

COMUNA 11

**VILLA DEVOTO, VILLA DEL PARQUE,
VILLA SANTA RITA, VILLA GRAL. MITRE**





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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

ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	METODOLOGÍA
13	DESCRIPCIÓN TERRITORIAL Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
33	LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 11 Edificación Edificios Edificios de destino único
41	SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 11 Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
49	INDICADORES Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la Comuna 11 localizada en el Noroeste de la Ciudad de Buenos Aires. La misma está compuesta por cuatro barrios, de Oeste a Este, los barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa General Mitre. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo con el fin de comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial de la Comuna.

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

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

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 11, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma, se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en la Comuna y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

En el capítulo 5 se presentaron algunos indicadores elaborados a partir de la información obtenida del Relevamiento de Usos del Suelo, el indicador de total de locales por lado de manzana, el de compacidad corregida, el de complejidad urbana y el de mixtura residencial.

1 METODOLOGÍA



Los límites de la Comuna 11 están determinados por la avenida General Paz, intersección avenida Lope de Vega, cruce con Baigorria, intersección Joaquín V. González hasta intersección con avenida Gaona, hasta Teniente General Donato Alvarez, hasta el cruce con avenida Juan B. Justo, y luego hasta avenida San Martín, Alvarez Jonte, Gavilán, Arregui, retorno avenida San Martín continuación Campana, con un total de de 33.416 parcelas distribuidas en 1.197 manzanas. La Comuna 11 limita al Noroeste con Villa Pueyrredón, al Norte con Agronomía y al Noreste con Paternal y Villa Crespo. Luego limita al Este con Caballito y Flores. Hacia el Sur limita con los barrios de Floresta, Monte Castro y Villa Real. Mientras que hacia el Noroeste limita con los partidos Tres de Febrero y General San Martín de la Provincia de Buenos Aires.

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

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

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

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

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

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

2 DESCRIPCIÓN TERRITORIAL

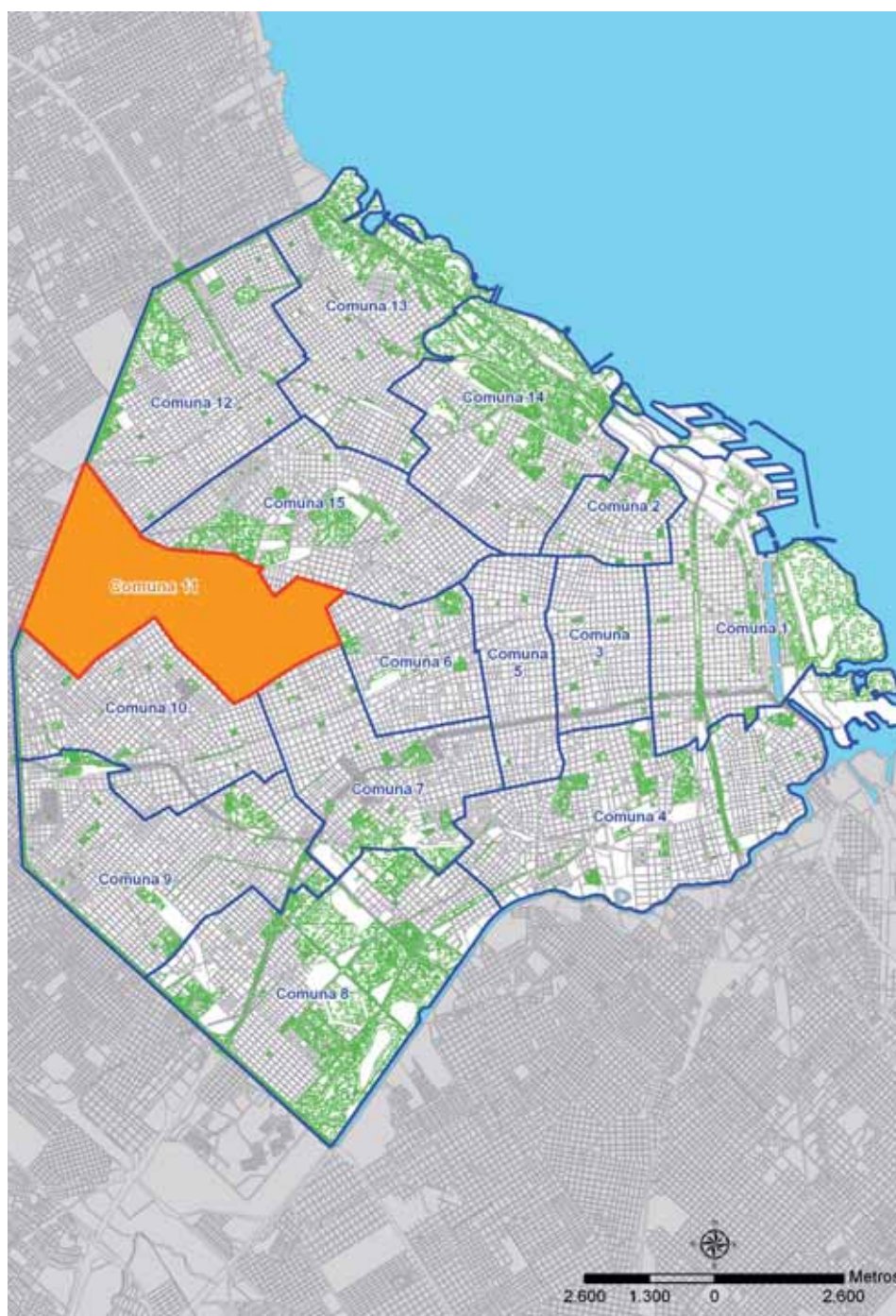


ESTRUCTURA TERRITORIAL

La Comuna 11 se localiza en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando con la Comuna 12 al Noroeste, con la Comuna 15 al Noreste, con la Comuna 5 al Este, con la Comuna 7 al Sureste, con la Comuna 10 al Suroeste y con los partidos de Tres de Febrero y Gral. San Martín al Oeste de la misma.

La red de circulación del barrio se estructura siguiendo la línea de damero municipal, principalmente presenta la continuación de las avenidas desde el centro hacia la periferia, cruzando el barrio en sentido Este-Oeste. De esta manera las avenidas San Martín y Francisco Beiro son las principales arterias que permiten esta circulación con el centro de la Ciudad y con los mencionados partidos de la Provincia de Buenos Aires. Otras avenidas importantes para la circulación de la Comuna son Álvarez Jonte, Juan B. Justo, Chivilcoy, Gaona y Nazca, las cuales poseen también un fuerte peso comercial.

Sobre la estructura de transporte, esta Comuna cuenta con un gran número de colectivos que la comunican con los partidos del Oeste del conurbano, siendo curiosamente escasos los colectivos que atraviesen la Comuna desde la provincia hacia el centro gubernamental y financiero de la Ciudad. El medio de transporte que cumple esta función en la Comuna es el ferrocarril con sus dos líneas, San Martín y Urquiza que se combinan con la Línea B del subte en la Comuna 15.



Mapa 2.1

Comuna 11

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

Mapa 2.2
Barrios que
conforman la
comuna



Mapa 2.3
Foto aérea

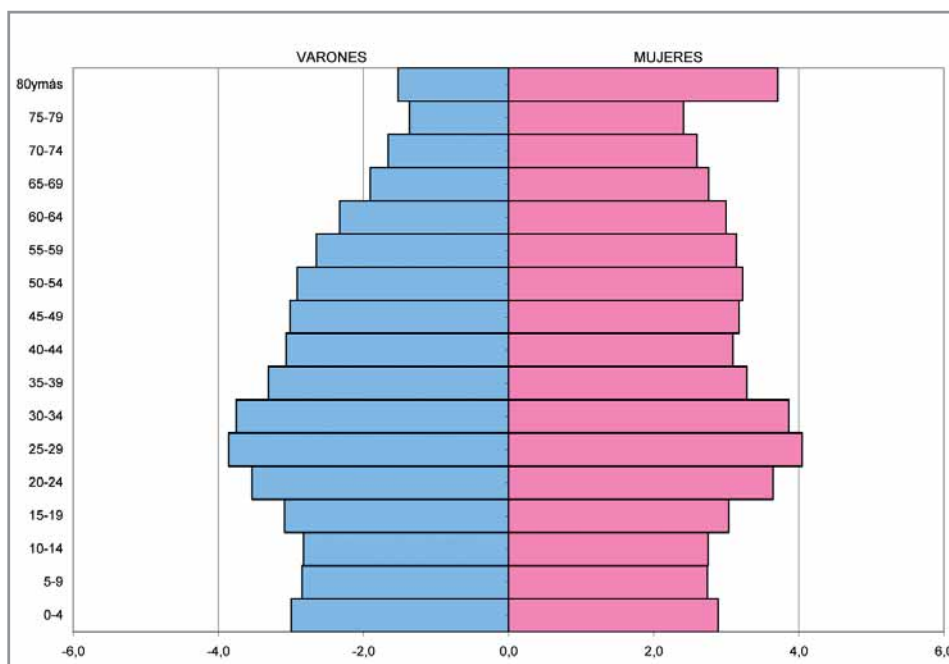


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

POBLACIÓN

La población registrada en el Censo 2010 para la Comuna es de 192.828 personas la cual presenta una variación positiva del 1,81% con respecto al Censo del año 2001. El índice de masculinidad de la misma es de 87,7. La densidad de población de esta Comuna es de 136,57 hab/ha.

La estructura poblacional en lo que refiere a los grupos de edades muestra una pirámide de población que se ensancha en su parte media, mientras que su base y su parte superior presentan dimensiones similares. Asimismo, las tasas de crecimiento demográfico oscilan entre valores negativos y variaciones positivas muy moderadas, hallándose claramente por debajo de las tasas para toda la Ciudad. En el mismo sentido, el crecimiento vegetativo registra valores reducidos, alcanzando en 2006 el 0,2%.



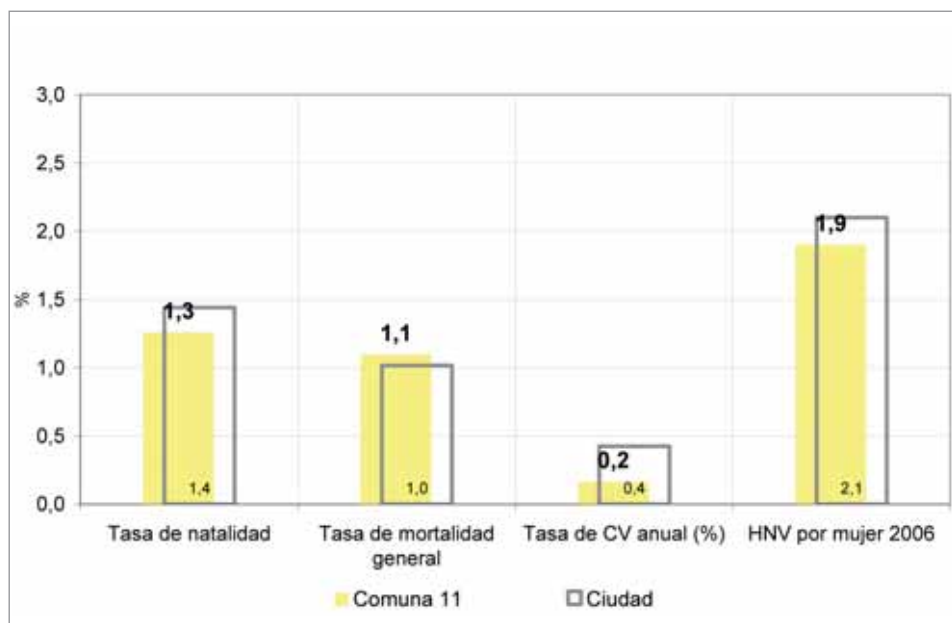
Gráfico

Pirámide poblacional, 2007

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

Gráfico

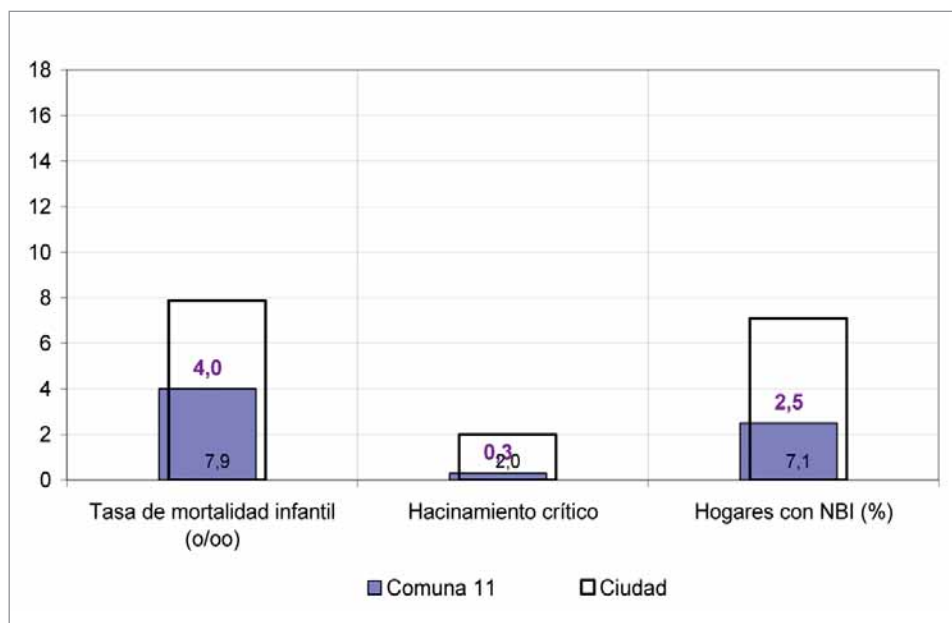
Tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento vegetativo e hijos nacidos vivos por mujer, 2006



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

Gráfico

Tasa de mortalidad infantil, hacinamiento, 2006; y hogares con NBI, 2001



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

En esta Comuna se registran niveles de desocupación y subocupación levemente más elevados a los del total de la Ciudad, alcanzando 6,4% y 9,7%, respectivamente. No obstante, se destaca lo respectivo a los índices de pobreza, ya que denotan una situación similar a la Comuna que mejores condiciones exhibe, es decir, la Comuna 2. Al mismo tiempo, en los niveles de instrucción, se observa que si se toma en cuenta la parte de población que completó o accedió al nivel superior, esta representa el 47,0% del total.

