

RELEVAMIENTO DE USOS DEL SUELO

CIUDAD DE BUENOS AIRES



2013



**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Coordinación: Fernando Álvarez de Celis

Equipo técnico y de relevamiento: Julián Álvarez Insúa, Bárbara Pasik, Clara Muñoz Pirán, Yanina García, Ma. Cristina Ansaldo, Luciana Madoery, Carolina Margarita Pérez, Ma. Sol Belacín, Federico José Tripoli, Agustín Grigera, Martín Fernando Ortiz, Juan Sebastián Schaller, Félix Solari, Lucas Cosentino, Natalia Martín, Jazmín Rodríguez, Iván Latzke Blake, Laura Giacchino, Facundo Foray, Martín Moroni, Paula Acero Lagomarsino, Pablo Macagno, Héctor Ariel Espina, Daniela Guberman, Juan Pablo Romano, Macarena Gómez, Hugo Roldán, Sebastián Ernesto Sucharkiewicz, Mora Sercovich. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

| | |
|----|--|
| 6 | INTRODUCCIÓN |
| 7 | 1 ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES |
| 7 | 1.1 Usos del suelo Usos Comerciales Usos residenciales Usos productivos |
| 11 | 1.2 Edificación |
| 13 | 1.3 Edificios Edificios en obra Edificios abandonados Edificios de oficina |
| 19 | 1.4 Edificios de Destino Único Servicios complementarios al transporte Establecimientos Educativos Asociaciones Hotelería y Gastronomía Servicios Sociales y de Salud |
| 32 | 1.5 Edificios Productivos |
| 33 | 1.6 Galpones |
| 35 | 1.7 Lotes |
| 37 | 1.8 Garajes privados y garajes comerciales |
| 39 | 1.9 Estaciones de servicios |
| 43 | 2 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales cerrados |
| 47 | 2.1 Composición de locales por sectores de actividad |
| 47 | 2.1.1 Locales del sector comercial <i>Productos alimenticios</i> <i>Kioscos y maxikioscos</i> <i>Supermercados</i> <i>Locales de venta de prendas y accesorios</i> <i>Locales de venta de artículos para el hogar</i> <i>Farmacias</i> <i>Calzado</i> |
| 62 | 2.1.2 Locales del sector servicios <i>Peluquería y belleza</i> <i>Inmobiliarias</i> <i>Servicios empresariales</i> <i>Casas de fotocopias</i> <i>Locutorios</i> <i>Servicios de enseñanza</i> <i>Servicios de atención médica</i> |

| | |
|------------|---|
| 77 | 2.1.3 Locales del sector gastronómico |
| 79 | 2.1.4 Locales del rubro automotor |
| 82 | 2.1.5 Locales del sector industrial |
| 85 | 2.1.6 Locales en galería |
| 87 | 3 ELABORACIÓN DE INDICADORES |
| 88 | 3.1 Usos residenciales sobre el total de usos del suelo |
| 89 | 3.2 Índice de complejidad urbana |
| 90 | 3.3 Subcentralidades de la Ciudad de Buenos Aires |
| 94 | 3.4 Superficie parcelaria afectada por obras |
| 95 | 3.5 Superficie parcelaria sin usos determinados |
| 97 | SÍNTESIS Y CONCLUSIONES |
| 101 | ANEXO METODOLÓGICO |

INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado del Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) realizado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo se realizó en colaboración con la Agencia de Control Gubernamental entre Marzo de 2010 y diciembre de 2011.

El relevamiento reúne la información de 555.753 usos del suelo correspondientes a las 319.477 parcelas que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A partir del mismo se pudo obtener la información de tipología edilicia y usos de todas las parcelas de la urbe, lo que permitió entre otras cosas la detección de obras, locales, fábricas y edificios de viviendas; información que se cruza con otras bases de datos, resultando un insumo valioso para la toma de decisiones. Este volumen, recoge los resultados del procesamiento de dicho relevamiento, a partir del cual se generaron estadísticas y material cartográfico que permitieron la realización de un análisis espacial.

El informe se estructura en cinco capítulos. En el primer capítulo se presenta una caracterización de la estructura territorial de la Ciudad, mostrando primero una distribución preliminar de los principales usos del suelo, residenciales, comerciales y productivos. Luego, se desarrollan los resultados encontrados para las diferentes tipologías edilicias y su distribución territorial. Asimismo se presentan los usos del suelo atribuidos a las tipologías edilicias más importantes o relevantes por su distribución.

En el capítulo dos se describe la situación actual de la ocupación de los locales. En una primera aproximación se los clasifica en locales activos/cerrados y luego por sector de actividad. Al mismo tiempo, al interior de cada sector se desarrolla su composición, sus principales rubros y la distribución territorial que presenta. También, en razón de su importancia, se analizan por separado los locales de gastronomía, los del rubro automotor y los locales en galería.

En el capítulo tres, se presentan algunos indicadores urbanos realizados con la información suministrada por el Relevamiento de Usos del Suelo que permiten un análisis de mayor profundidad acerca de la distribución territorial de los usos del suelo de la Ciudad. En la cuarta sección se incluye una síntesis con los principales datos presentados en el informe y también algunas conclusiones, que dan cuenta de las características generales de la estructura territorial, en base a la recopilación de datos. Para cerrar con la descripción de la metodología empleada en el anexo (capítulo cinco).

I

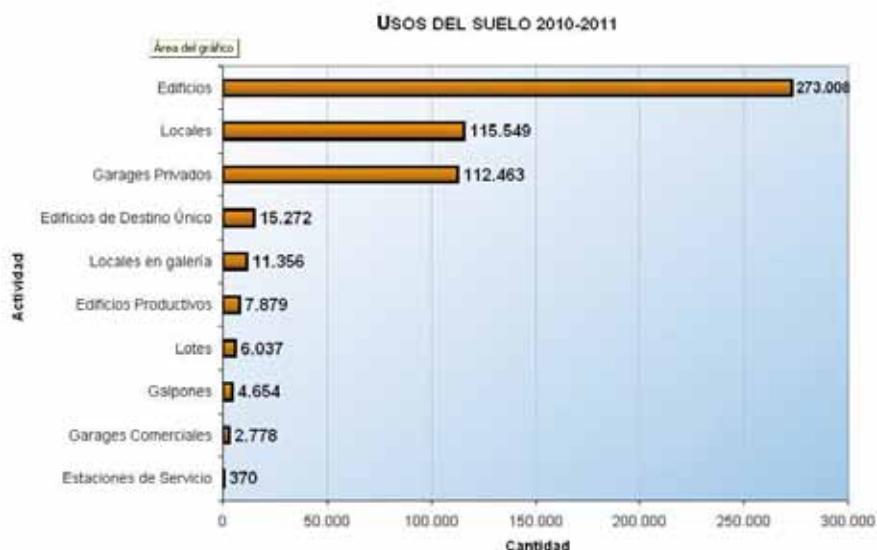
ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



1.1 USOS DEL SUELO¹

El Relevamiento de Usos del suelo permitió asignar una actividad a cada una de las parcelas de la Ciudad². La base de datos obtenida a partir de este operativo cuenta con 555.753 datos de los usos del suelo. La categoría que reúne la mayor parte de estos registros es la de edificios, un total de 273.008, un 48,3% del conjunto. Le siguen en importancia los locales comerciales, pudiendo distinguirse 115.549 (20,8%) que son a la calle y 11.356 (2,0%) que están emplazados en las galerías comerciales de la Ciudad, categoría en la que se incluyen los shoppings centers. Por su parte, los garajes privados alcanzan un total de 112.463 (111.741 parcelas), repartidos en edificios, edificios de destino único y edificios productivos, representando un 20,2% del total de usos relevados.

Se relevaron 15.272 edificios de destino único (2,7%), que si bien tienen un peso menor en lo referido a la suma absoluta de las actividades halladas, poseen una gran importancia en lo que hace a la dinámica propia de la Ciudad. Por otra parte, los edificios productivos suman un total de 7.879 (1,4%), en tanto que los galpones, estructuras estrechamente relacionadas a las actividades productivas, dan cuenta de 4.654 usos relevados (4.592 parcelas, 0,8% del total). Entre los usos menos comunes se encuentran los lotes (6.037 registros que equivalen al 1,1%), que ocupan 5.792 parcelas (1,1%); 2.778 (2.736 parcelas) con garajes comerciales (0,5%); y 370 estaciones de servicio (0,1%) que ocupan 390 parcelas, entre otros.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

¹ Ver anexo metodológico.

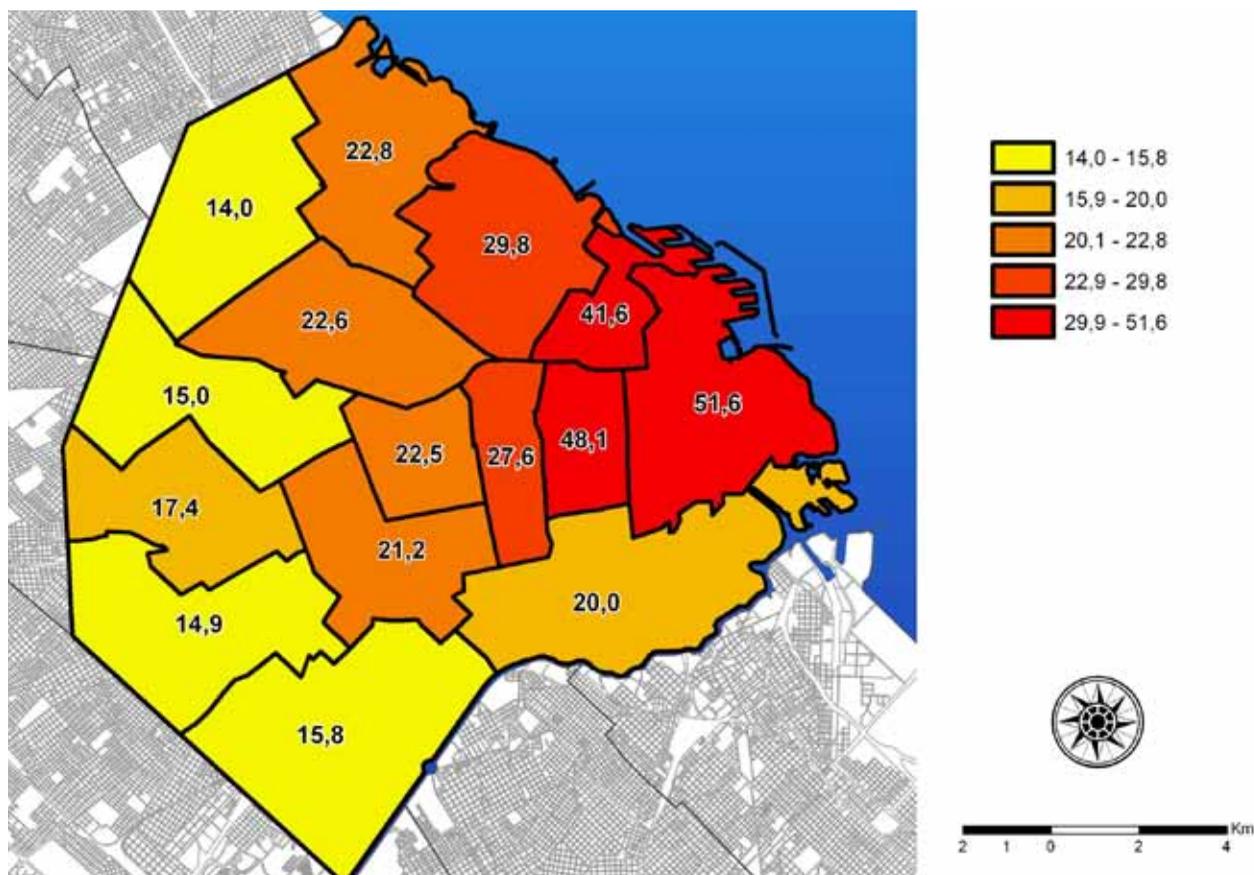
² El Relevamiento de Usos del Suelo también relevó 2.913 puestos callejeros que se encuentran fuera de las parcelas y que no son analizados en éste informe.

