes y dietéticas agrupan a casi el 50,0 % de los locales. Por su parte, entre los locales ubicados al interior de galerías, la primera posición la ocupan los de venta de Productos textiles, prendas y accesorios (39,3 %), seguidos por los locales que venden Calzado y marroquinería (14,8 %).

En los locales de la rama de servicios, los de Peluquería y tratamientos de belleza agrupan a casi un cuarto del total (23,1 %), y se ubican en primera posición tanto en galerías como en locales a la calle. Le siguen los establecimientos de Servicios inmobiliarios (16,8 %, que además de inmobiliarias incluyen a salones de fiestas y administradoras de consorcios) que sin embargo no resultan significativos en galerías.

Los establecimientos gastronómicos no resultan en Villa Urquiza tan importantes como en otras zonas de la Ciudad. Así, se encontraron 173 locales del rubro, apenas 1 al interior de una galería. En cuarto lugar se colocan los locales del rubro automotor, a los que se sumaron los galpones comprendidos en esta actividad



a fin de dar cuenta de la totalidad de establecimientos del rubro. Entre ambos tipos suman 300 establecimientos, siendo los más numerosos en sendos casos los Talleres mecánicos (63,6 % de los locales y 86,0 % de los galpones).

Por último se sitúa la rama que agrupa locales industriales, la mitad dedicados a la Elaboración de productos alimenticios (heladerías, fábricas de pastas y locales de elaboración de productos de panadería).



Finalmente, en la sección “Actividad comercial en las principales calles y avenidas de Villa Urquiza” se analizó la composición sectorial de las calles y avenidas del barrio de Villa Urquiza que suman en conjunto el 50 % de los locales relevados. A tal fin se analizan locales comerciales, galerías, puestos, edificios de destino único, edificios productivos y galpones emplazados sobre ellas. Esta sección permitió ver que 10 calles y avenidas concentran la mitad de los locales del barrio. ♦

gobBsAs