Por otro lado, es menor que en otras Comunas la parte de la población que se encuentra a menos de 500 metros de un espacio verde, representando el 37,2% del total.

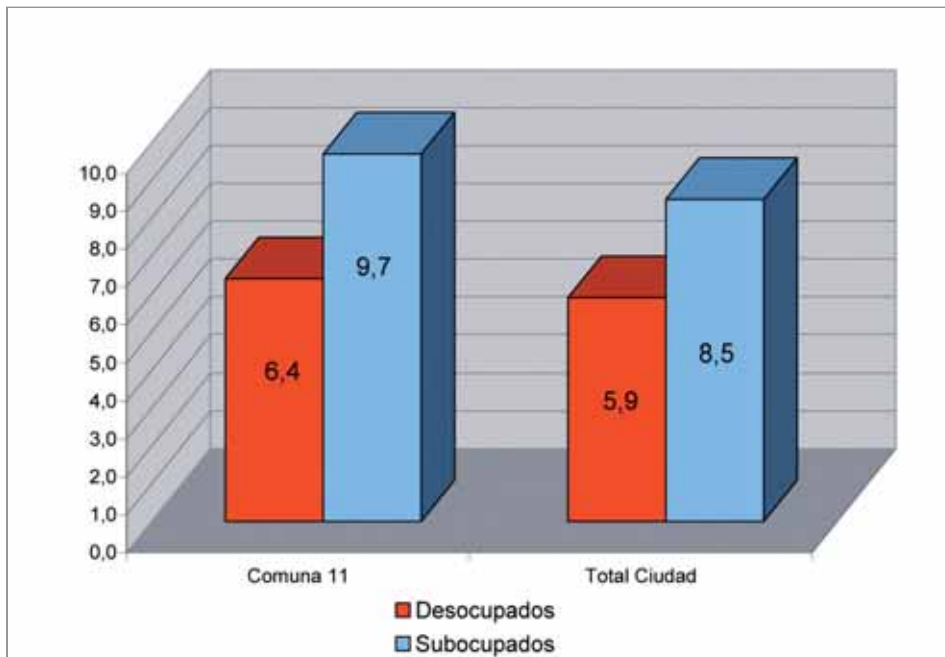
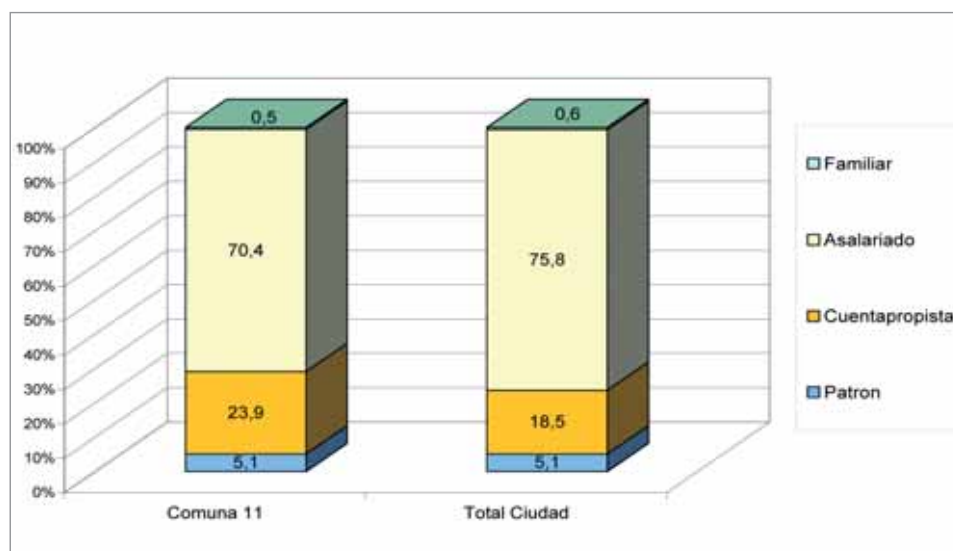


Gráfico
Desocupados y
subocupados, 2006

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

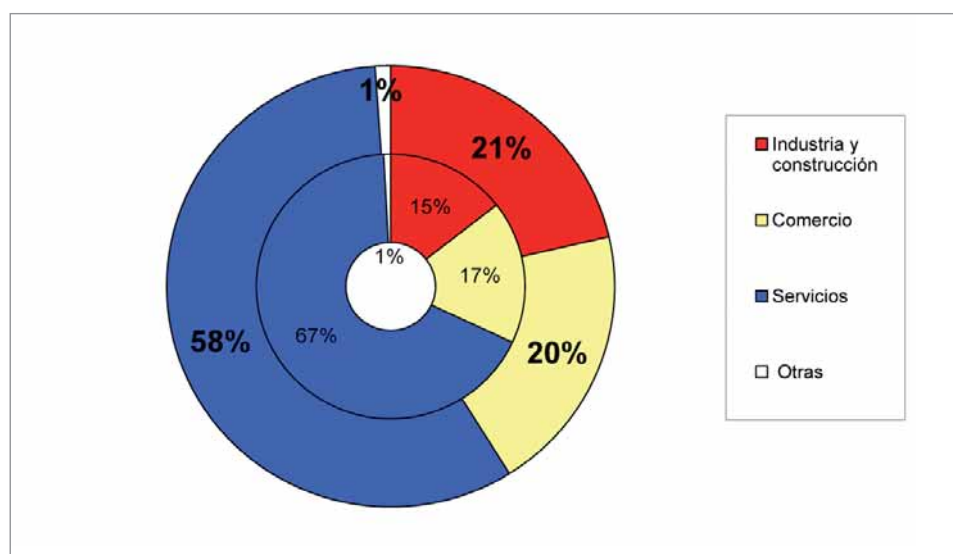


Gráfico
Empleo según
categoría, 2006

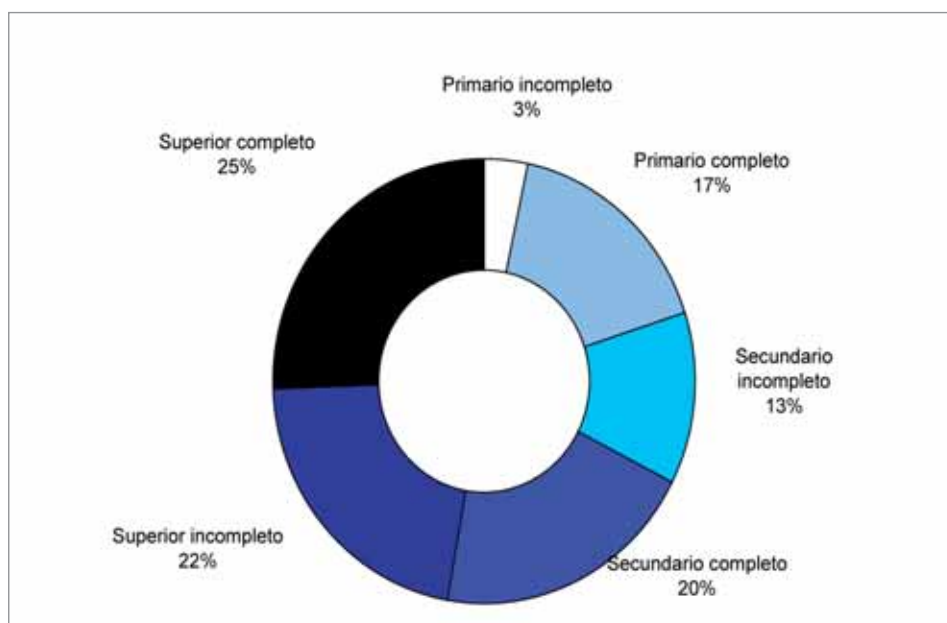


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Gráfico
Empleo según rama
de actividad, 2006



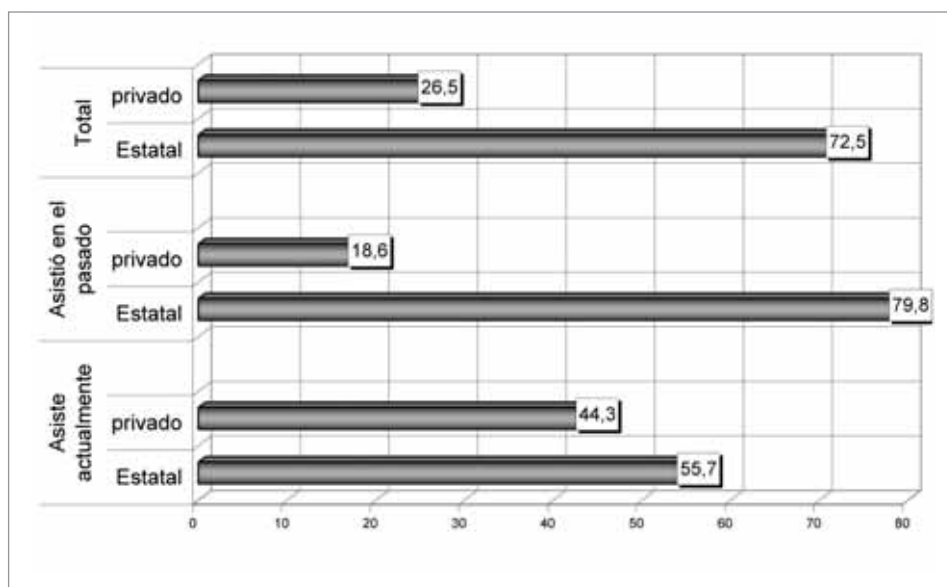
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



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

Gráfico

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



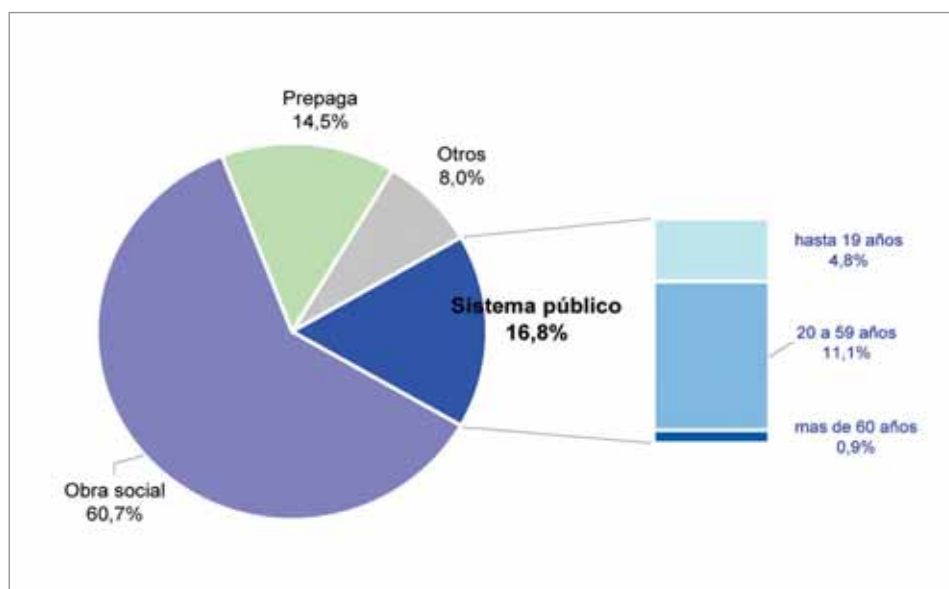
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Gráfico

Sector educativo según tipo de gestión

Gráfico

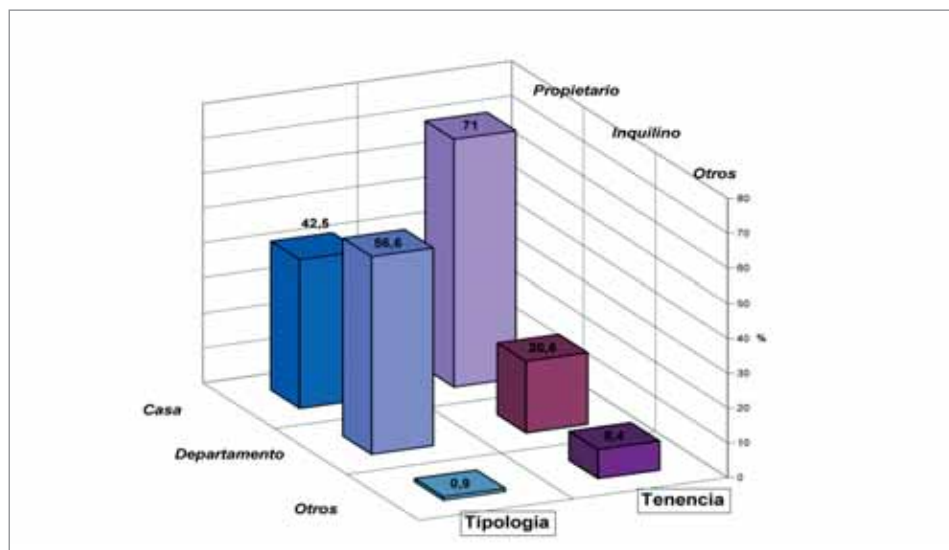
Tipo de cobertura de salud
y grupos de edad bajo
cobertura pública



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

Gráfico

Tipología y propiedad
de la vivienda, 2006



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

Al observar el mapa de densidad de población es posible distinguir que en general la Comuna cuenta con un bajo nivel de población, distinguiendo los mayores niveles en los barrios de Villa del Parque y en Villa Santa Rita. Además se observan pequeños núcleos de máxima densidad de población entorno al Ferrocarril Sarmiento en la intersección de la calle Cuenca y la estación Villa del Parque. Por otro lado hacia el Norte de la Comuna en el barrio de Villa Devoto, más específicamente en la zona lindante a la avenida General Paz, se registran los valores mínimos de densidad siendo de menos de 75 habitantes por hectárea.