Por otro lado, al tratarse de datos con una referencia espacial, puede realizarse una caracterización preliminar de la distribución de los principales usos del suelo y las zonas en donde estos adquieren mayor importancia, para luego hacer un análisis más pormenorizado de los resultados obtenidos. De tal forma, la metodología empleada permite establecer la concentración de cada actividad a diferentes escalas, con la información obtenida a nivel parcelario.

Usos comerciales

Se observa que los usos comerciales, tienen su mayor peso en la zona Centro de la Ciudad. Allí la Comuna 1 es la única que supera el 50,0% de usos comerciales con un 51,6%. Le sigue con un 48,1% la Comuna 3, seguida por la Comuna 2 con un 41,6%. El resto de las Comunas no alcanzan una proporción del 30,0% de los usos. En este sentido, se observa un orden decreciente de los usos comerciales desde el centro a la periferia a través de los denominados eje Norte y eje Oeste. El primero se extiende a la Comuna 14 (29,8%) y a la Comuna 13 (22,8%) por las principales arterias de circulación; y el segundo eje atraviesa la Comuna 5 (27,6%), la Comuna 6 (22,5%), la Comuna 7 (21,2%) y la Comuna 10 (17,4%). La Comuna 15 con 22,6% tiene un valor acorde a la proximidad que tiene con las Comunas que componen los dos ejes descritos. Por otro lado se observa un fuerte contraste entre las Comunas de la zona centro respecto a la Comuna 4 (20,0%), próxima a las mismas. Al igual que esta última, el resto de las Comunas tiene una menor proporción comercial y la característica común de las siguientes es que se ubican próximas al límite Oeste, de Norte a Sur: la Comuna 12 (14,0%), la Comuna 11 (15,0%), la Comuna 9 (14,9%) y la Comuna 8 (15,8%).

Usos comerciales: proporción por Comuna.

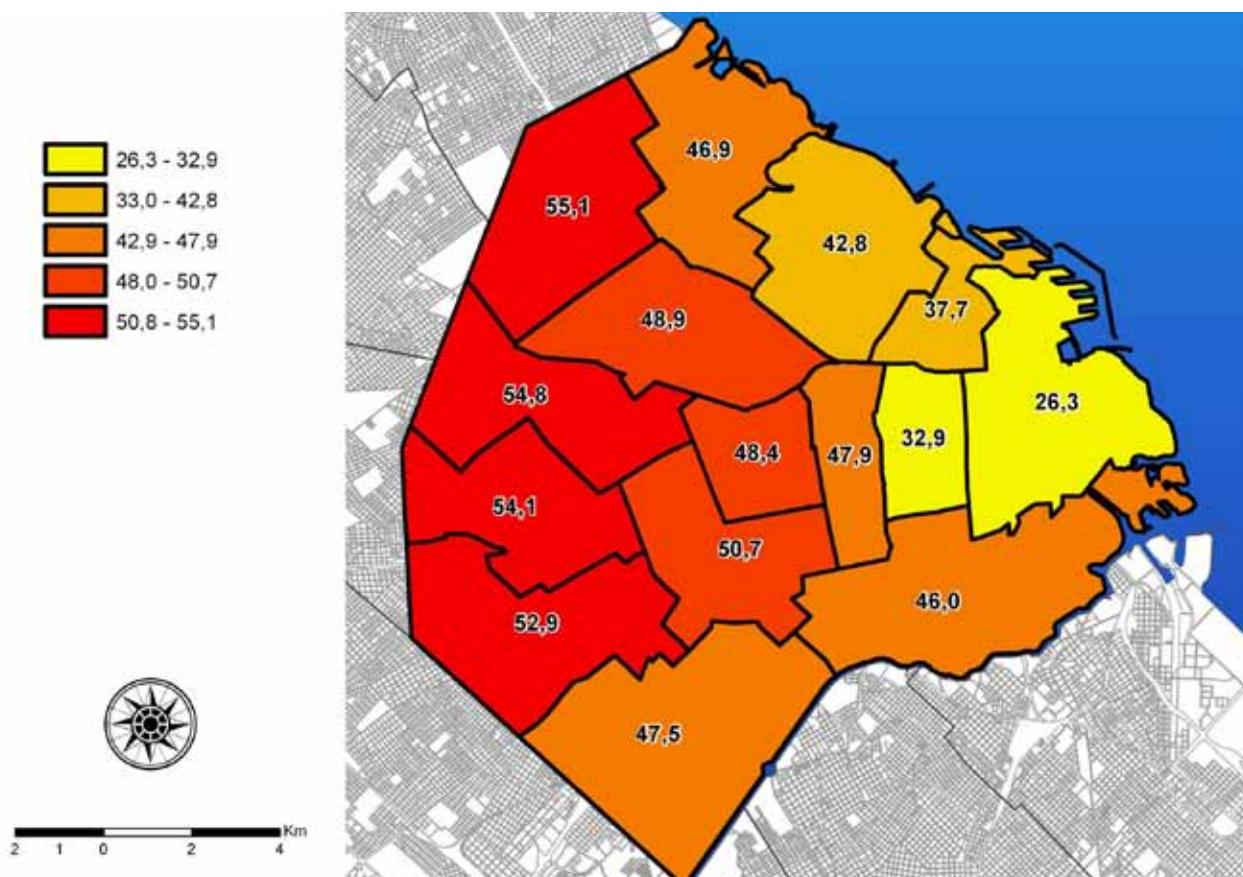


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012

Usos residenciales

En cuanto a la distribución territorial de los usos residenciales, se puede observar un predominio, con una proporción de más del 50,0% de los usos de las Comunas del Oeste más próximas al límite de la Ciudad: en orden decreciente, de Norte a Sur, la Comuna 12 (55,1%), la Comuna 11 (54,8%), la Comuna 10 (54,1%) y la Comuna 9 (52,9%), junto con la Comuna 7 (50,7%). A partir de allí, la tendencia general es que las Comunas que se van acercando hacia el centro de la ciudad disminuyen la proporción de uso residencial. En este sentido, se observa en las Comunas 1 y 3, en el Área Central, la menor proporción de usos residenciales, 26,3% y 32,9%.

Usos residenciales: proporción por Comuna.

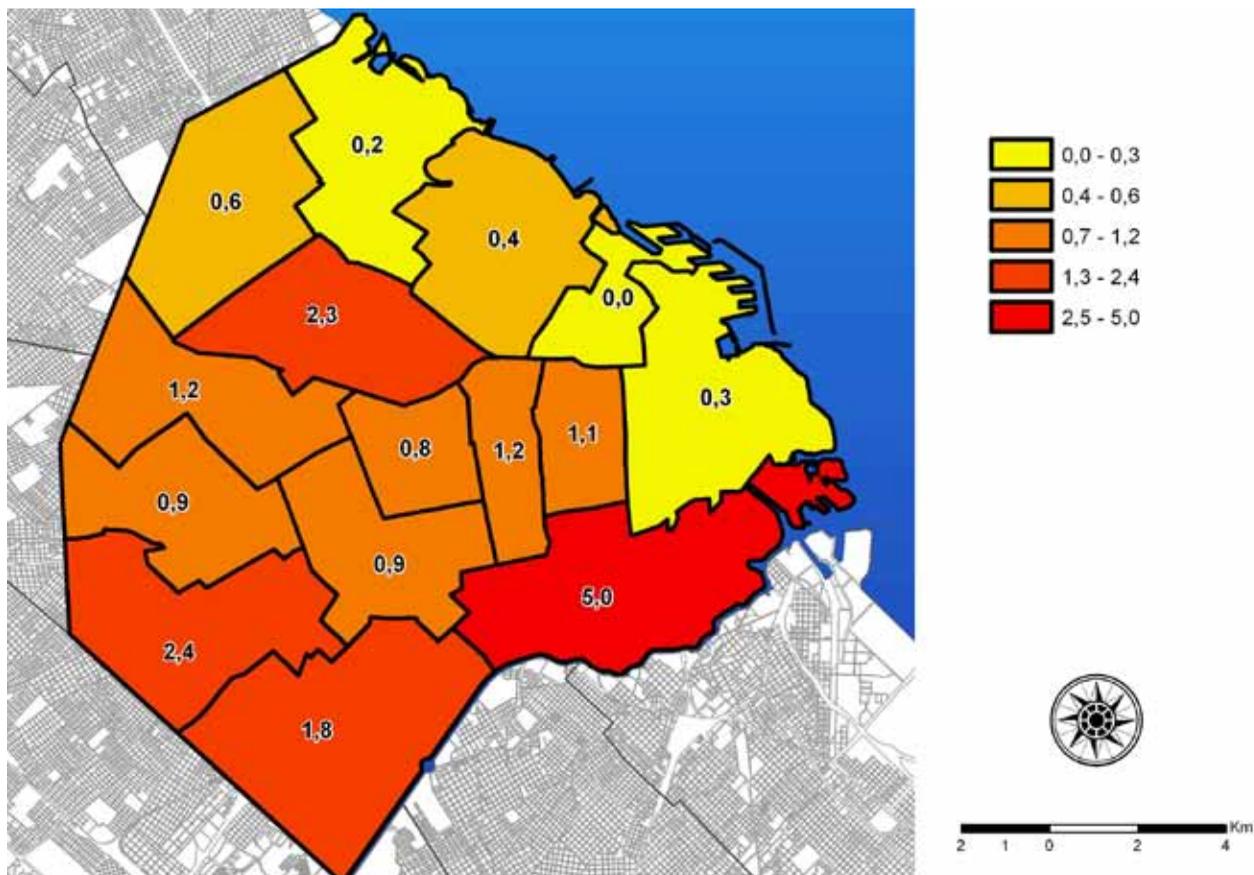


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Usos productivos

La distribución territorial de los usos productivos indica a grandes rasgos que los mismos tienen un mayor peso en la zona Sur. La Comuna 4 alcanza la mayor proporción con un 5,0%, seguida por la Comuna 9 con 2,4% y la Comuna 15 con un 2,3%. Por último, se destaca la presencia importante de usos productivos en la Comuna 8 con 1,8%. En contraposición, las Comunas del eje Norte de la Ciudad no superan en ningún caso el 0,6; mientras que las Comunas de eje Oeste oscilan entre 0,8% y 1,2%.

Usos productivos: Proporción por Comuna.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.2 EDIFICACIÓN

La Ciudad de Buenos Aires se caracteriza por un predominio de las bajas alturas de edificación, puesto que el 75,7% del total de los edificios relevados cuenta con entre 1 y 2 pisos, en tanto que los que alcanzan entre los 3 y 5 pisos representan el 13,9%. Si se toma en consideración el conjunto de los edificios de menos de 10 pisos, estos representan el 96,1% del total de los relevados. Aquellos que superan los 16 pisos son una cantidad destacable en términos absolutos, ya que suman unos 1.338, pero en relación con el total de la Ciudad, significan tan sólo el 0,5% de los mismos.