Mapa 2.4
Densidad de
población,
Comuna 11

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en la Comuna 11, permite la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), el R2b II, R1b I R2b III y el R1 a. También está presente en gran parte de la Comuna el distrito residencial exclusivo R1b I. Toda el área residencial de la Comuna se distribuye en más de la mitad de la misma, específicamente en el 78,83 % del mismo.

En segundo lugar se debe destacar, la presencia de distritos de equipamiento en el 10,13% del la superficie del barrio. Los distritos de equipamiento (principalmente el distrito E3) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que pueden generar o por el tamaño necesario para dicha actividad. Estos se concentran en sectores determinados de la Comuna tal como se observa en el mapa 2.5.

Sobre los márgenes de algunas avenidas importantes como Nazca, Francisco Beiró, San Martín (en Villa Devoto) y Álvarez Jonte, e incluso algunas calles como Nogoyá y Cuenca se emplaza el distrito central C3 II que también se encuentra en las inmediaciones

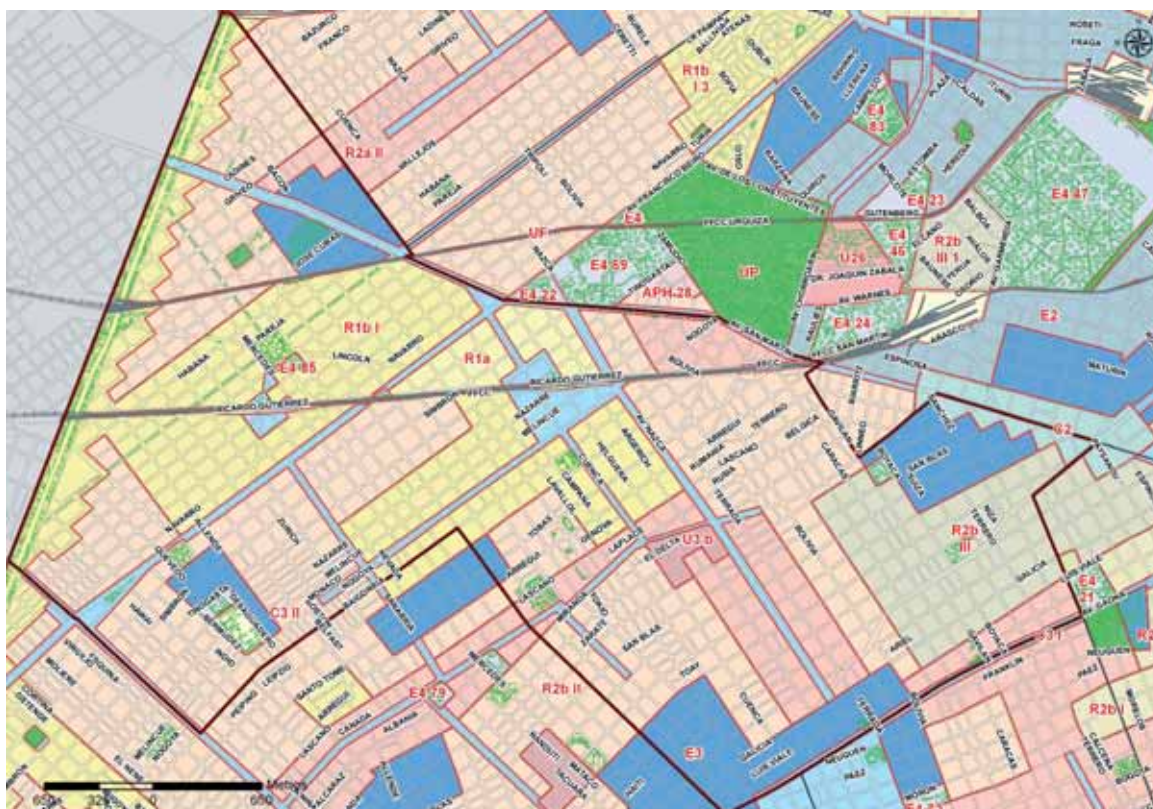
de la estación ferroviaria de Villa del Parque. La sumatoria de esta superficie ocupa el 7,64% de la superficie de la Comuna; este distrito permite la localización y combinación de usos comerciales, administrativos, financieros, de servicios y residencial, este último con restricciones por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos, ya sean elevada congestión vehicular y/o peatonal, ruidos, entre otras.

El barrio también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U). Estos son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales. Este distrito se divide en espacios ferroviarios (UF), espacios verdes (UP), y zonas residenciales de viviendas unifamiliares (U3 b).

Cuadro 2.1
Código de Planeamiento
Urbano. Comuna 11

Distrito	Área	%
R2b II	5047507,5520	35,82
R1b I	3407463,4040	24,18
E3	1375352,7600	9,76
R2a II	1230649,1730	8,73
R2b III	1088239,4490	7,72
C3 II	1076370,8320	7,64
R1a	334855,1880	2,38
UF	236932,9700	1,68
C2	107952,8550	0,77
U3 b	87043,8200	0,62
C3 I	30368,4150	0,22
E4 64	25361,8640	0,18
E4	16744,1350	0,12
UP	15978,1690	0,11
E4 85	9237,8100	0,07
E4 22	110,2650	0,001
E4 21	87,5940	0,001
Total	14090256,2550	100

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



Mapa 2.5
Código de
Planeamiento
Urbano.
Comuna 11

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

CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m2 permitidos nuevos en la Comuna 11 entre los años 1998 y 2010. Cuando se analiza la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período se observa que la Comuna 11 representa el 10,5 % del total de la Ciudad, este valor tiene leves fluctuaciones según los años registrados pero se mantiene entre un 9,0% y un 12,0% con un pico de 14,7% en el año 2007.

La evolución en los valores absolutos muestra un descenso claro de la cantidad de permisos desde el año 1998 hasta 2002, descendiendo de 185 a 43 permisos. Esta fuerte caída de los permisos de construcción también se refleja en el total de la Ciudad en los años 2001-2002. La tendencia se quiebra al año siguiente, iniciando un período de alza hasta el año 2007, donde con 264 se concentra el máximo de permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, para 2010 el número retrocede a los niveles de 2004-2005, retroceso producido posiblemente por el impacto de la crisis global en la inversión.

Respecto de la evolución de los m2 permitidos se observa que en la primer parte del período analizado los mismos se mantienen bajos y estables, aproximadamente entre 3,0% y 4,0% con algunas fluctuaciones menores. No obstante es importante destacar que la alta participación que se presenta en el año 2002 es debido a la fuerte caída de los m2 en toda la Ciudad que permite mostrar a la Comuna 11 con mayor participación relativa, ya que de he-

cho este es el año con menor cantidad de m² absolutos para la Comuna en toda la serie. Por otra parte desde el año 2006 en adelante se puede advertir que la participación de los m² de la Comuna en la Ciudad aumenta consolidándose en torno al 6,0%, lo que permite inferir que posiblemente en los últimos años la Comuna 11 ha sido más buscada para realizar emprendimientos inmobiliarios. Como se puede ver dejamos por fuera de este análisis al valor más alto de la serie, 204.795 m² en 1998, ya que se trata de una construcción extraordinaria que no permite ser analizada en el marco del comportamiento de toda la serie.

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

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

Sobre la relación entre permisos y m², puede advertirse que la serie muestra una clara caída de su valor desde 1998 hasta 2004, año en que la tendencia comienza a revertirse, dando comienzo a un franco ascenso de este valor hasta 2009, y volviendo a descender abruptamente para el 2010. A pesar de este proceso de aumento de la cantidad de m² de cada permiso en los últimos años resulta necesario destacar, teniendo presente que estos valores representan un promedio, el relativo pequeño tamaño de las construcciones de esta Comuna en comparación con el resto de la Ciudad. Igualmente puede inferirse un proceso de incremento del tamaño de las construcciones realizadas a partir de 2005.

Cuadro 2.2 Permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2010. Comuna 11

Año	Permisos			m ²			Permisos/m ²	
	Total Ciudad	Comuna 11	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 11	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 11
1998	1.534	185	12,1	1.992.179	204.795	10,3	1.298,7	1107,0
1999	1.270	123	9,7	1.525.659	49.932	3,3	1.201,3	406,0
2000	1.128	107	9,5	1.381.962	41442	3,0	1.225,1	387,3
2001	666	80	12,0	776.276	31.717	4,1	1.165,6	396,5
2002	354	43	12,1	237.364	17.973	7,6	670,5	418,0
2003	982	85	8,7	1.119.432	58.563	5,2	1.140,0	689,0
2004	1.175	96	8,2	1.185.240	55.618	4,7	1.008,7	579,4
2005	1.452	130	9,0	1.954.598	74.751	3,8	1.346,1	575,0
2006	2.014	196	9,7	2.782.329	168.952	6,1	1.381,5	862,0
2007	1.800	264	14,7	2.809.535	190.324	6,8	1.560,9	720,9
2008	1.386	142	10,2	2.191.146	121.168	5,5	1.580,9	853,3
2009	1.171	109	9,3	1.492.296	103.161	6,9	1.274,4	946,4
2010	1.219	130	10,7	1.296.353	94.460	7,3	1.219,0	726,6
1998-2010 ²	16.151	1690	10,5	20.744.369	1.212.856	5,8	1.284,4	717,7

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

En el cuadro 2.3 se presenta información sobre la participación de los metros permitidos discriminado entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre no residenciales. El período de análisis comienza en 1998 con un 93,6% de uso residencial de los m² permitidos frente a un 6,4% de uso no residencial, a partir de aquí y hasta el año 2003 el uso no residencial de los m² cuadrados varía entre aproximadamente un 12,0% y un 14,0%.

Para el año 2003 y 2004, la relación entre los usos se modifica notablemente, mostrando que para el uso residencial se alcanza el 95,0 % de los permisos aproximadamente. Desde el 2005 hasta el 2009 el porcentaje de m2 permitidos para construcciones no residenciales se estabiliza en torno al 10,0 %. La lectura comparada de estos datos con lo que sucede en la Ciudad permite inferir que esta Comuna se caracteriza por su baja participación comercial en comparación con lo que sucede con el resto de la Ciudad.

Es interesante destacar lo que sucede durante este periodo para toda la Ciudad a fin de poder tener una mejor comprensión e interpretación de los datos presentados. Durante el periodo que va desde 1998 a 2002 los valores de m2 autorizados para construcciones no residenciales se mantienen altos, con valores entre 20,0% y 30,0 %, posteriormente en 2003 se asiste a una fuerte caída de este valor hacia el 10,0 % de los m2, esta caída coincide con lo sucedido para la Comuna 11 en ese mismo año. Hasta 2007 ese valor presenta una paulatina recuperación con altibajos hasta llegar a casi el 20% en 2007, para luego durante 2008 y 2010 mostrar un fuerte crecimiento llegando casi el 30% de participación de los m2 permitidos no residenciales. Se aprecia entonces claramente aquí una fuerte diferencia entre los comportamientos de la Ciudad y de la Comuna 11, ya que para estos últimos años analizados, mientras la Ciudad atraviesa un fuerte crecimiento, la Comuna 11 se estanca e incluso disminuye la participación relativa del uso comercial de los m2 permitidos

Año	Total Ciudad		Comuna 11	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	93,6	6,4
1999	69,9	30,1	85,5	14,5
2000	77,1	22,9	86,7	13,3
2001	68,4	31,6	85,9	14,1
2002	74,9	25,1	87,1	12,9
2003	90,5	9,5	94,7	5,3
2004	88,2	11,8	96,3	3,7
2005	83,6	16,4	88,8	11,2
2006	87,0	13,0	89,7	10,3
2007	80,1	19,9	88,6	11,4
2008	76,2	23,8	89,1	10,9
2009	70,2	29,8	90,5	9,5
2010	76,8	23,2	87,3	12,7
1998-2010	77,8	22,2	89,5	10,5

Cuadro 2.3

Participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2010

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires en Marzo de 2011, permite advertir 97 terrenos ofertados en la Comuna 11 frente a 1.119 terrenos para el total de la Ciudad. Los terrenos ofertados que se pudieron registrar presentan dimensiones que van desde los 92,0 m² hasta los 2.808,0 m², siendo así el tamaño promedio de 409,8 m².