Se contabilizaron un total de 296.150 edificios, los cuales se reparten entre 273.008 edificios de vivienda, casas, oficinas, departamentos o aquellos que fueron catalogados como edificios de uso mixto sin vivienda; 15.272 edificios de destino único y 7.879 edificios productivos.

Edificación por cantidad de pisos.

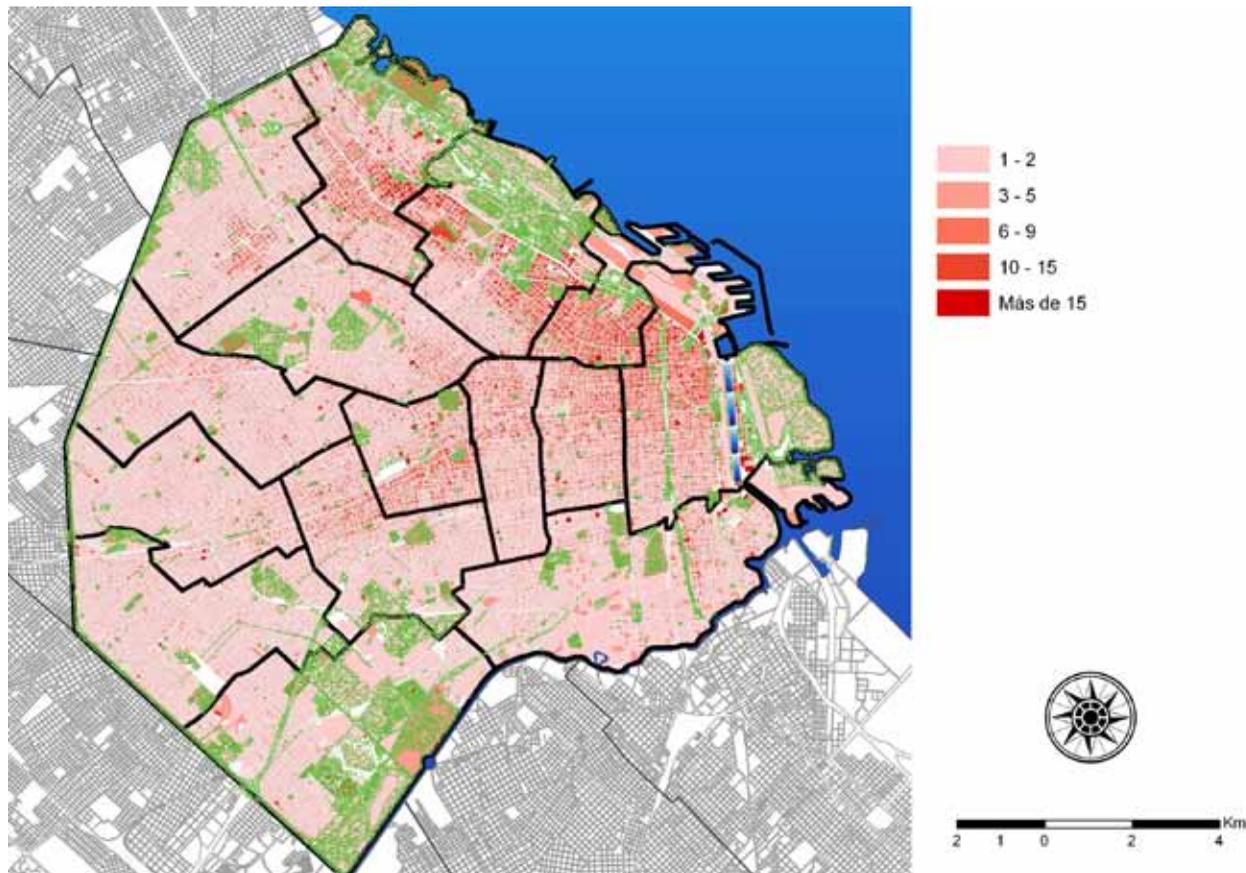
| Cantidad de pisos | Total | % | Edificios | % | Edificios de destino único | % | Edificios productivos | % |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| en obra (o pisos) | 158 | 0,1 | 145 | 0,1 | 11 | 0,1 | 2 | 0,0 |
| 1 - 2 | 224.118 | 75,7 | 206.935 | 75,8 | 10.757 | 70,4 | 6.434 | 81,7 |
| 3 - 5 | 41.110 | 13,9 | 36.154 | 13,2 | 3.549 | 23,2 | 1.408 | 17,9 |
| 6 - 9 | 18.901 | 6,4 | 18.188 | 6,7 | 679 | 4,4 | 34 | 0,4 |
| 10 - 15 | 10.525 | 3,6 | 10.287 | 3,8 | 237 | 1,6 | 1 | 0,0 |
| Más de 15 | 1.338 | 0,5 | 1.299 | 0,5 | 39 | 0,3 | 0 | 0,0 |
| Total | 296.150 | 100,0 | 273.008 | 100,0 | 15.272 | 100,0 | 7.879 | 100,0 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012

La distribución territorial de la altura de la edificación permite establecer que los edificios que cuentan con mayor cantidad de pisos se encuentran aproximadamente al Norte de la avenida Rivadavia en la Comuna 1, en la totalidad de la Comuna 2, y se expanden hacia el Norte, estableciendo una franja destacada de edificación en altura, atravesando las Comunas 14 y 13. También se aprecian edificaciones de muchos pisos hacia el Oeste, a lo largo del eje de la Avenida Rivadavia, particularmente en las Comunas 3, 5 y 6, llegando esta caracterización general hasta la Comuna 7, particularmente el barrio de Flores. Por el contrario, en las Comunas más próximas al límite de la Ciudad, tanto en el Norte como en el Sur, predominan las bajas alturas de edificación. El siguiente mapa permite apreciar a escala de parcela como se manifiesta al interior de las Comunas la altura.



Cantidad de pisos edificados por parcela.



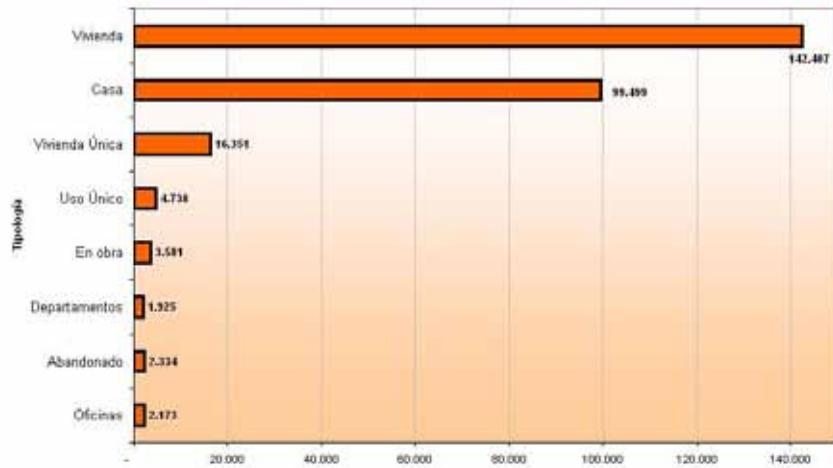
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012

1.3 EDIFICIOS

La mayor parte de los edificios hallados tienen uso residencial. Así es como los edificios de viviendas en propiedad horizontal y las casas representan, en conjunto el 88,6% de los edificios, con 142.407 y 99.499 usos respectivamente. Si además se consideran los usos residenciales que se mixturán con otras actividades, los usos residenciales alcanzan un peso sobre el total de edificios del 96,3%. Los 2.173 edificios de oficinas y los 1.925 de departamentos representan una parte menor del total de las edificaciones, no obstante se encuentran distribuidas de tal forma en el territorio que poseen una importancia particular para ciertos barrios de la zona Centro de la Ciudad. Un grupo especial son los edificios que contienen usos mixtos sin vivienda, principalmente actividades comerciales y de servicios que se combinan con locales, y como conjunto suman 4.738.

La transformación del suelo urbano y sus tendencias pueden advertirse a partir de conocer la ubicación de los edificios en obra y los edificios que se encuentran abandonados. Los primeros suman 3.581 y los segundos son 2.334 al momento del relevamiento.

TIPOLOGIA DE EDIFICIOS 2010-2011

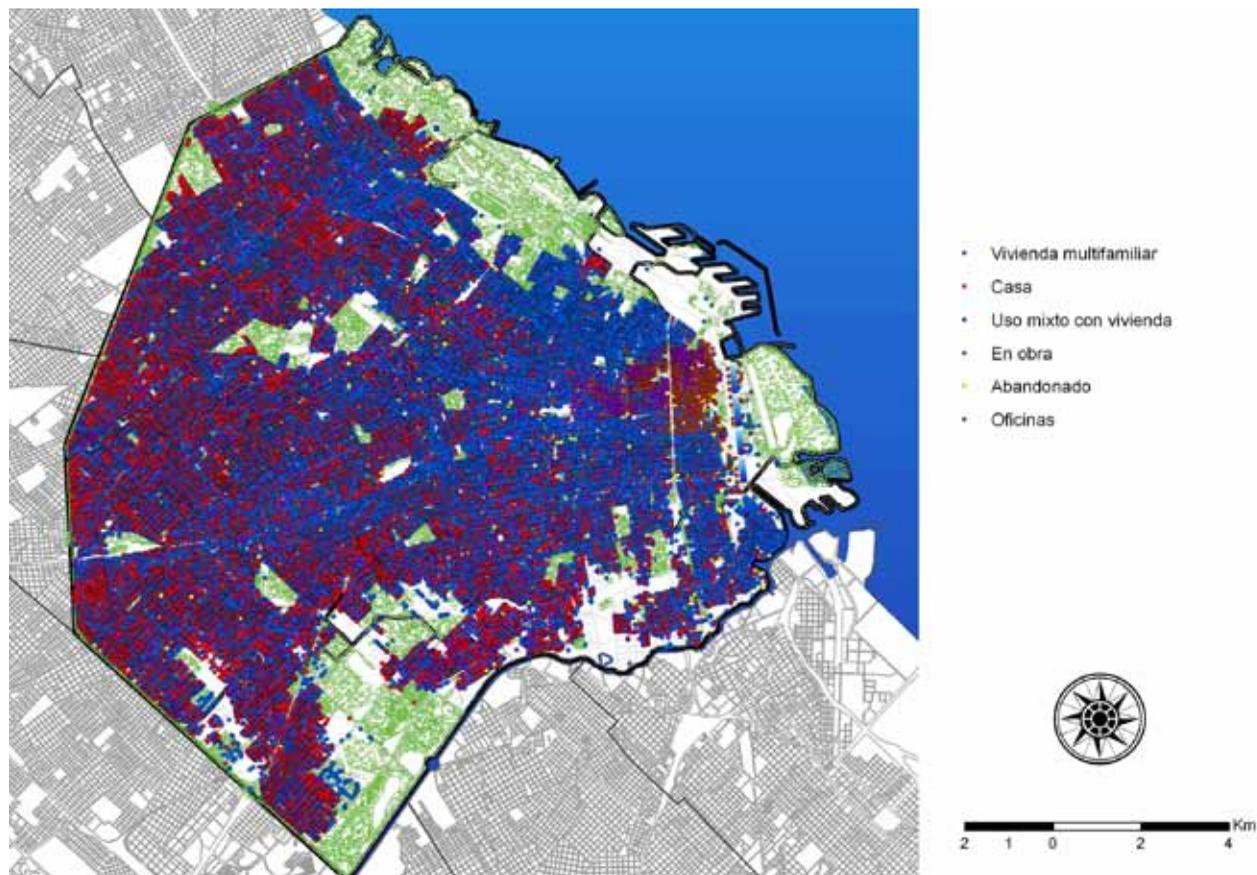


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

La distribución territorial de los edificios de uso residencial permite ver el predominio de las viviendas multifamiliares en el área central expandida de la Ciudad, disminuyendo hacia el límite Oeste a excepción de lo que ocurre en la mayor parte de las avenidas que la atraviesan. Así es como se visualiza claramente como en el denominado eje Norte de la Ciudad, desde la Avenida Santa Fe siguiendo por la Avenida Cabildo, al igual que a través del denominado eje Oeste, sobre la Avenida Rivadavia disminuyendo hacia el límite de la Ciudad, se distribuyen homogéneamente las viviendas multifamiliares. En el Sur de la Ciudad se observa claramente la concentración de viviendas en los complejos habitacionales y en las villas. Por el contrario se aprecia claramente, la mayor concentración de casas en las Comunas del Oeste más próximas a la periferia. Y se visualizan puntualmente islas de unidades unifamiliares en los denominados Barrio River (barrio de Núñez, Comuna 13), en Belgrano R, en la intersección de los barrios Belgrano, Villa Urquiza y Villa Ortúzar, en Barrio Parque en el barrio de Palermo, Comuna 14, y en el suroeste de Villa Devoto, en la Comuna 11. El resto de las categorizaciones se analizaron por separado dada su escasez relativa.



Distribución de edificios de vivienda y casas.



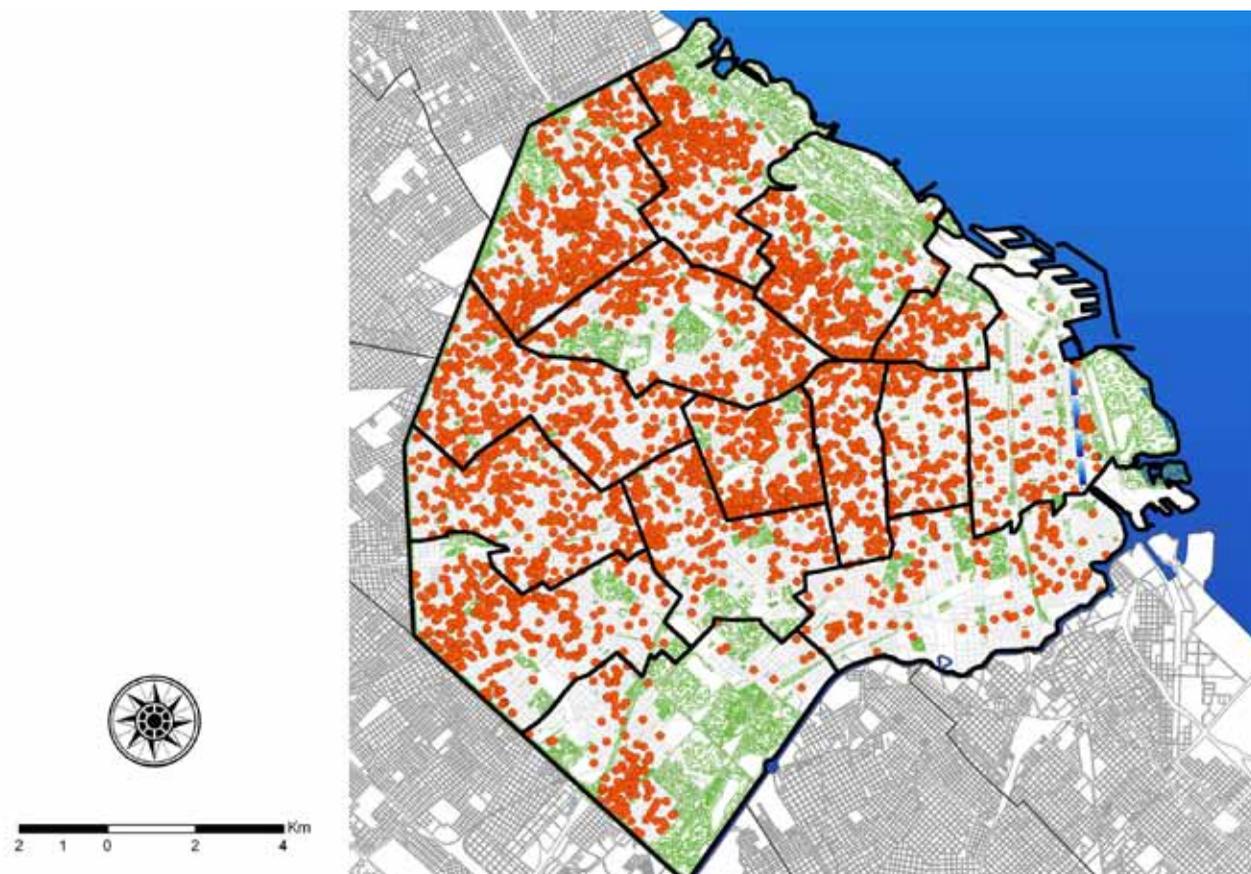
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Edificios en obra

Se puede hallar a la mayor parte de los edificios en obra concentrados en la Comuna 12, esto es, a más del 10% de los mismos. Siguiendo esta línea, se puede establecer que los edificios en obra al momento del relevamiento, fueron hallados mayoritariamente en las Comunas del Oeste y Norte de la Ciudad, siendo muy escasos en las Comunas del Sur (4 y 8) y del centro (Comunas 1, 2 y 3) en las cuales se pueden hallar a menos del 4% de las construcciones.

Dentro de las Comunas con mayor cantidad de edificios en obra, se puede hallar a la Comuna 12 con 490 edificios en obra y a la Comuna 14 con 369, seguidas por el resto de las Comunas del noroeste de la Ciudad. Mientras que en el otro extremo se puede hallar a las Comunas 2, 1, 8, 3 y 4, del centro-Sur de la Ciudad.

Distribución de edificios en obra.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Cantidad de edificios en obra.

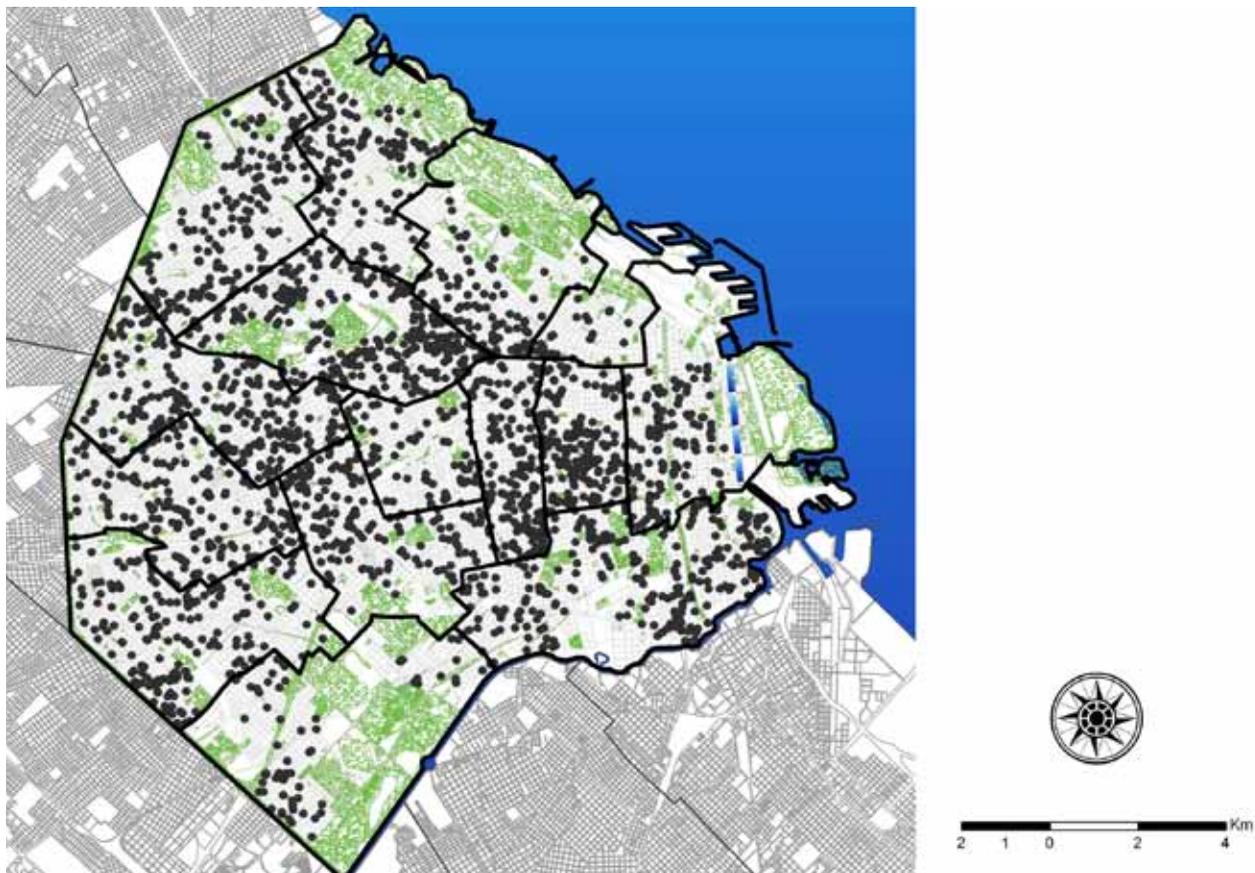
| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|----------|----------------|----------|
| Comuna | Cantidad | Comuna | Cantidad |
| 12 | 490 | 2 | 103 |
| 14 | 369 | 1 | 122 |
| 11 | 337 | 8 | 122 |
| 13 | 333 | 4 | 126 |
| 15 | 279 | 3 | 132 |
| 10 | 268 | 5 | 185 |
| 9 | 260 | 7 | 207 |
| | | 6 | 248 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Edificios abandonados

En el mapa a continuación, se puede apreciar como los edificios abandonados se detectan principalmente en el Oeste de la Ciudad, siguiendo una distribución que pareciera disminuir su dispersión a medida se acerca a los límites comuneros. Destacándose por la concentración de edificios abandonados que poseen, más que por la cantidad, a las Comunas 15, 11, 3 y 5 (en particular a los barrios de Villa Crespo, Paternal, Boedo, San Cristóbal y Villa Santa Rita).

Distribución de edificios abandonados.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En términos cuantitativos se pueden mencionar a la Comuna 15, que encabeza la lista de edificios abandonados, seguida con 255 edificios en la Comuna 4 y 250 en la Comuna 11. En un cuarto lugar se encuentran las Comunas 3 y 11, con 179 edificios abandonados cada una, seguidas por las Comunas ubicadas en el límite Oeste de la Ciudad. En el otro extremo, se pueden destacar a las Comunas 2, 8 y 6 como aquellas con menor cantidad de edificios abandonados.