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir, que los valores son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En este sentido se puede observar en el cuadro 2.5 que para diciembre de 2001 en la Ciudad el valor del suelo en U\$S era de 550,0 el m², mientras para la Comuna 11 este valor se ubicaba en U\$S 427,0 el m². A partir de aquí hasta junio de 2002 este valor desciende fuertemente llegando a un mínimo de U\$S 154,5 el m², de ahí en adelante el precio de los terrenos para la Ciudad y para la Comuna asciende de manera franca, aunque con leves fluctuaciones, hasta el periodo de Marzo de 2011 donde el valor del m², tanto para la Comuna como para la Ciudad, se ubica en torno a los U\$S 1.158,7. Es importante destacar que el valor de la Comuna 11 siempre se mantendrá por debajo del valor de la Ciudad durante todo el periodo relevado. Este comportamiento permite inferir una buena recuperación del valor del suelo de la Ciudad y de la Comuna 11 desde el 2001 hasta la actualidad y un escaso impacto de la crisis global de 2009 en la formación del precio del suelo de la Ciudad de Bs. As.



	Comuna 11		Variación anual %	Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %		Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
2001						
Diciembre	427,0			550,0		
2002						
Marzo	506,7			272,0	-50,5	
Junio	154,5	-63,8		213,0	-61,3	
Septiembre	210,6	36,3		242,0	13,6	
Diciembre	229,0	8,7	-46,4	274,0	13,2	-50,2
2003						
Marzo	249,0	8,8	-50,9	296,0	8,0	8,8
Junio	290,5	16,7	88,0	330,0	11,5	54,9
Septiembre	297,4	2,4	41,2	343,0	3,9	41,7
Diciembre	370,7	24,6	61,9	388,0	13,1	41,6
2004						
Marzo	344,9	-7,0	38,5	434,0	11,9	46,6
Junio	343,7	-0,3	18,3	459,0	5,8	39,1
Septiembre	352,9	2,7	18,7	511,0	11,3	49,0
Diciembre	387,0	9,7	4,4	533,9	4,5	37,6
2005						
Marzo	384,3	-0,7	11,4	551,0	3,2	27,0
Junio	403,5	5,0	17,4	591,0	7,3	28,8
Septiembre	405,2	0,4	14,8	631,0	6,8	23,5
Diciembre	482,0	19,0	24,5	722,0	14,4	35,2
2006						
Marzo	503,8	4,5	31,1	741,8	2,7	34,6
Junio	537,5	6,7	33,2	809,0	9,1	36,9
Septiembre	541,2	0,7	33,6	863,7	6,8	36,9
Diciembre	627,3	15,9	30,1	905,0	4,8	25,3
2007						
Marzo	631,9	0,7	25,4	982,0	8,5	32,4
Junio	648,7	2,7	20,7	982,0	0,0	21,4
Septiembre	686,1	5,8	26,8	985,0	0,3	14,0
Diciembre	690,6	0,7	10,1	1.038,0	5,4	14,7
2008						
Marzo	672,5	-2,6	6,4	1.058,0	1,9	7,7
Junio	739,7	10,0	14,0	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	756,5	2,3	10,3	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	737,3	-2,5	6,8	1.149,5	0,7	10,7
2009						
Marzo	742,7	0,7	10,4	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	792,4	6,7	7,1	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	801,2	1,1	5,9	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	854,2	6,6	15,9	1.171,3	-2,4	1,9
2010						
Marzo	940,2	10,1	26,6	1.285,6	9,8	13,7
Junio	1.034,1	10,0	30,5	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	1.074,8	3,9	34,1	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	1.155,6	7,5	35,3	1.459,9	11,6	24,6
2011						
Marzo	1.158,7	-14,3	23,2	1.515,0	3,8	17,8

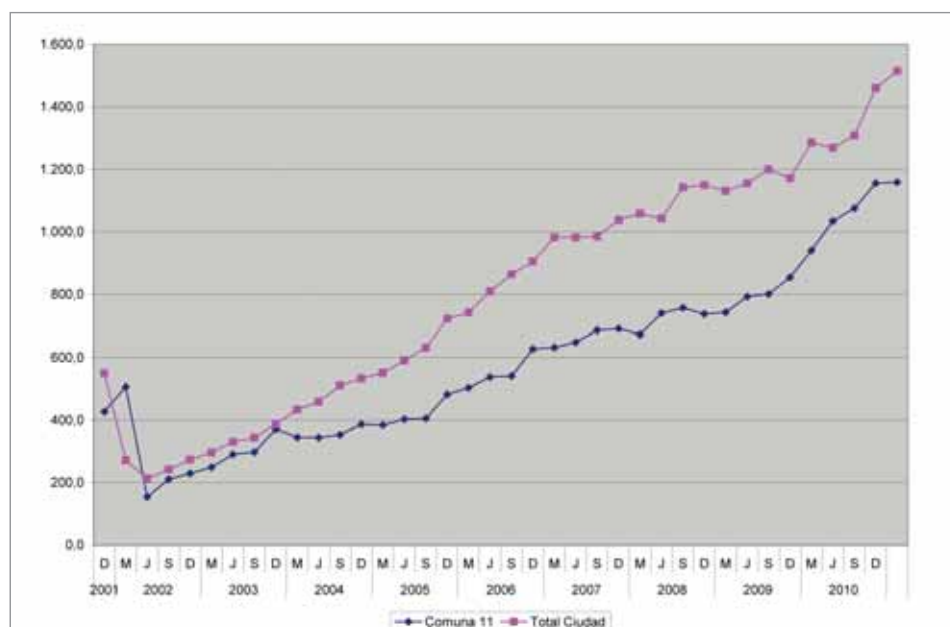
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Cuadro 2.4

Evolución del precio de terrenos en la Comuna 1 y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 – marzo 2011

Gráfico 2.1
Valor promedio del suelo
en la Comuna 1 y en el
total de la Ciudad.
2001 –2011

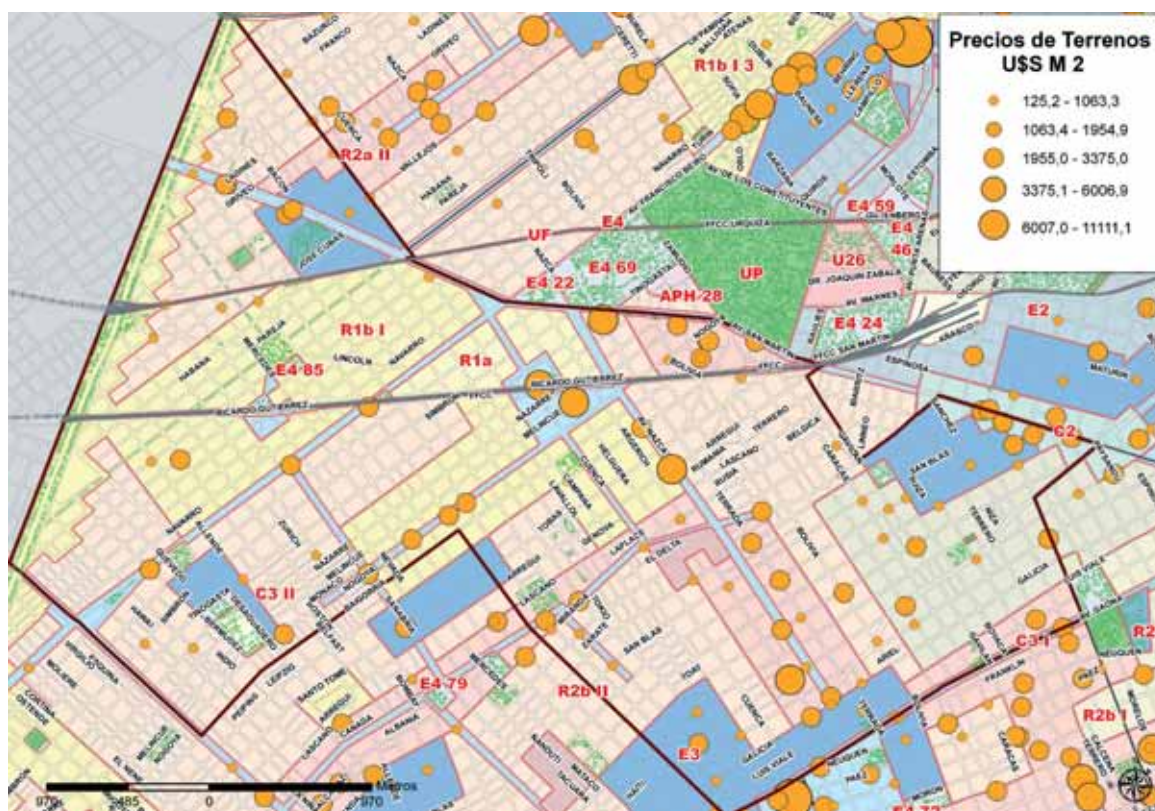
En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 11, como en el total de la Ciudad, como así también la evolución de ambos valores desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la Comuna describe una curva algo similar a la del total de la Ciudad, presentando valores algo menores. Sin embargo si bien al inicio de la serie se observan valores sensiblemente menores al de la Ciudad, esto se va revirtiendo a lo largo de la serie.



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

En cuanto al estudio de la distribución del precio de venta de los 97 terrenos registrados en el último relevamiento, es posible observar que los de mayores valores se sitúan en el barrio de Villa del Parque. Por otro lado las ofertas de menor precio se concentran desde la avenida Rivadavia hacia el Sureste de la Comuna en el barrio de Villa Gral. Mitre.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que todas las ofertas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, y muchas de ellas coinciden con los distritos que permiten alta densidad, ya sean residenciales (R), de equipamiento (E) o centrales (C), lo que permite pensar la posibilidad de futuros emprendimientos inmobiliarios. El mayor precio del m² de terreno corresponde al distrito R2b II con un valor calculado de U\$S 3.000,0 dando el promedio del distrito de U\$S 1.014,0 el m². El distrito que posee una mayor oferta de terrenos es el C3 II con 30, le continúa el distrito R2a II con 16 terrenos a la venta con un promedio de U\$S 2.714,3 el m². En tercer lugar están los R2b II con 15 terrenos. Luego siguen los distritos R2b III y E3 ambos con 11 registros, los R1b I con 8 registros, los C2 con 5 y finalmente un UF.



Mapa 2.6
Distribución
del precio
de venta
de terrenos
por m² en la
Comuna 11

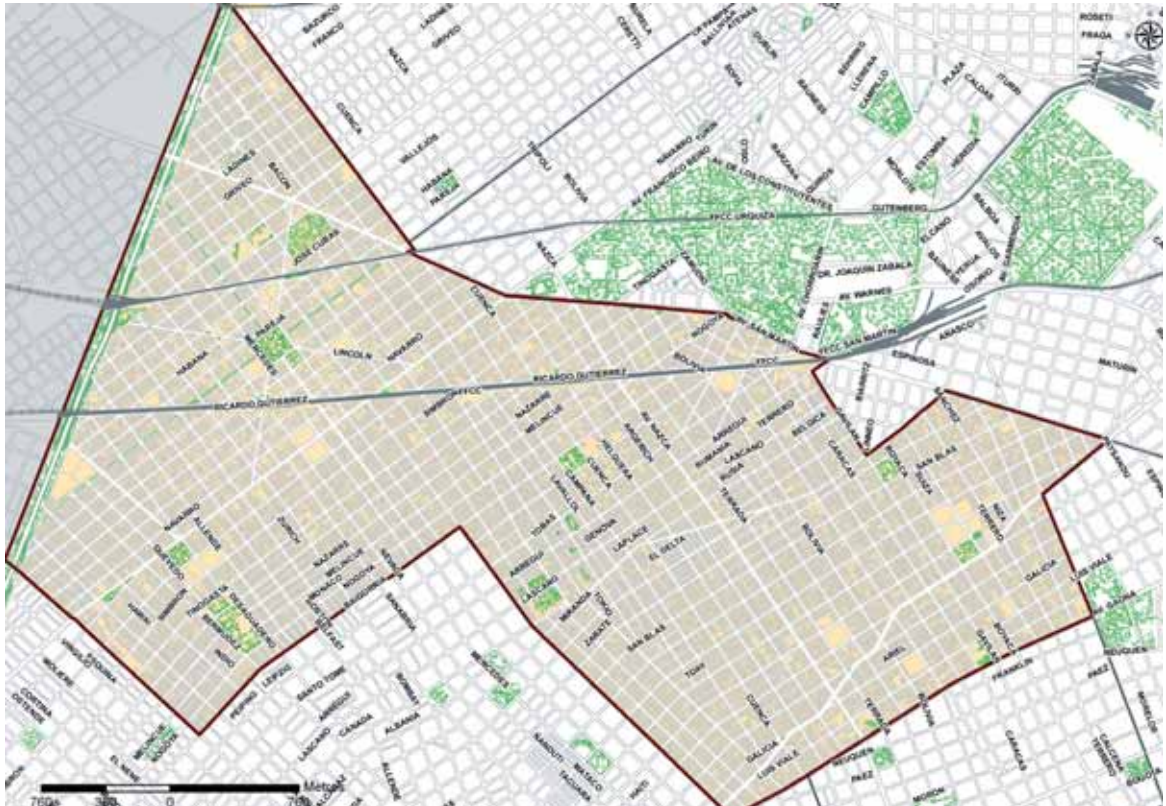
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



3 LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 11



Mapa 3.1
Parcelas
seleccionadas
para el
relevamiento
de la
Comuna 11.