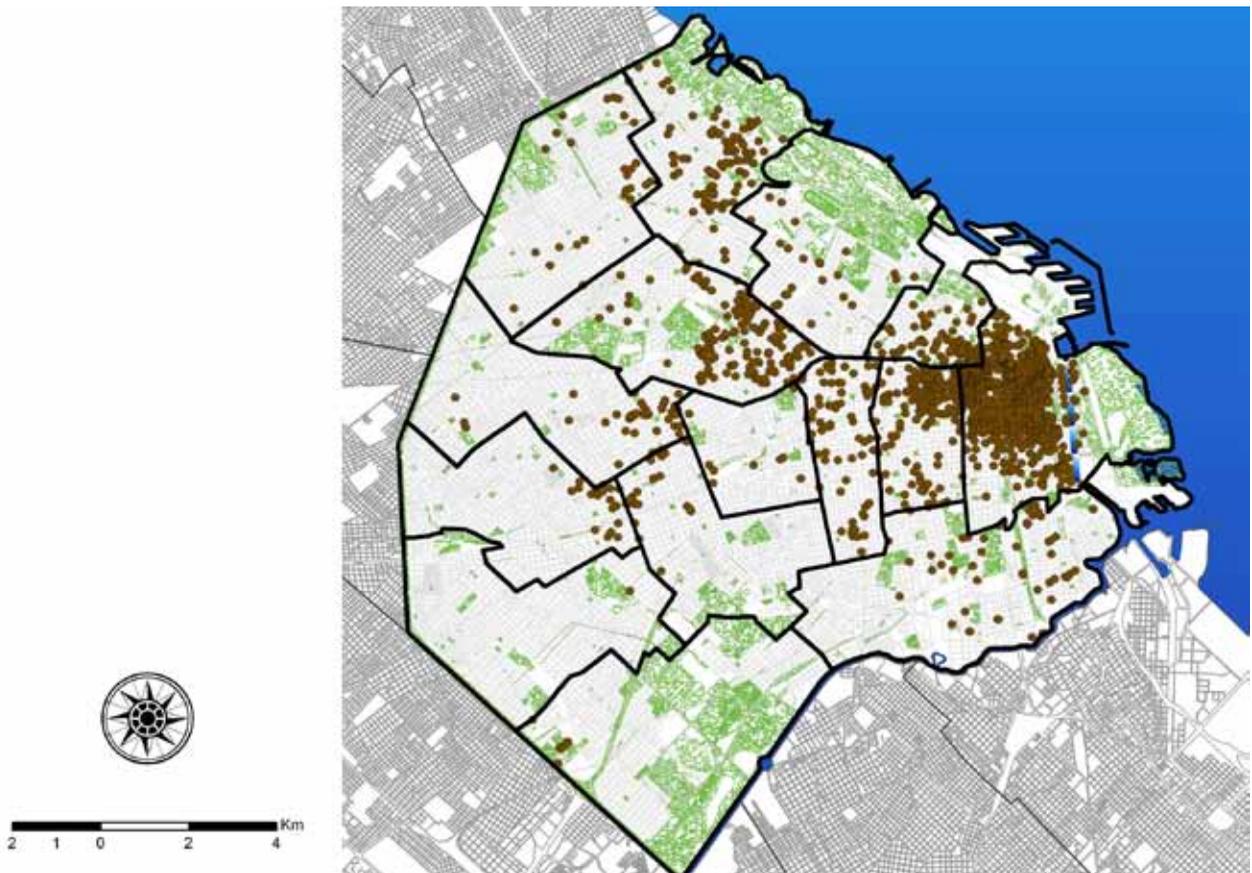
Cantidad de edificios de abandonados.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|----------|----------------|----------|
| Comuna | Cantidad | Comuna | Cantidad |
| 15 | 280 | 2 | 26 |
| 4 | 255 | 8 | 66 |
| 11 | 250 | 6 | 71 |
| 3 | 179 | 14 | 93 |
| 9 | 179 | 1 | 122 |
| 10 | 175 | 13 | 154 |
| 12 | 165 | 7 | 157 |
| | | 5 | 162 |

Edificios de oficina

En cuanto a los edificios de oficina, se puede describir a su distribución en el territorio, como una concentración en la zona Centro de la Ciudad que se prolonga hacia el noroeste de forma más dispersa. Abarcando la mancha homogénea de oficinas a las Comunas 1, 2 y 3, y algunos resabios de ella, a las Comunas 5, 15 y 13.

Distribución de edificios de oficina.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Es así como el 61,6% de los edificios de oficinas se hallan en la Comuna 1, principalmente en los barrios de San Nicolás y Montserrat, en la denominada City porteña. Seguido por el 9,5% en la Comuna 3 y el 6,9% y 5,0% en las Comunas 15 y 2. Dejando a las Comunas identificadas en el cuadro a continuación, como las de menor cantidad, con valores que no alcanzan a superar el 2%, de los edificios de oficinas hallados en la Ciudad.

Cantidad de edificios de oficina.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|----------|----------------|----------|
| Comuna | Cantidad | Comuna | Cantidad |
| 1 | 1.339 | 9 | 1 |
| 3 | 206 | 8 | 7 |
| 15 | 150 | 6 | 9 |
| 2 | 108 | 10 | 21 |
| 13 | 97 | 14 | 24 |
| 5 | 70 | 7 | 27 |
| 4 | 48 | 12 | 27 |
| | | 11 | 39 |

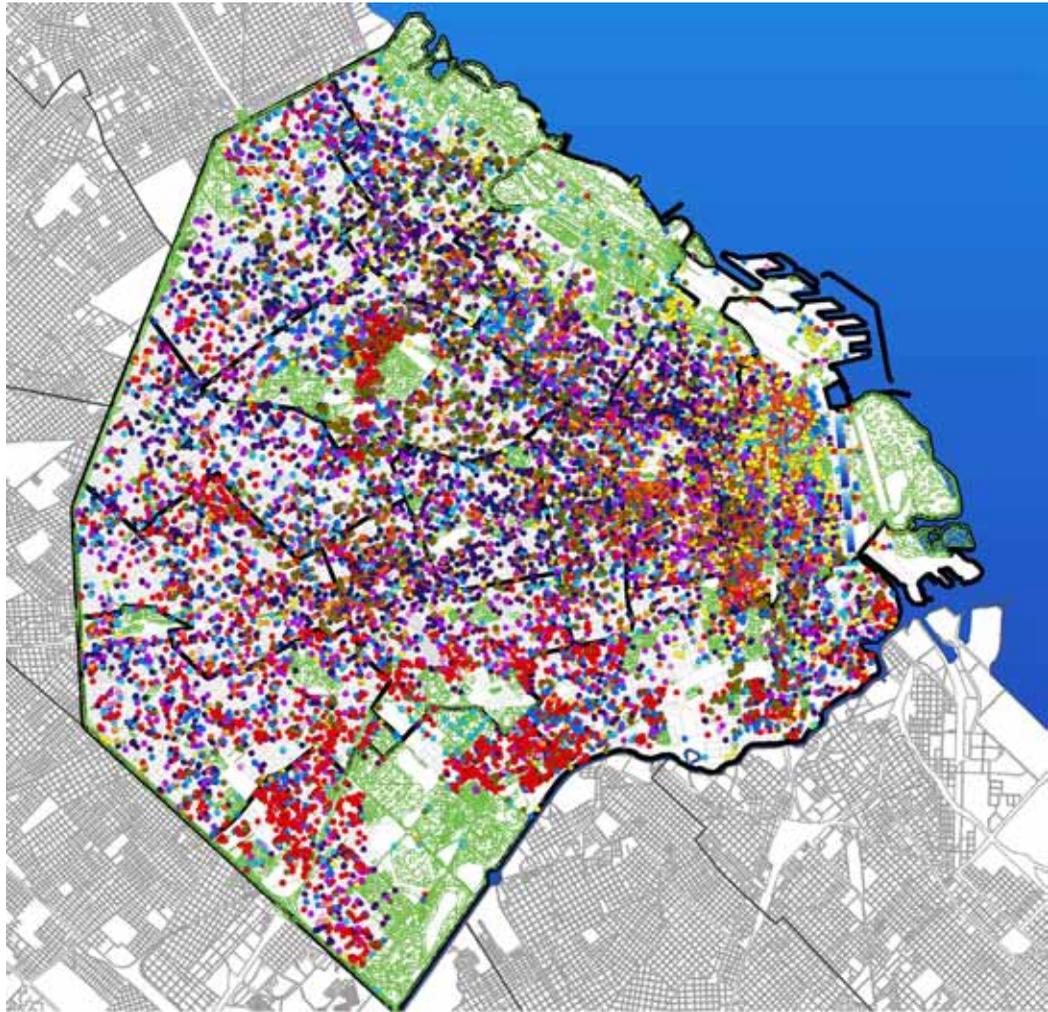
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.4 EDIFICIOS DE DESTINO ÚNICO

En la Ciudad hay un total de 15.272 edificios de destino único, entre los cuales sólo se hallaron sin actividad unos 593, apenas el 3,9% del total. Aquellos en funcionamiento se agruparon en 15 rubros diferentes, destacándose como el de mayor importancia el de los servicios complementarios al transporte, con un total de 2.596 edificios que representan el 17,0% del total, constituido principalmente por edificaciones destinadas a depósitos así como también a tareas de logística y distribución. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 2.044, significando el 13,4% del total. Por su parte, los edificios de asociaciones abarcan el 10,8% del total de los edificios de destino único, contándose 1.646 registros; mientras que los 1.270 edificios de oficinas, representan el 8,3%. Asimismo, se relevaron 1.247 edificios de destino único en los que se desarrollan actividades de hotelería y gastronomía (8,2%). Por su parte, los servicios sociales y de salud representan el 8,0% del total, sumando unos 1.226 edificios.

Los rubros que le siguen en importancia con una participación mayor al 5%, son los destinados a servicios de esparcimiento y cultura, y los de administración pública, que representan un 6,0% y un 5,2% respectivamente.

Edificios de Destino Único.



- Servicios de transporte y complement.
- Edificios de destino único sin identif.
- Enseñanza
- Asociaciones
- Oficinas
- Hotelería y Gastronomía
- Servicios sociales y de salud
- Esparcimiento y cultura
- Administración pública
- Cerrado
- Servicios inmobiliarios
- Servicios financieros
- Servicios públicos
- Servicios empresariales
- Construcción
- Otros



| Rubro | Cantidad | % |
|--|---------------|--------------|
| Servicios de transporte y complementarios | 2.596 | 17,0 |
| Edificios de destino único sin identificar | 2.165 | 14,2 |
| Enseñanza | 2.044 | 13,4 |
| Asociaciones | 1.646 | 10,8 |
| Oficinas | 1.270 | 8,3 |
| Hotelería y Gastronomía | 1.247 | 8,2 |
| Servicios sociales y de salud | 1.226 | 8,0 |
| Esparcimiento y cultura | 913 | 6,0 |
| Administración pública | 798 | 5,2 |
| Cerrado | 593 | 3,9 |
| Servicios inmobiliarios | 255 | 1,7 |
| Servicios públicos | 212 | 1,4 |
| Servicios financieros | 196 | 1,3 |
| Servicios empresariales | 107 | 0,7 |
| Construcción | 3 | 0,0 |
| Otros | 1 | 0,0 |
| Total | 15.272 | 100,0 |

**Edificios de Destino Único.
Ciudad de Buenos Aires.**

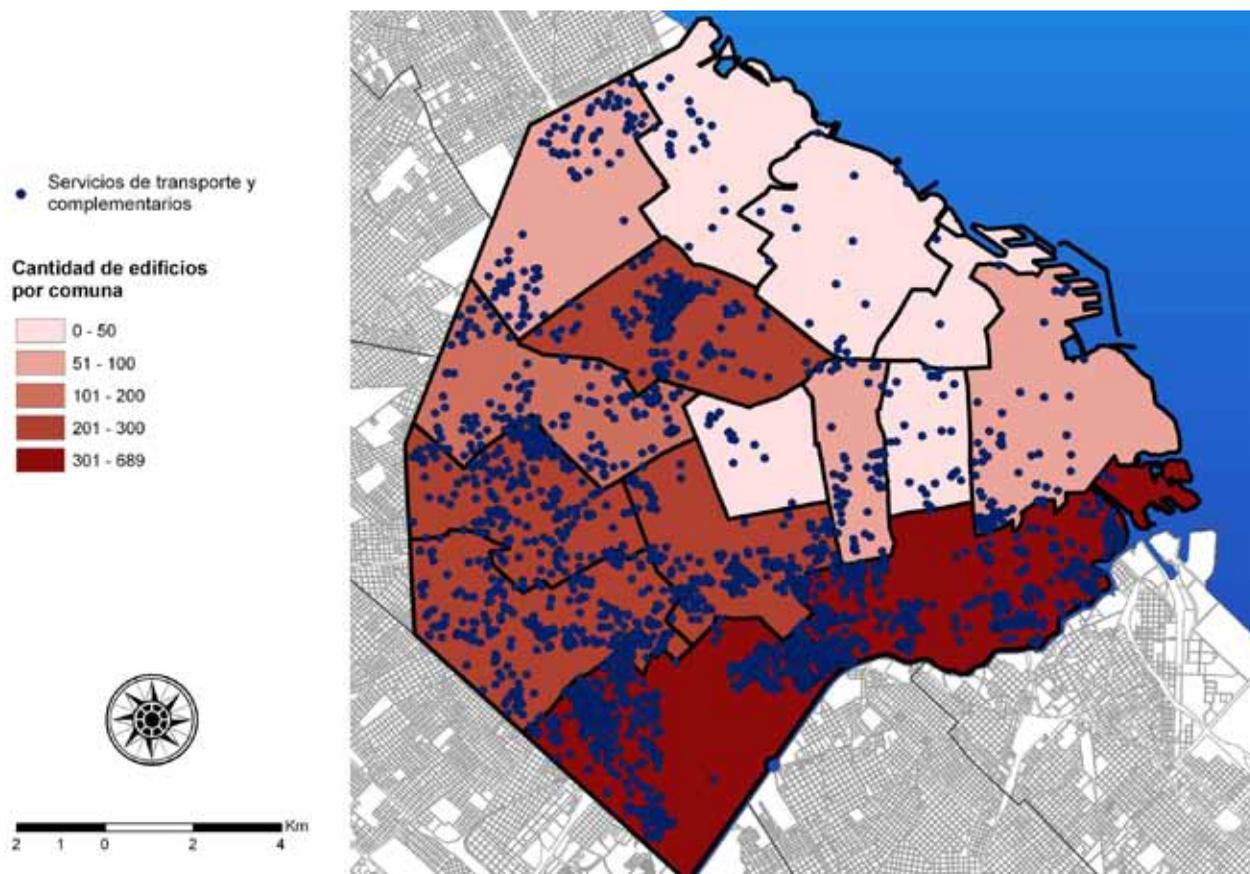
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

Servicios complementarios al transporte

Este rubro es el más numeroso del total de los edificios de destino único de la Ciudad con 2.596 establecimientos. En su mayor parte lo componen depósitos y edificios vinculados a la logística y distribución. Su distribución territorial presenta una estrecha asociación con la presencia de actividades productivas, y se localiza de manera concentrada en el área que forma la intersección entre las Comunas 8 y 4, entre Nueva Pompeya y Villa Soldati, también, en particular en el barrio de Villa Lugano y en los barrios de Villa Ortúzar y Paternal en el área próxima a Chacarita, y también en el barrio de La Boca: también se localizan más dispersos pero homogéneamente en las Comunas del suroeste de la ciudad: las Comunas 9, 10 y 11. También es posible encontrar relación entre estos establecimientos y los principales ejes de circulación, particularmente en lo que respecta a las autopistas que atraviesan el territorio de la Ciudad.



Edificios de destino único de servicios complementarios al transporte por Comuna.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Edificios de destino único de enseñanza

Los edificios de enseñanza suman un total de 2.044, constituyendo uno de los rubros de mayor importancia en lo que refiere a los edificios de destino único. La educación oficial representa la mayor parte de los edificios destinados a la enseñanza, puesto que si se tienen en cuenta el conjunto de colegios primarios, secundarios y jardines de infantes se obtiene el 68,5% del total de estos establecimientos. Por otra parte, el subrubro que les sigue en importancia es el de enseñanza en general con 12,9%, la cual no ha sido clasificada. La enseñanza Terciaria y Universitaria representa el 10,2% de los edificios. Por último, se puede hallar a los edificios de destino único de escuelas de artes plásticas, música y danzas, que suman 79 (3,8%); a los de enseñanzas de idiomas 63 (3,1%); y a la categoría de otros, en la cual se incluye a las escuelas de manejo, de artes marciales, de yoga, entre otras sumando 29 establecimientos.

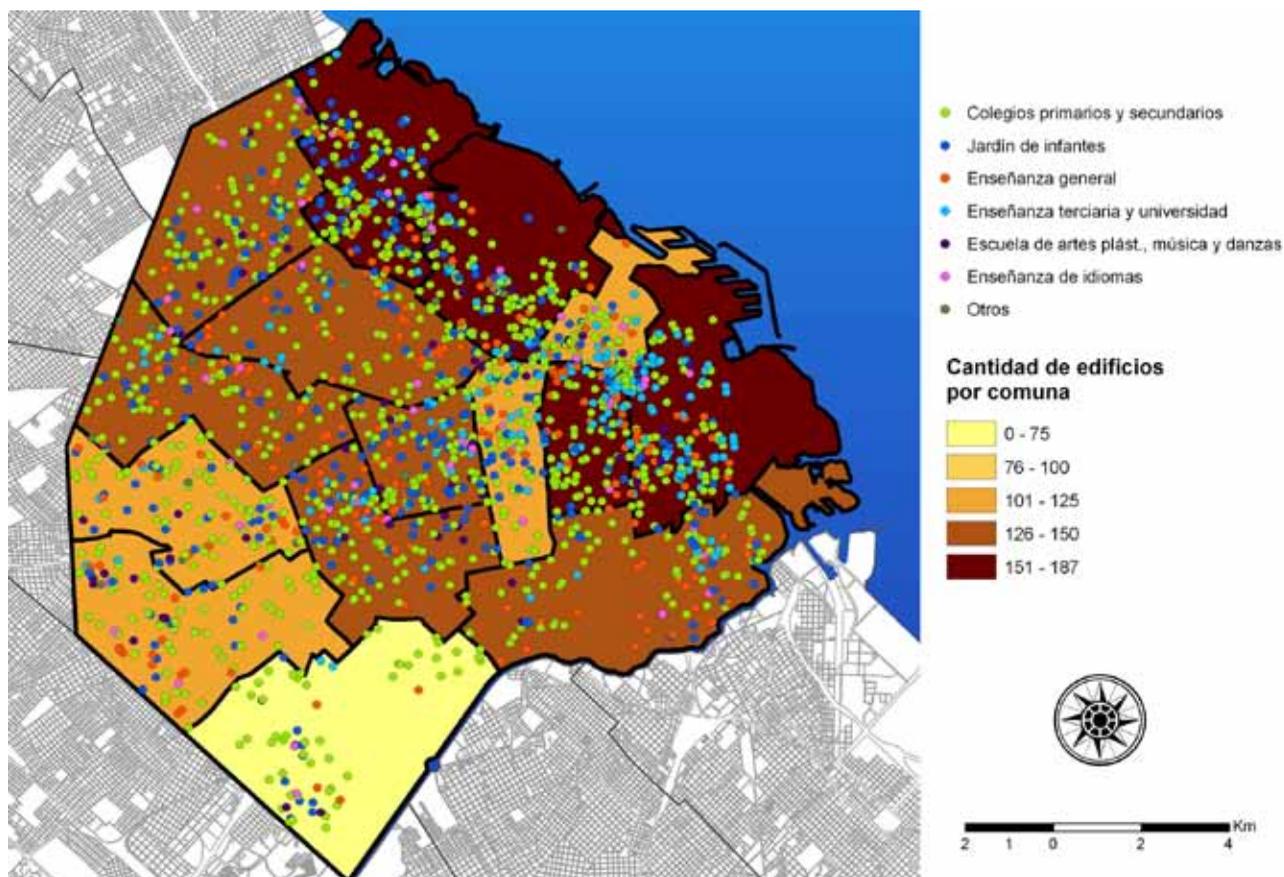
| Subrubro | Cantidad | % |
|---|--------------|--------------|
| Colegios primarios y secundarios | 1.047 | 51,2 |
| Jardín de infantes | 353 | 17,3 |
| Enseñanza general | 264 | 12,9 |
| Enseñanza terciaria y universitaria | 209 | 10,2 |
| Escuela de artes plásticas, música y danzas | 79 | 3,8 |
| Enseñanza de idiomas | 63 | 3,1 |
| Otros | 29 | 1,4 |
| Total | 2.044 | 100,0 |

Edificios de destino único dedicados a la enseñanza.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Si se observa la distribución geográfica de los establecimientos destinados a la enseñanza en el mapa a continuación, puede destacarse que los colegios primarios y secundarios, así como los jardines de infantes, poseen una distribución relativamente homogénea en el territorio. Sin embargo, podría distinguirse entre los establecimientos educativos de gestión pública y los de educación privada, siendo los primeros los que más estricta-

Edificios de destino único de enseñanza por Comuna.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

mente se ajustan a la antedicha descripción, mientras que estos últimos dan cuenta de una lógica de localización guiada preferentemente por las presencia de la población de mejores condiciones socio-económicas.

Se observa una mayor presencia de establecimientos vinculados a la enseñanza superior en las Comunas cercanas al Centro de la Ciudad, particularmente se visualiza una concentración en la intersección de las Comunas 1, 2 y 3. De manera más general en lo que hace a este tipo de establecimientos, puede apreciarse una distribución que sigue las áreas más consolidadas de la Ciudad hacia el Norte y el Oeste.

Respecto a la proporción de edificios de enseñanza respecto a la población de cada Comuna, se constata en la proporción una homogeneidad muy marcada en casi todas las Comunas. La Comuna mejor servida en relación a la población que vive en ella es la Comuna 1 con 996 personas por cada edificio de enseñanza, seguida de cerca por la Comuna 3 y la Comuna 6, con 1.169 y 1.169 personas respectivamente. El resto de las Comunas rondan la proporción de 1.212 y 1.555 personas por cada edificio. Asimismo, la Comuna 8, con 2.341 personas por edificio es la menos provista de servicios de enseñanza. En algunos casos influye en esta relación, además de contar con un número menor de edificios destinados a enseñanza, una alta cantidad de población.

Cantidad de población por cada edificio de destino único de Enseñanza.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 8 | 2.341 | 1 | 996 |
| 5 | 1.555 | 3 | 1.169 |
| 7 | 1.522 | 6 | 1.196 |
| 11 | 1.491 | 13 | 1.212 |
| 4 | 1.467 | 14 | 1.293 |
| 2 | 1.455 | 12 | 1.308 |
| 10 | 1.436 | 15 | 1.342 |
| | | 9 | 1.396 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se aprecia la relación entre cantidad de población y los edificios destinados a enseñanza terciaria y universitaria. La Comuna mejor prevista considerando su cantidad de población es la Comuna 1 - al igual que con la enseñanza en general- junto con la Comuna 3 y la Comuna 2, con 5.308 y 7.021 personas por cada establecimiento. Por el contrario las Comunas que están menos provistas de servicios de enseñanza terciaria y universitaria respecto a su población son las Comunas 12,10 y 8.