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

EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 11. Se contabilizaron un total de 31.567 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de edificios de alturas medias-bajas, teniendo en cuenta que el 84,0 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos.

Mientras que el conjunto de los de 15 pisos o más es de tan solo un 0,09 % del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 13,0 %, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 798 edificios (2,5 %). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 0,3 % del total, mientras que se relevaron 31 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (0,1 %). Por último, se hallaron 6 edificios en obra que aún no tenían pisos edificados al momento del relevamiento, representando un 0,02 % del total.

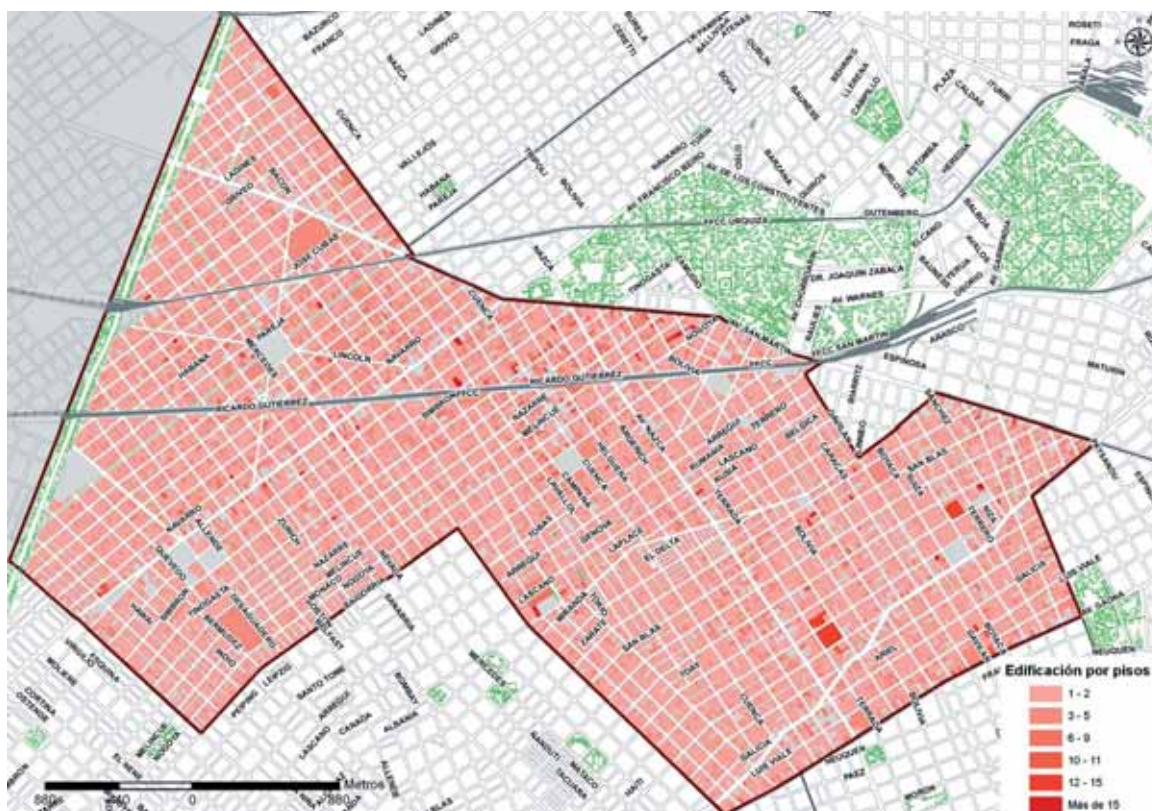
Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	6	0,02
1 – 2	26508	84,0
3 – 5	4090	13,0
6 – 9	798	2,5
10 – 11	107	0,3
12 – 15	31	0,1
más de 15	27	0,09
Total	31.567	100,0

Cuadro 3.1

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 11

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la predominancia de los edificios de pocos pisos en toda la Comuna. Por otro lado se destaca una presencia de alturas medias, entre las categorías de 10 a 11 y de 12 a 15 pisos, en las cercanías a la estación de Villa del Parque del ferrocarril San Martín.

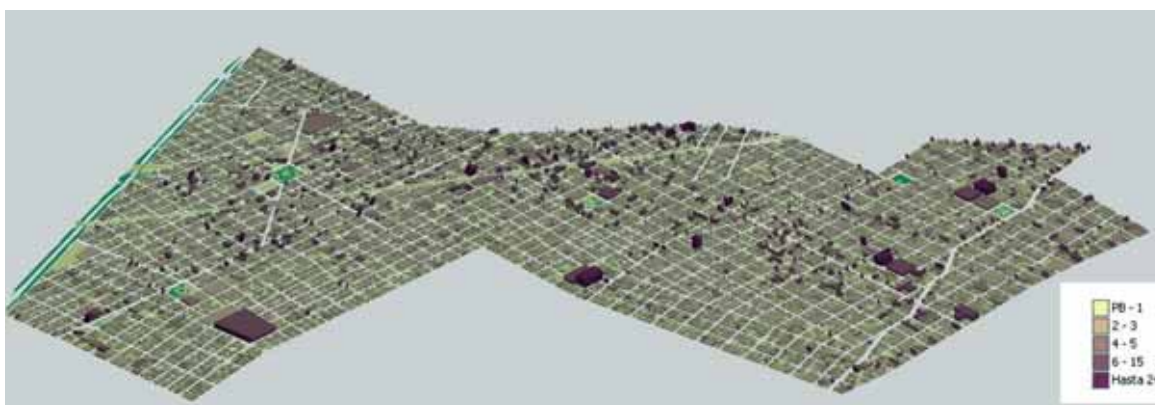


Mapa 3.2

Cantidad de pisos edificadas por parcela. Comuna 11

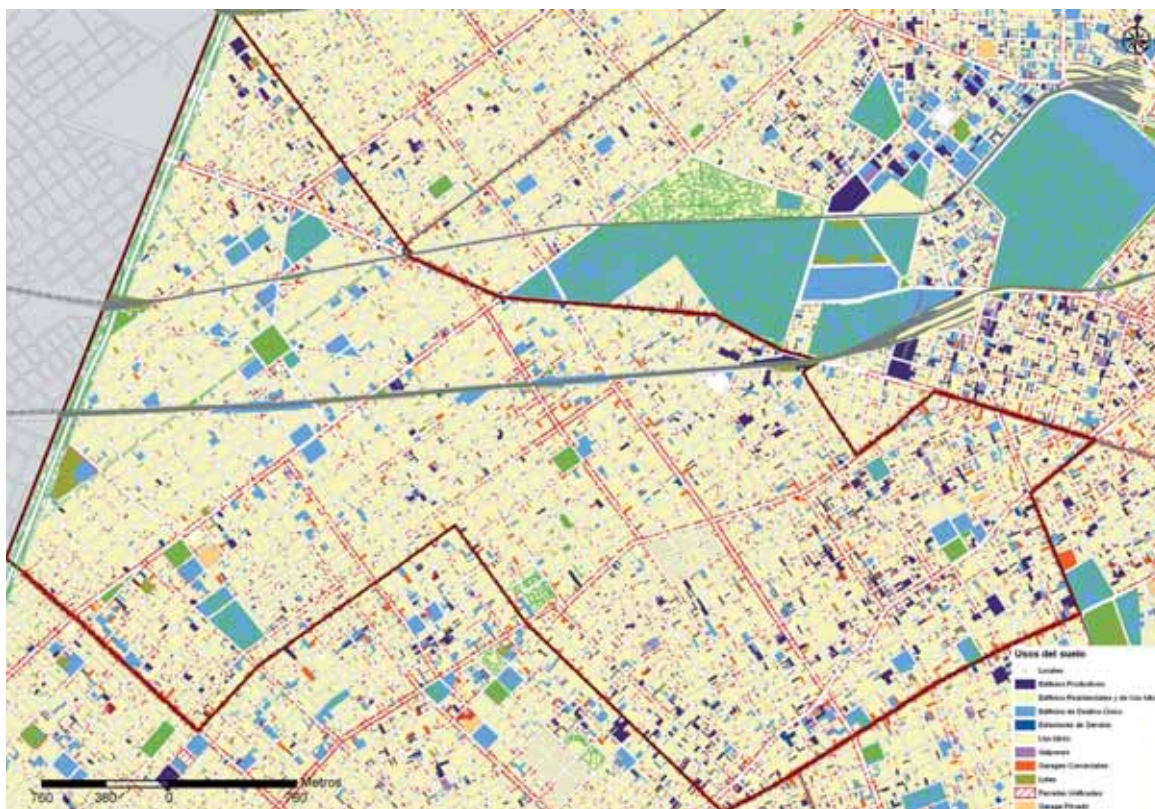
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Mapa 3.3
Edificación de
la Comuna 11



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

Mapa 3.4
Usos del
suelo por
parcela.
Comuna 11



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

EDIFICIOS

Entre los edificios relevados, el 98,2% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 45,7% a viviendas en propiedad horizontal, compuesto por un 45,5% de viviendas, 0,1% de departamentos y 0,2% de oficinas; además las casas representan un 46,2% y el 5,6% a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado se encontraron 83 parcelas que están dedicadas al uso residencial pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 405 edificios en obra, los cuales representan el 1,3% del total, y se hallaron 276 edificios abandonados (0,9%). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, como las administrativas.

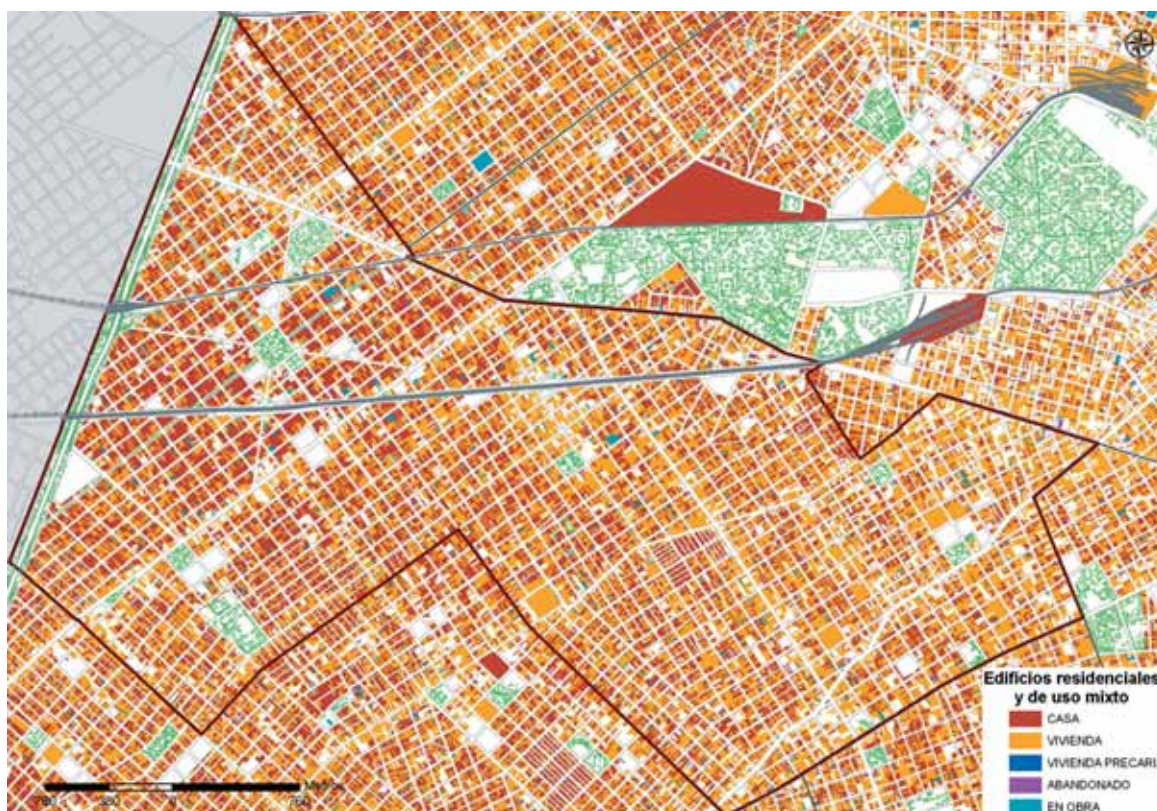
Tipo	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	14.086	45,7
Viviendas	14.016	45,5
Departamentos	21	0,1
Oficinas	49	0,2
Casas	14.240	46,2
Uso mixto con vivienda	1.733	5,6
En obra	405	1,3
Abandonado	276	0,9
Unificaciones	83	0,3
Total	30.823	100,0

Cuadro 3.2
Tipología de edificios.
Comuna 11

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. En el mapa se puede apreciar que en el barrio de Villa Devoto se encuentra la mayor concentración de casas a diferencia del resto de los barrios que componen la Comuna, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre, los cuales tienen una presencia mayor de viviendas, sin embargo se pueden observar casas en las zonas aledañas a la avenida Nazca.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 11



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 760 edificios dedicados a actividades no residenciales específicas (destino único), agrupados en 17 rubros. Se destacan de mayor importancia los edificios de servicios de transporte con un total de 134 establecimientos, que representan el 17,6% del total. Siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza contándose un total de 127, el 16,7% del total. También se encontraron 92 oficinas que representan el 12,1%, para servicios sociales y de salud se hallaron 88 establecimientos con un 11,6% y 82 asociaciones con un 10,8%. Por su parte, los edificios de destino único en los cuales no fue posible determinar la rama de actividad y que no tienen atención al público, significan el 10,4% del total, con 79 edificios encontrados en la Comuna. Asimismo, se encontraron 47 edificios de esparcimiento y cultura (6,2%).