Cantidad de población por cada edificio de destino único de Enseñanza Terciaria y universitaria.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 12 | 194.850 | 1 | 3.165 |
| 10 | 82.543 | 3 | 5.308 |
| 8 | 81.927 | 2 | 7.021 |
| 9 | 76.090 | 15 | 14.035 |
| 11 | 63.131 | 5 | 14.253 |
| 4 | 28.921 | 14 | 15.000 |
| 6 | 16.856 | 13 | 15.111 |
| | | 7 | 16.160 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Asociaciones

Los edificios de destino único de Asociaciones suman 1.646 y participan en un 10,8% del total. Dentro de los mismos, las actividades religiosas ocupan el mayor número de edificios con un 44,4% del total, donde se incluyen iglesias, sinagogas, mezquitas y todos los establecimientos en los que se realiza alguna actividad relacionada con el culto religioso. Le siguen en orden de importancia los edificios donde se desarrollan asociaciones culturales y sociales (17,0%), entre las que se incluyen, entre otros, centros culturales y centros de jubilados. También puede destacarse con más del 10% el peso de las asociaciones profesionales y sindicatos que significan el 10,1% del total.

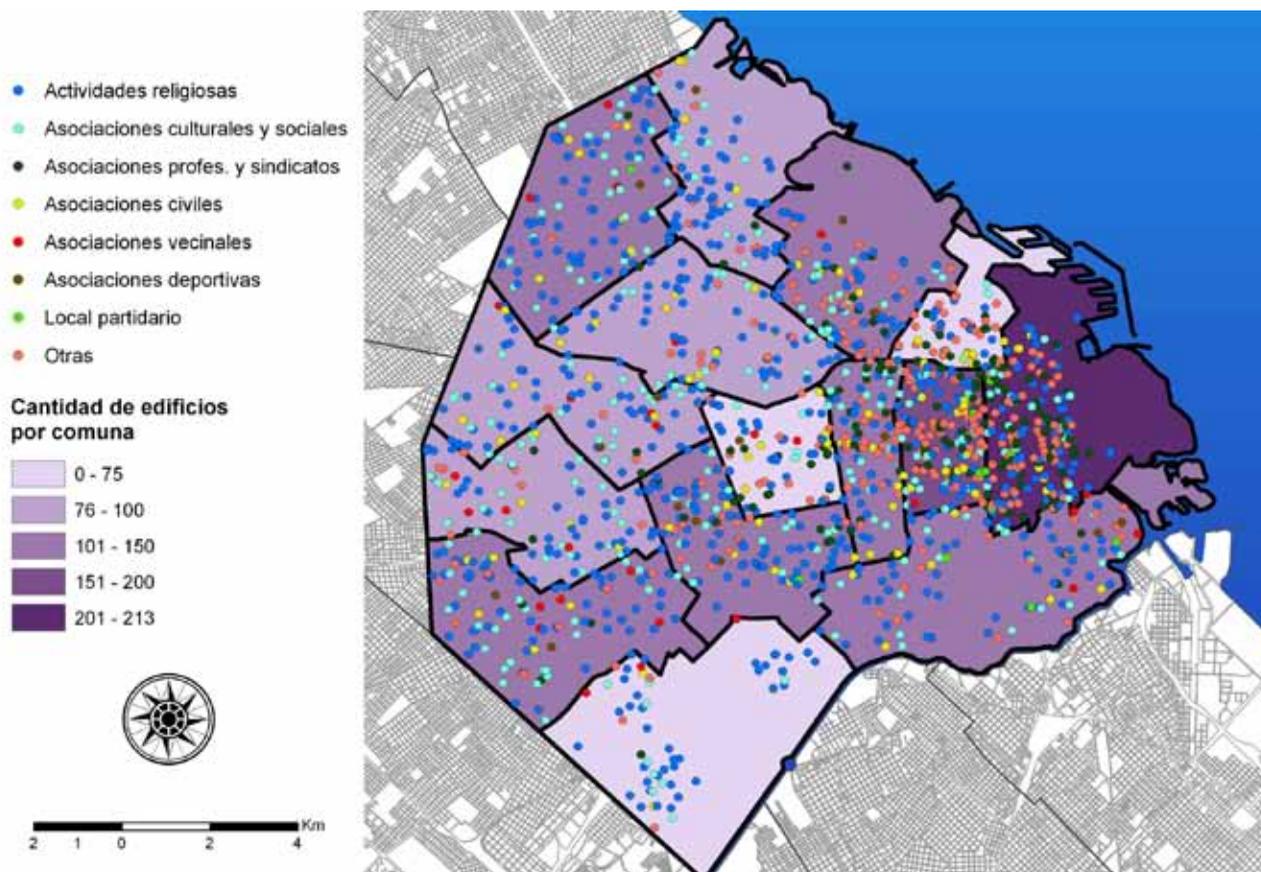
| Subrubro | Cantidad | % |
|---|--------------|--------------|
| Actividades religiosas | 731 | 44,4 |
| Asociaciones culturales y sociales | 280 | 17,0 |
| Asociaciones profesionales y sindicatos | 167 | 10,1 |
| Asociaciones civiles | 106 | 6,4 |
| Asociaciones vecinales | 29 | 1,8 |
| Asociaciones deportivas | 19 | 1,2 |
| Local partidario | 13 | 0,8 |
| Otras | 301 | 18,3 |
| Total | 1.646 | 100,0 |

Edificios de destino único de asociaciones.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Respecto a su distribución en el territorio, los edificios de asociaciones muestran una tendencia a concentrarse sobre todo en áreas centrales, aunque su presencia se observa en el conjunto de la Ciudad. Puntualmente los establecimientos dedicados a las actividades religiosas muestran una distribución relativamente homogénea en todas las zonas de la Ciudad. Se destaca también la concentración que muestran las sedes de las asociaciones profesionales y sindicatos en edificios del Área Central y extendiéndose por el eje Oeste.

Edificios de destino único de asociaciones por Comuna.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Se puede apreciar en el siguiente cuadro, que las Comunas que están mejor provistas de Asociaciones en relación a la cantidad de personas que en ellas viven, corresponden a las Comunas del Área Central Extendida, puntualmente la Comuna 1 y la Comuna 3.

Cantidad de población por cada edificio de destino único de Asociaciones.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 8 | 2.825 | 1 | 832 |
| 13 | 2.764 | 3 | 978 |
| 6 | 2.443 | 9 | 1.384 |
| 2 | 2.275 | 5 | 1.599 |
| 15 | 2.073 | 7 | 1.629 |
| 10 | 2.013 | 12 | 1.788 |
| 14 | 1.974 | 4 | 1.792 |
| | | 11 | 1.953 |

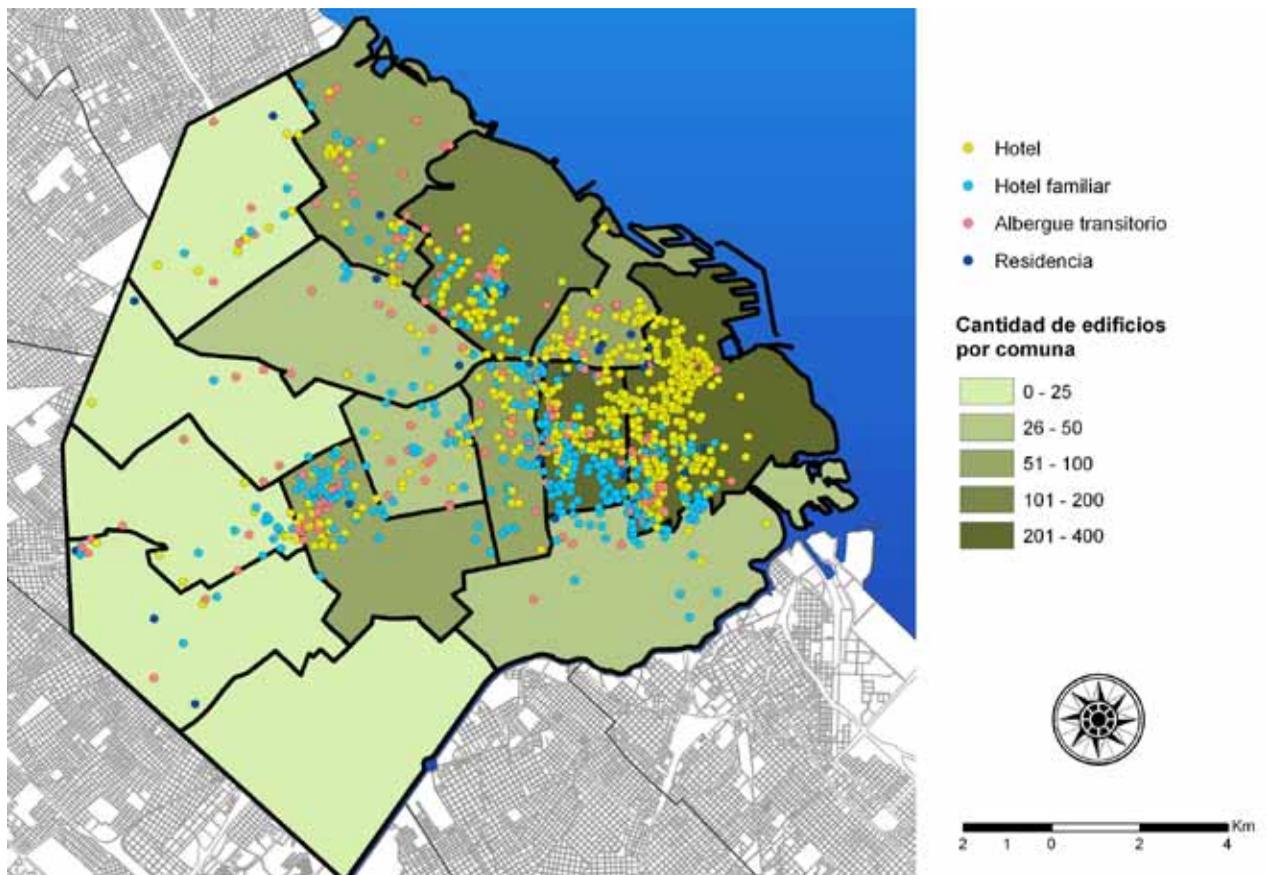
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Por el contrario, la Comunas 8 es la que arroja una mayor proporción de población por cada edificio de Asociación con 2.825 personas. La Comuna 13 esta entre las Comunas que arrojan mayor proporción de población por asociación, y también es la Comuna más poblada de la ciudad, por lo que cada Asociación servirá a una mayor cantidad de población.

Hotelería y gastronomía

Los edificios de destino único ocupados por actividades vinculadas a la hotelería son un total de 1.247. Más de la mitad de los mismos son hoteles turísticos (51,3%). También se destaca un número importante de hoteles familiares, los que representan un 32,1% de este rubro, vinculándose a una demanda de naturaleza muy diferente a la de la categoría anterior. Por su parte, los albergues transitorios ocupan el 13,8% del total, y las residencias suman 35, sólo un 2,8%.