Se encontraron otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 29 edificios se encontraron cerrados al momento del relevamiento, 25 dedicados a servicios inmobiliarios (3,3%), 11 de hotelería y gastronomía (1,4%), 10 destinados a administración pública (1,3%), servicios públicos cuenta con 9 edificios (1,2%). También se encontraron 8 edificios de otros rubros (1,1%). Por otro lado se encontraron 7 edificios de servicios financieros (0,9%), 5 de actividad comercial y 5 de servicios empresariales (0,7% cada uno), y por último, se hallaron 2 edificios de construcción 0,3% con respecto al total.

Rubros	Cantidad	%
Servicios de transporte y complementarios	134	17,6
Enseñanza	127	16,7
Oficinas	92	12,1
Servicios sociales y de salud	88	11,6
Asociaciones	82	10,8
Edu-sin identificar	79	10,4
Esparcimiento y cultura	47	6,2
Cerrado	29	3,8
Servicios inmobiliarios	25	3,3
Hotelería y Gastronomía	11	1,4
Administración pública	10	1,3
Servicios públicos	9	1,2
Otros	8	1,1
Servicios financieros	7	0,9
Actividad comercial	5	0,7
Servicios empresariales	5	0,7
Construcción	2	0,3
Total	760	100,0

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

La distribución de los edificios en la Comuna es relativamente homogénea, se pueden destacar algunas concentraciones específicas como es el caso de los edificios de enseñanza que están localizados en las cercanías de las estaciones de los ferrocarriles San Martín y Urquiza en el barrio de Villa Devoto.

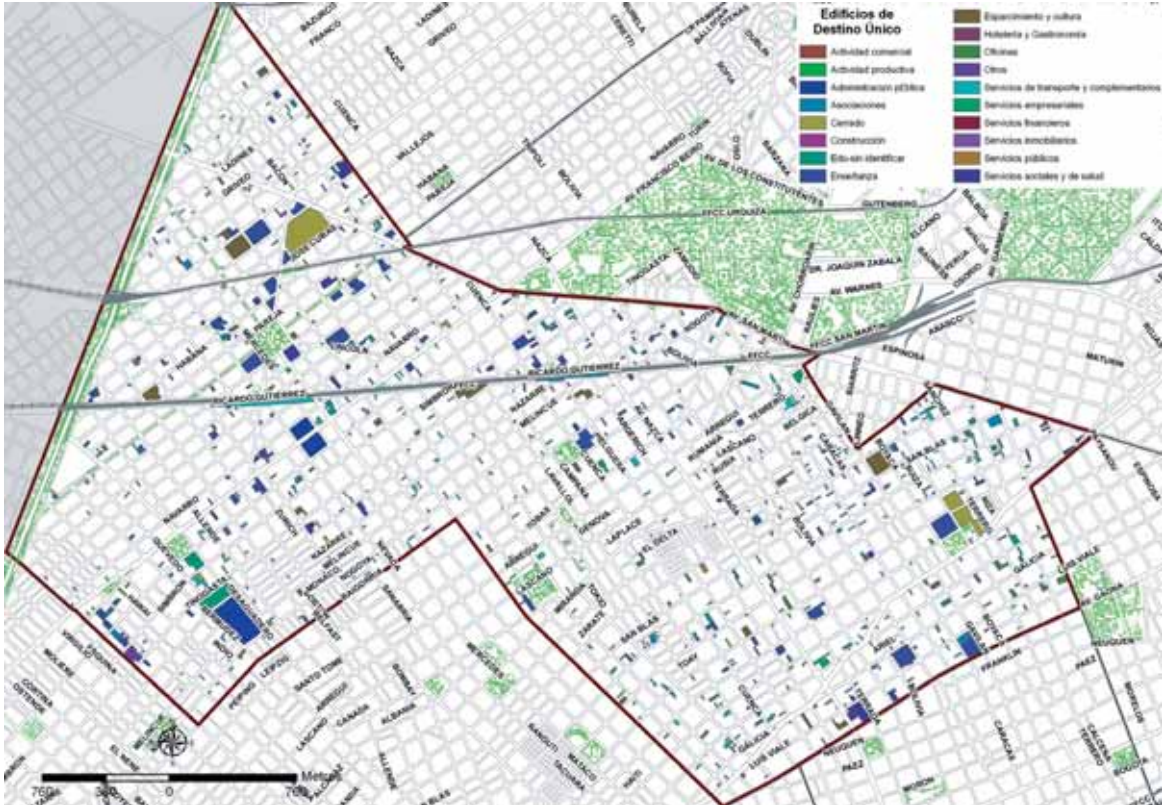
Teniendo en cuenta lo que hace a la superficie parcelaria que ocupan los edificios, los rubros que concentran mayor superficie son aquellos destinados a la enseñanza, servicios de transporte y esparcimiento y cultura. Se destacan la Universidad Inmaculada Concepción y la Federación Solidaria de Jubilados y Pensionados, ubicados en Villa Devoto, con 46.288,4 m² y 32.367,8 m² respectivamente.

Cuadro 3.3

Edificios de destino
único. Comuna 11

Mapa 3.6

Distribución
de Edificios de
Destino Único.
Comuna 11



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



4

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 11

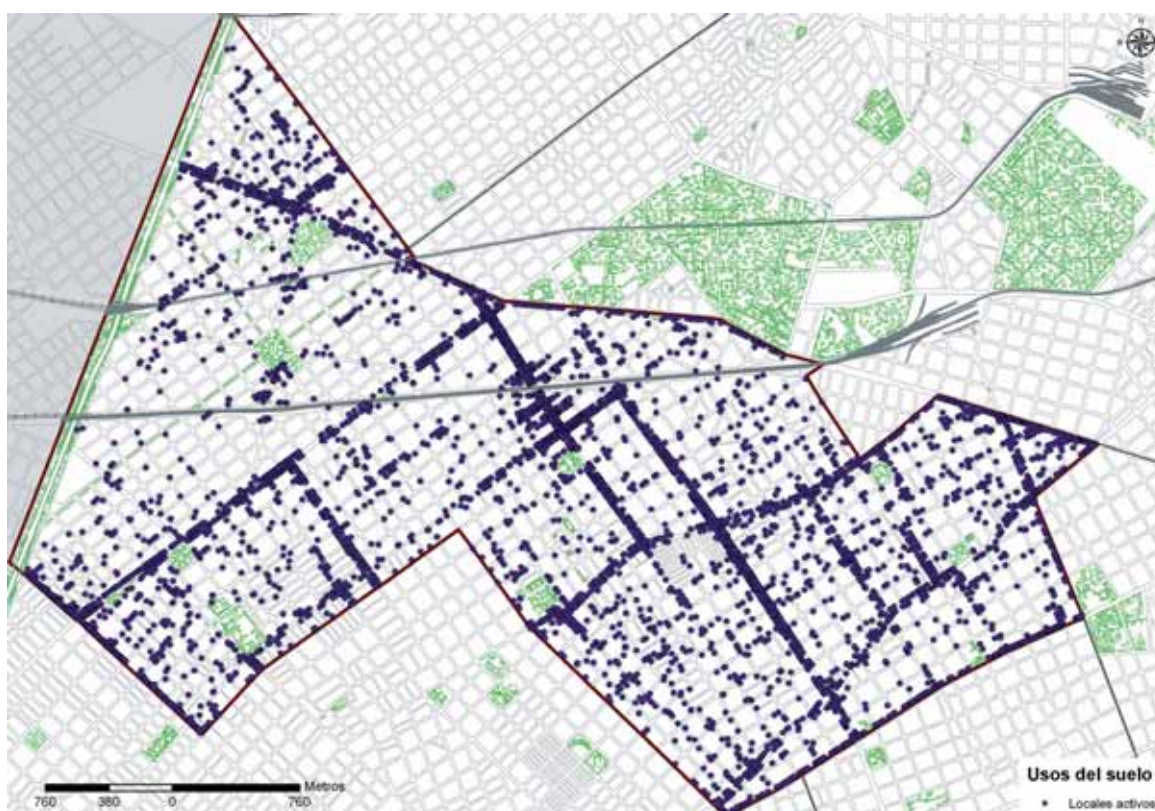


El relevamiento realizado en la Comuna 11 durante el año 2010 permitió detectar un total de 7.874 locales. Del total relevado, 2.057 se encontraron cerrados y 5.817 abiertos. Estos últimos fueron factibles de ser agrupados en los diferentes sectores de actividad. Se puede deducir de esta información una tasa de vacancia general para la Comuna del 26,1%.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

En la distribución geográfica de los locales activos se observa una mayor concentración sobre el eje comercial constituido sobre la avenida Nazca, como existe también una importante actividad comercial a lo largo de otras arterias; por ejemplo, Álvarez Jonte, Cuenca, Francisco Beiró, Juan B. Justo y San Martín. Sobre estos ejes comerciales se ubican aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.

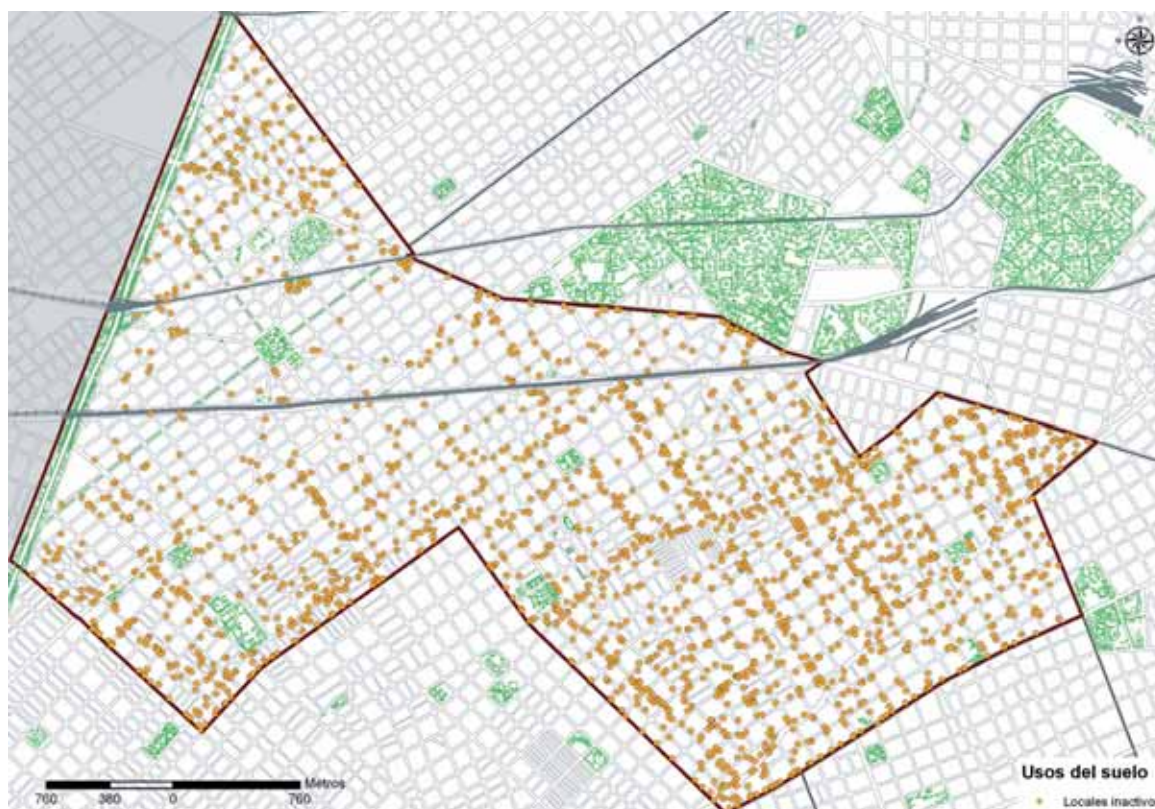
Mapa 4.1
Distribución
de locales
activos.
Comuna 11



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

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

Las mayores concentraciones de locales cerrados se observan en las avenidas Álvarez Jonte, Juan B. Justo, Nazca, San Martín y en las calles Nogoyá, Emilio Lamarca, Magariños Cervantes, Tinogasta, San Blas, Camarones y Cuenca. También resalta en el mapa una importante concentración en el sector Sur de la Comuna, en las cercanías de la avenida Gaona y Álvarez Jonte, siendo Villa Santa Rita el barrio que mayor densidad de locales cerrados posee, con una tasa de vacancia del 31,7%, seguido muy de cerca por Villa General Mitre con un 30,4%. En la avenida Beiró es donde menos locales cerrados fueron relevados en comparación con otras avenidas como las anteriormente mencionadas, Gaona o Álvarez Jonte. No obstante, en sus alrededores es notoria la cantidad de locales inactivos, cuyo epicentro se encuentra en la zona meridional de Villa Devoto.



Mapa 4.2
Distribución
de locales
inactivos.
Comuna 11

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

COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 51,2% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 27,2% a locales de servicios; el sector automotor y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 10,7%; los locales vinculados a la gastronomía un 7,4%, y por último los locales industriales un 3,5%.

Cuadro 4.1
Locales por rama de actividad. Comuna 11

	Cantidad	%
Comercio	2.876	51,2
Servicios	1.531	27,2
Automotor	601	10,7
Gastronomía	415	7,4
Industrial	197	3,5
Total	5.620	100,0

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

Mapa 4.3
Distribución de locales por rama de actividad. Comuna 11



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

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos alcanzando un total de 2.876 establecimientos. Este se compone por trece rubros, encabezado por el de venta de alimentos que con 988 locales representa el 34,4%. En segundo lugar, 410 locales de venta de prendas y accesorios, alcanzando el 14,3% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los comercios dedicados a la venta de materiales para la construcción con el 8,9% incluyendo aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros. En cuarto lugar se encuentran los locales dedicados a la venta al por menor especializada con 246 locales (8,6%). En quinto lugar, con un 8,3% aquellos de venta de artículos para el hogar habiendo 240 locales. Estos cinco rubros juntos representan el 74,5% del sector comercial.

Completan el rubro comercial, 223 locales de reparaciones en general (7,8%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 127 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (4,4%); libros y revistas con 112 locales representan un (3,9%); siguen a continuación los 87 locales relacionados a la fotografía, ópticas, relojerías, joyerías (3,0%); y con 85 locales, la venta de calzado y marroquinería constituyendo un 3,0%; por detrás de estos se registraron 64 locales de productos textiles, sin ser de indumentaria, como por ejemplo mantelería (2,2%). Los dos rubros restantes cuentan con menos del 1% cada uno, siendo la venta de artículos usados (0,8%) y el comercio al por mayor (0,6%).

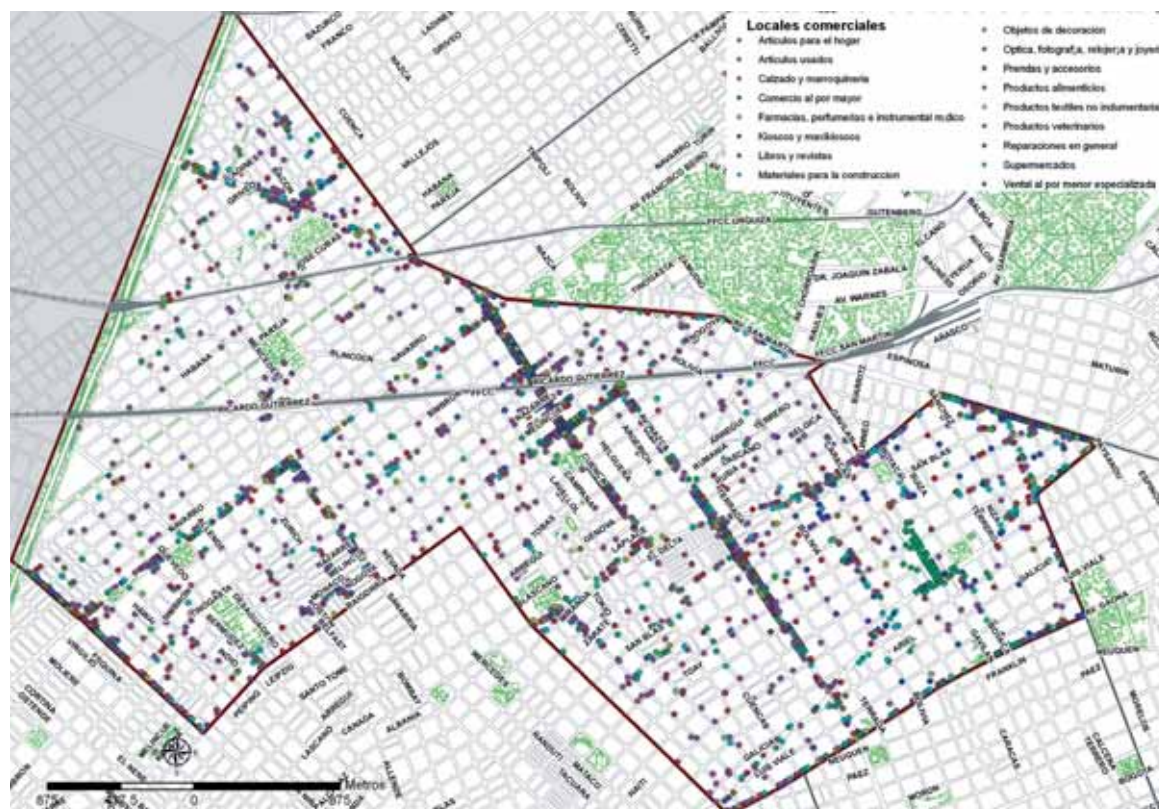
	Cantidad	%
Productos alimenticios	988	34,4
Prendas y accesorios	410	14,3
Materiales para la construcción	255	8,9
Venta al por menor especializada	246	8,6
Artículos para el hogar	240	8,3
Reparaciones en general	223	7,8
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	127	4,4
Libros y revistas	112	3,9
Óptica, fotografía, relojería y joyería	87	3,0
Calzado y marroquinería	85	3,0
Productos textiles no indumentaria	64	2,2
Artículos usados	23	0,8
Comercio al por mayor	16	0,6
Total	2.876	100,0

Cuadro 4.2
Locales del sector
comercial. Comuna 11

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad los ejes de concentración en las principales avenidas y arterias: Cuenca, Nazca, Álvarez Jonte, Francisco Beiró, San Martín, Gaona y Juan B. Justo. Se observan otros ejes secundarios constituidos sobre Sanabria, Gavilán, Lope de Vega y Álvarez Donato. En el mapa 4.4 se puede ver que la distribución de los locales comerciales se corresponde con la de los locales activos descritos con anterioridad, donde se observa entre las avenidas Beiro y San Martín una menor cantidad de locales en comparación con otras avenidas de la Comuna.

Mapa 4.4
Distribución
de locales
del sector
comercial.
Comuna 11



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

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.531 establecimientos de este sector se agrupan en veinte rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de aquellos locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza que suman 291 locales (19,0%), en segundo lugar se ubican servicios inmobiliarios con 254 locales (16,6%), y en tercer lugar se encuentran los locales que sirven de servicio empresariales con un total de 139 registros (9,1%), aquí se incluyen estudios jurídicos, estudios contables, servicios gráficos y casas de fotografías, entre otros. En cuarto lugar se encuentran los servicios sociales y de salud con 133 locales (8,7%) estos pueden ser consultorios odontológicos, laboratorios de análisis clínicos, atención veterinaria y centros o consultorios médicos. En quinto lugar, se posicionan los de lavado y limpieza de artículos de tela con 121 registros (7,9%), En sexto lugar se ubican los 90 locales destinados a ser-

vicios complementarios al transporte (5,9%), abarcando agencias de remises, fletes, de viajes-turismo y de logística y distribución; siguen con 89 establecimientos cada uno los locales de esparcimiento-cultura, y servicios de transporte (5,8%). En 60 locales se ofrecen servicios de correo y telecomunicaciones (3,9%). Con 42 registros se posicionan los de edición e impresión (2,7%). Al rubro de intermediación financiera se le contabilizaron 41 locales (2,7%); al sector de asociaciones le corresponden 38 locales (2,5%), compuesto por centros culturales, centros de jubilados y por locales partidarios; 35 destinados a la enseñanza de idiomas, apoyo escolar, música, danza, entre otros (2,3%). Para los locales de servicios de alquiler se registraron 27 establecimientos (1,8%); para servicios informáticos se relevaron 23 locales (1,5%) y para seguros de jubilaciones y pensiones 20 (1,3%).

El resto de los rubros presentan menos de 20 locales cada uno, y suman entre todos el 2,5% de los locales del sector servicios. Se encontraron 12 locales de servicios pompas fúnebres; 11 de servicios de construcción que se posicionaron apenas en el 0,7%, al igual que aquellos destinados al mantenimiento físico y corporal. Finalmente 5 locales corresponden a oficinas de administración pública (0,3%).

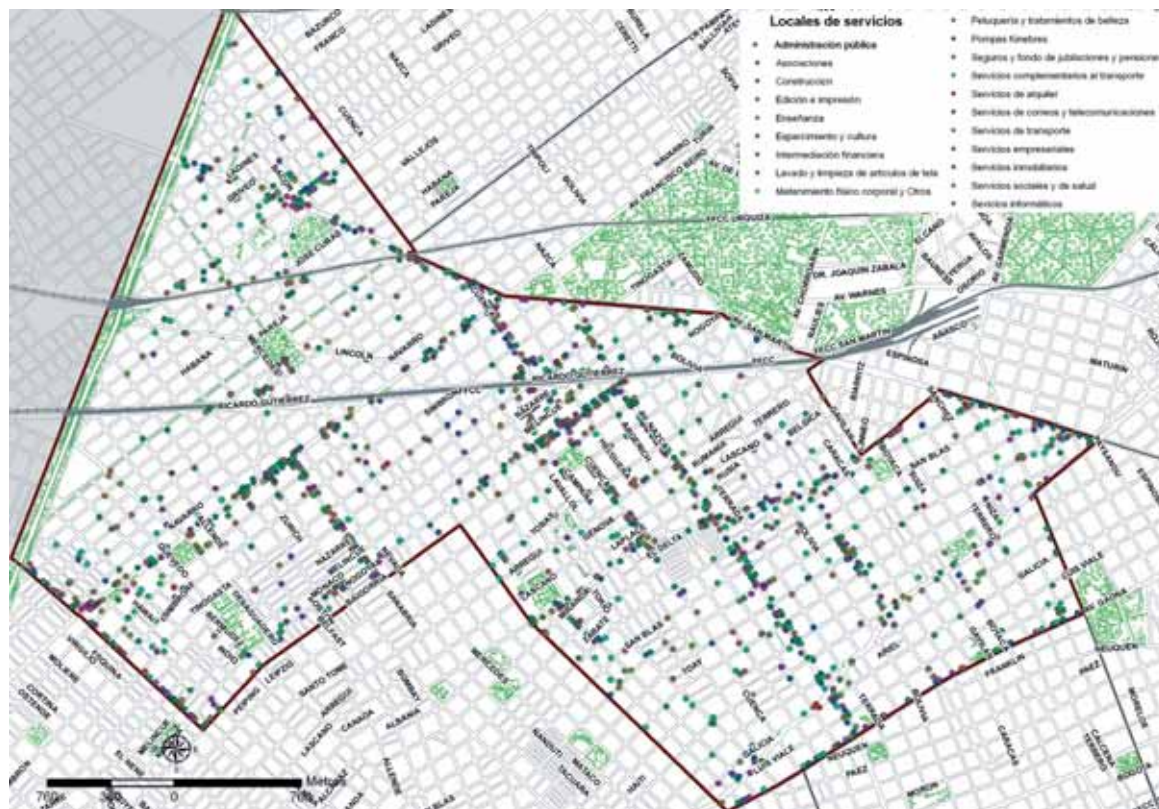
	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	291	19,0
Servicios inmobiliarios	254	16,6
Servicios empresariales	139	9,1
Servicios sociales y de salud	133	8,7
Lavado y limpieza de artículos de tela	121	7,9
Servicios complementarios al transporte	90	5,9
Esparcimiento y cultura	89	5,8
Servicios de transporte	89	5,8
Servicios de correos y telecomunicaciones	60	3,9
Edición e impresión	42	2,7
Intermediación financiera	41	2,7
Asociaciones	38	2,5
Enseñanza	35	2,3
Servicios de alquiler	27	1,8
Servicios informáticos	23	1,5
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	20	1,3
Pompas fúnebres	12	0,8
Construcción	11	0,7
Mantenimiento físico corporal y Otros	11	0,7
Administración pública	5	0,3
Total	1.531	100,0

Cuadro 4.3
Locales del sector
de servicios.
Comuna 11

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

La distribución territorial de los locales del sector servicios complementa a la distribución del sector comercial, con las avenidas Nazca, Francisco Beiró, Nogoya y la arteria Cuenca como los principales ejes comerciales. Se destacan ejes menores sobre las avenidas San Martín, Álvarez Jonte, Lope de Vega, Juan B. Justo y Gaona. Otras pequeñas aglomeraciones se observan sobre Sanabria, Artigas, Campana, Mosconi y las zonas cercanas pero a medida que aumenta la distancia a las arterias más transitadas de la Comuna, la densidad disminuye.

Mapa 4.5
Distribución
de locales
del sector
servicios.
Comuna 11



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

5 INDICADORES TERRITORIALES



ELABORACIÓN DE INDICADORES

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

TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

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

La distribución de la mayor cantidad de locales por lado de manzana en la Comuna 11 presenta ciertos ejes bien marcados, uno de ellos se observa sobre la avenida Nazca extendiéndose este sector desde el ferrocarril San Martín hasta la calle Dr. Luis Belaustegui aproximadamente 500 metros del límite de la Comuna. Otro de ellos es el de la calle Cuenca desde la avenida Francisco Beiró hasta la avenida Alvarez Jonte, registrándose entorno a la estación Ricardo Gutiérrez una zona de gran actividad. Además, las avenidas San Martín y Juan B. Justo presentan una importante cantidad de locales, como así también la avenida Beiró, desde la avenida Lope de Vega, hasta la calle Gualaguaychú.

Mapa 5.1

Total de
locales por
lado de
manzana.
Comuna 11

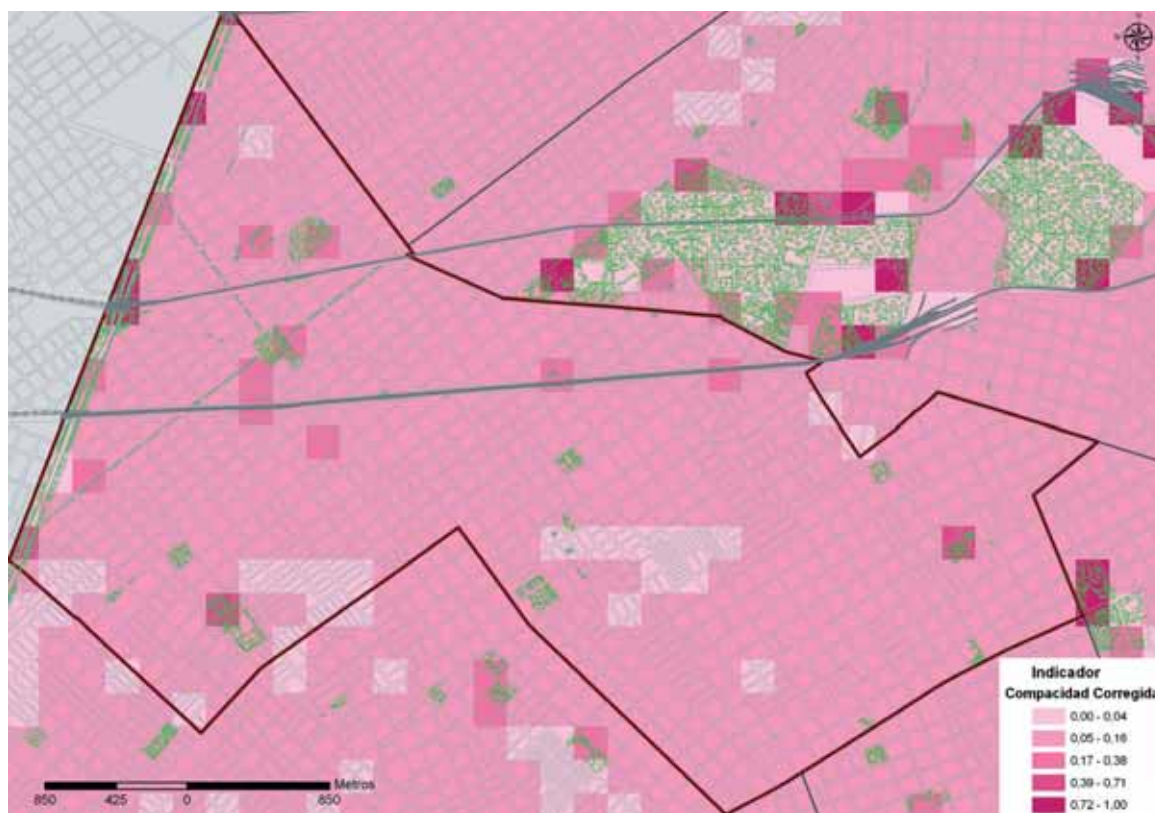


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

INDICADOR DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (m²) con la superficie que ocupa el Espacio Público Útil de la Ciudad, el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como también no son consideradas las veredas, bulevares u otro tipo de acera menor a los 3 metros. de ancho.

A partir del análisis territorial del indicador de compacidad corregida en la Comuna 11 es posible distinguir que los valores para toda la Comuna en general son medios, lo que significa que no cuenta con buena cantidad y distribución de espacio público atenuante, los máximos valores es decir aquellos que se acercan al óptimo del indicador se registran entorno a la avenida General Paz, pero esto no significa que sea así dado que los bulevares de la misma alteran esta relación notablemente. Por otro lado si bien se aprecian áreas de espacio públicos a lo largo de los barrios, como la Plaza Tte. General Pablo Ricchieri, El Maestro y Arenales en el barrio de Villa Devoto, Plaza Aristóbulo del Valle en Villa del Parque y Plaza de la Asunción en Villa General Mitre, no son suficientes y cabe destacar, por ejemplo, que para el barrio de Villa Santa Rita no se encuentra ningún espacio verde disponible.



Mapa 5.2
Indicador de
Compacidad
corregida.
Comuna 11

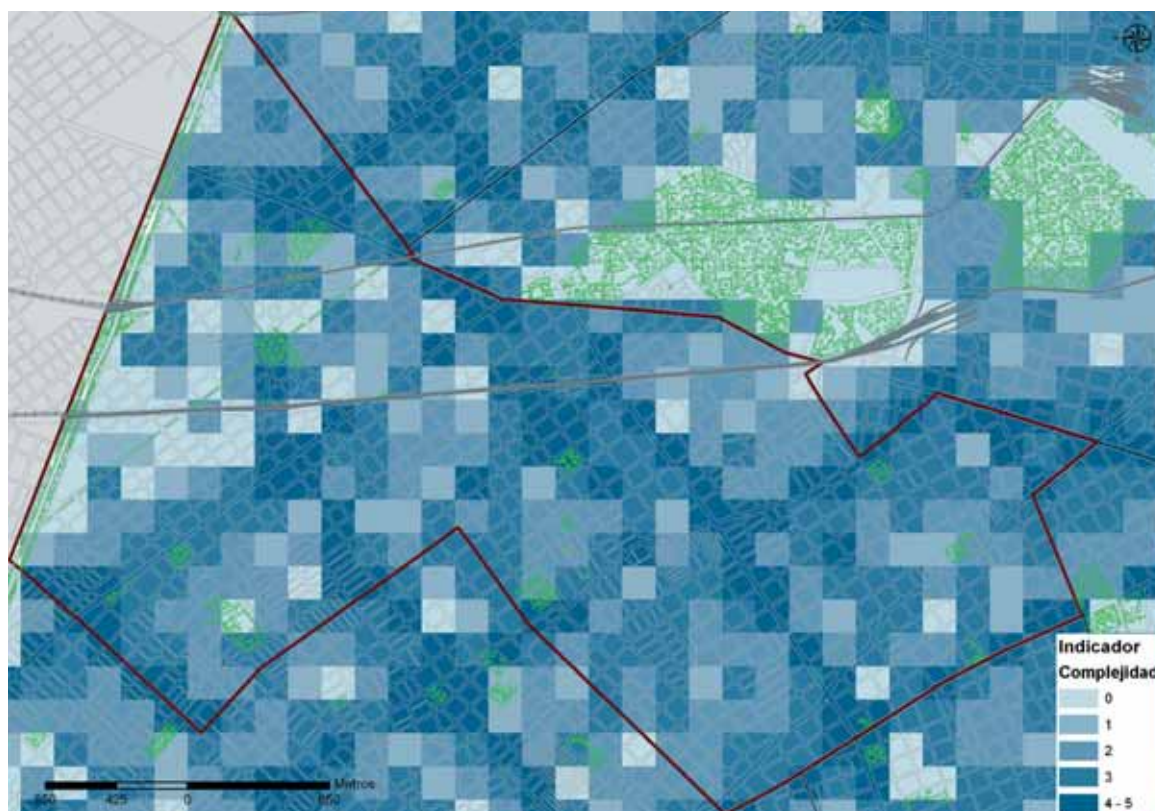
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

Este índice elaborado a partir de los datos del relevamiento de usos del suelo de la Comuna, permite obtener una visión de la distribución en el territorio de la heterogeneidad de actividades presentes en el ámbito urbano. De tal forma, un valor mayor en la complejidad de un área da cuenta de un mayor número y diversidad de actividades, considerando también la distribución equitativa entre ellas.

Puede apreciarse, en general, que la Comuna 11 registra valores medio bajos por su carácter de área residencial presenciando homogeneidad hacia sus actividades. Por otro lado los mayores valores se aprecian hacia las zonas lindantes a los principales ejes comerciales descritos de cada barrio.

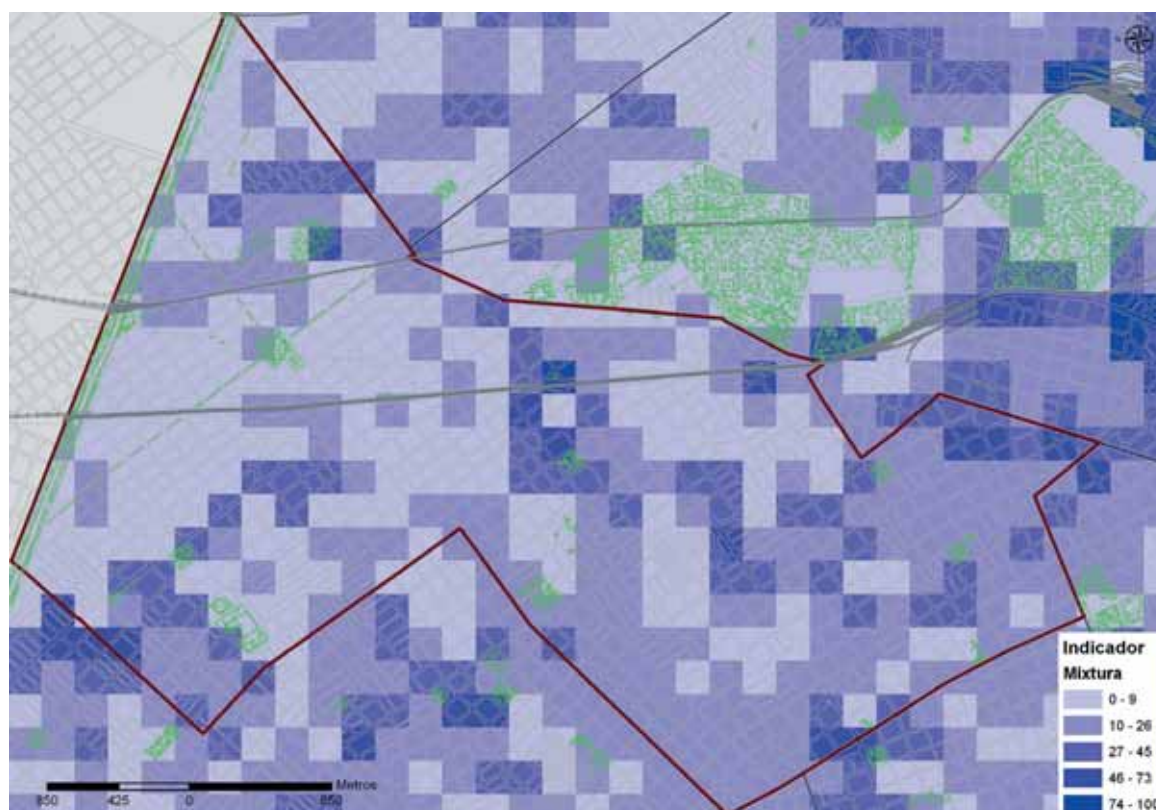
Mapa 5.3
Índice de
complejidad
urbana.
Comuna 11



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

ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la predominancia del uso residencial por sobre el comercial. Por otro lado es posible apreciar que la Comuna tiene valores altos en zonas puntuales: avenida Nazca, Cuenca y la zona lindante a la estación del ferrocarril Villa del Parque, avenida Francisco Beiró, San Martín y Juan B. Justo; los cuales se destacan por la predominancia del uso comercial por sobre el residencial.



Mapa 5.4
Índice de
mixtura
residencial.
Comuna 11

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