Edificios de destino único de hotelería por Comuna.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

**Edificios de destino único de
hotelería y gastronomía.**

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| Subrubro | Cantidad | % |
|----------------------|--------------|--------------|
| Hotel | 640 | 51,3 |
| Hotel familiar | 400 | 32,1 |
| Albergue transitorio | 172 | 13,8 |
| Residencia | 35 | 2,8 |
| Total | 1.247 | 100,0 |

Si se aprecia la distribución de los subrubros de hotelería en el espacio, se verifican diferencias importantes. Por un lado los hoteles turísticos dan cuenta de una concentración importante en el Área Central, especialmente en todos los barrios que conforman la Comuna 1, en la Comuna 2 y en el barrio de Balvanera en la Comuna 3. También se destacan en la zona Norte, la Comuna 14 y en menor medida la Comuna 13 con presencia de hoteles de este tipo, y por proximidad al área central expandida la Comuna 5, específicamente el barrio de Almagro. Por último en áreas específicas de las Comunas 6 y sobre todo al Norte de Avenida Directorio en el barrio de Flores, Comuna 7, también se observan, en tanto que en el resto de las Comunas los hoteles de este tipo son escasos o nulos. Por el contrario, los hoteles familiares y residencias muestran una localización vinculada a áreas próximas al Área Central pero con cierto grado de deterioro, se concentran especialmente en el barrio de San Cristóbal, ciertas áreas de los barrios de Constitución, y el Sur de San Telmo y noreste de Barracas. Asimismo, dada la estrecha vinculación que muestra el conjunto de este grupo con la presencia de centralidades importantes, no es de extrañar que pueda observarse una distribución similar a la descrita anteriormente para el barrio de Flores, el cual muestra en el área al Norte de la Avenida Alberdi una concentración tanto de hoteles turísticos, como familiares y albergues transitorios. En la Comuna 8 no se registraron hoteles de ningún tipo.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas que cuentan con mayor cantidad de hoteles familiares en proporción a su población corresponden a las del Área Central Extendida hacia el Sur, generalmente en áreas con cierto grado de deterioro. La

Cantidad de población por cada Hotel Familiar.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 8 | 184.703 | 3 | 1.897 |
| 11 | 96.414 | 1 | 2.778 |
| 2 | 79.202 | 7 | 4.659 |
| 12 | 49.928 | 5 | 4.932 |
| 9 | 28.755 | 4 | 6.046 |
| 15 | 20.357 | 14 | 7.218 |
| 10 | 13.735 | 6 | 8.482 |
| | | 13 | 10.955 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Comuna 3, con 101 hoteles de este tipo sobresale por su menor proporción con 1.897 personas por cada hotel familiar. Le siguen en menor proporción, la Comuna 1 y la Comuna 7, las que presentan características similares a la anterior. Por el contrario, la Comuna 8 no presenta hoteles familiares en su totalidad, y la Comuna 11 y la Comuna 2, que presentan un perfil residencial más marcado, solo cuentan con 2.

La Comuna que cuenta con más hoteles es la Comuna 1, con 287, por lo que es la mejor servida en relación a su población (687 personas por cada hotel) y responde a la ubicación del turismo en la zona central de la Ciudad. La Comuna que le sigue por cantidad de hoteles turísticos en proporción a su población es la Comuna 3, próxima a la anterior. Por el contrario, las Comunas próximas al límite Oeste de la Ciudad, no registran casi hoteles.

Cantidad de población por cada Hotel Turístico.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 11 | 192.828 | 1 | 687 |
| 8 | 184.703 | 3 | 1.695 |
| 9 | 86.264 | 2 | 2.829 |
| 4 | 54.410 | 14 | 3.793 |
| 12 | 22.190 | 5 | 5.918 |
| 10 | 20.602 | 7 | 8.109 |
| 15 | 16.656 | 13 | 10.955 |
| | | 6 | 14.843 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En cuanto a los Albergues Transitorios, las Comunas que se destacan en su proporción coinciden en general con los hoteles familiares, y puntualmente se destacan los barrios de Balvanera, Constitución y Flores.

Cantidad de población por cada Albergue Transitorio.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 8 | 184.703 | 1 | 6.163 |
| 11 | 48.207 | 3 | 7.663 |
| 4 | 43.528 | 7 | 10.948 |
| 12 | 39.942 | 14 | 13.986 |
| 9 | 34.506 | 6 | 14.843 |
| 10 | 32.963 | 13 | 15.337 |
| 15 | 30.536 | 5 | 16.140 |
| | | 2 | 17.600 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Servicios sociales y de salud

Los edificios de destino único dedicados a los servicios sociales y de salud alcanzan un total de 1.226, representando el 8,0% del total de la Ciudad. Los geriátricos tienen el mayor número y participan en un 39,0% del total de edificios de este tipo. Le siguen en importancia los centros médicos, con 22,5% del total. Además con una proporción algo menor, se contaron 87 consultorios, 85 centros médicos y 68 hospitales, que con un número algo menor en términos absolutos, sirven a una parte considerablemente mayor ya que son atractores de una porción muy grande de territorio y de población. Se contaron entre otros 31 centros de rehabilitación, 23 sanatorios y 10 clínicas psiquiátricas. El resto de los subrubros se reparten en establecimientos de menor envergadura, tales como edificios especializados en servicios de odontología (17).

Edificios de destino único de servicios sociales y de salud.

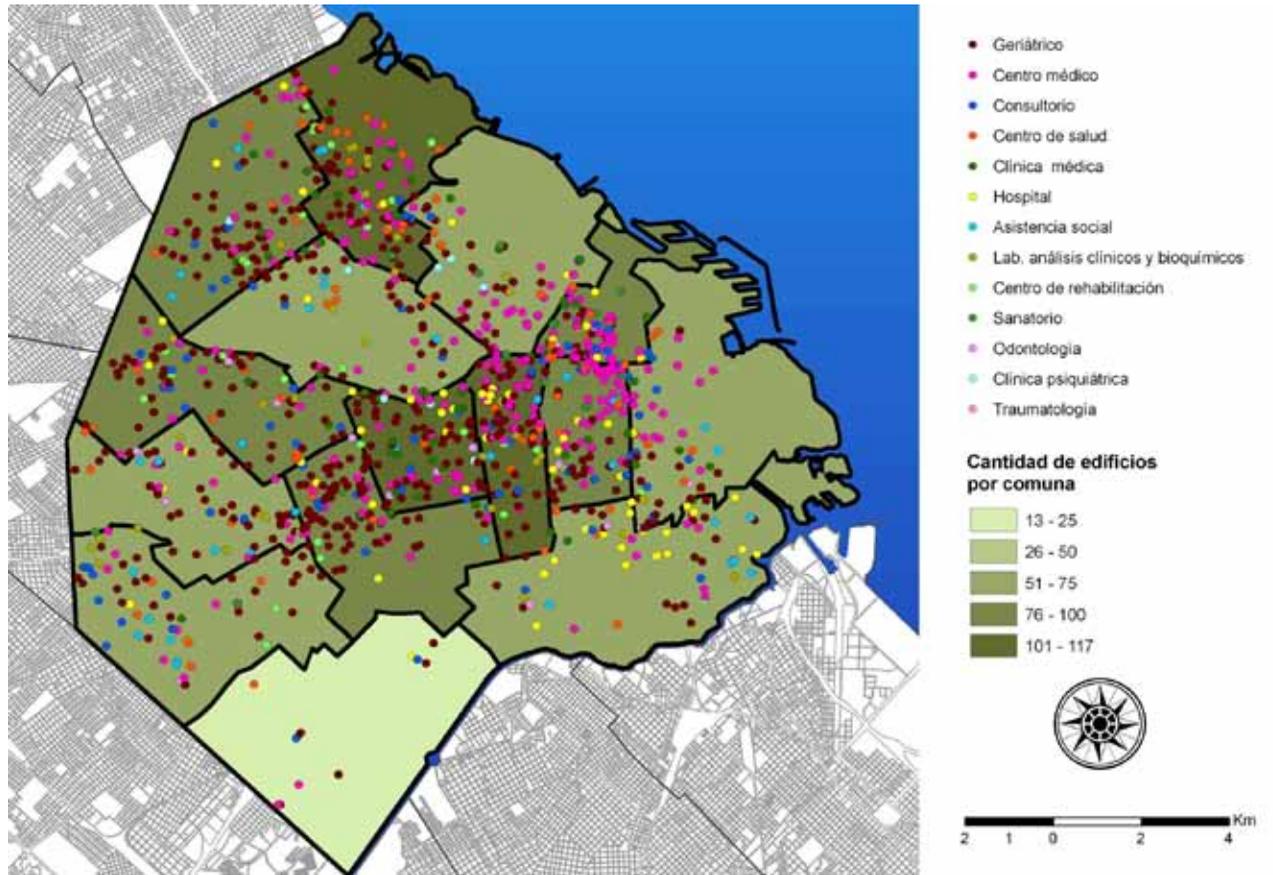
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| Subrubro | Cantidad | % |
|---|--------------|--------------|
| Geriátrico | 478 | 39,0 |
| Centro médico | 276 | 22,5 |
| Consultorio | 87 | 7,1 |
| Centro de salud | 85 | 6,9 |
| Clínica médica | 75 | 6,1 |
| Hospital | 68 | 5,5 |
| Laboratorio análisis clínicos y bioquímicos | 38 | 3,1 |
| Asistencia social | 37 | 3,0 |
| Centro de rehabilitación | 31 | 2,5 |
| Sanatorio | 23 | 1,9 |
| Odontología | 17 | 1,4 |
| Clínica psiquiátrica | 10 | 0,8 |
| Traumatología | 1 | 0,1 |
| Total | 1.226 | 100,0 |

En cuanto a su distribución en el territorio, puede apreciarse una mayor cantidad de edificios en las áreas de mayor consolidación y densidad poblacional como las Comunas de la zona Norte y del Oeste cercanas al centro de la Ciudad. Las Comunas 5, 13 y 6 son las que mayor cantidad de edificios de este tipo presentan. La Comuna que cuenta con más geriátricos es la Comuna 7, con 62, seguida por la Comuna 12, que cuenta con 50. Por otro lado, la Comuna 2, la Comuna 3, y la Comuna 5 con 41 los dos primeros y 36 la tercera, son las que cuentan con mayor cantidad de centros médicos, es decir, que los centros médicos dan cuenta de una localización más próxima al Área Central, patrón muy diferente al registrado para los geriátricos.

Los barrios que están mejor provistos de Servicios Sociales y de Salud, son Almagro, Colegiales, Villa Urquiza, San Cristóbal y Villa Ortúzar. Es de destacar esta proporción en los barrios de Almagro y Villa Urquiza que se desatan dentro de los diez barrios más poblados de la Ciudad. Por el contrario en Puerto Madero no se encontraron edificios de este tipo. Los barrios Villa Soldati y Villa Lugano, le siguen con respecto a los menos beneficiados con la provisión de este tipo de servicio en proporción a su población, seguidos por los barrios Agronomía y Retiro.

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



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Cantidad de población por cada Edificio de Servicios Sociales y de Salud.

| Mayor cantidad | | Menor cantidad | |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Comuna | Población | Comuna | Población |
| 8 | 14.208 | 5 | 1.517 |
| 14 | 3.443 | 2 | 1.650 |
| 1 | 3.233 | 6 | 1.713 |
| 4 | 3.109 | 3 | 1.935 |
| 15 | 2.694 | 13 | 2.036 |
| 9 | 2.654 | 11 | 2.051 |
| 10 | 2.424 | 12 | 2.171 |
| | | 7 | 2.234 |

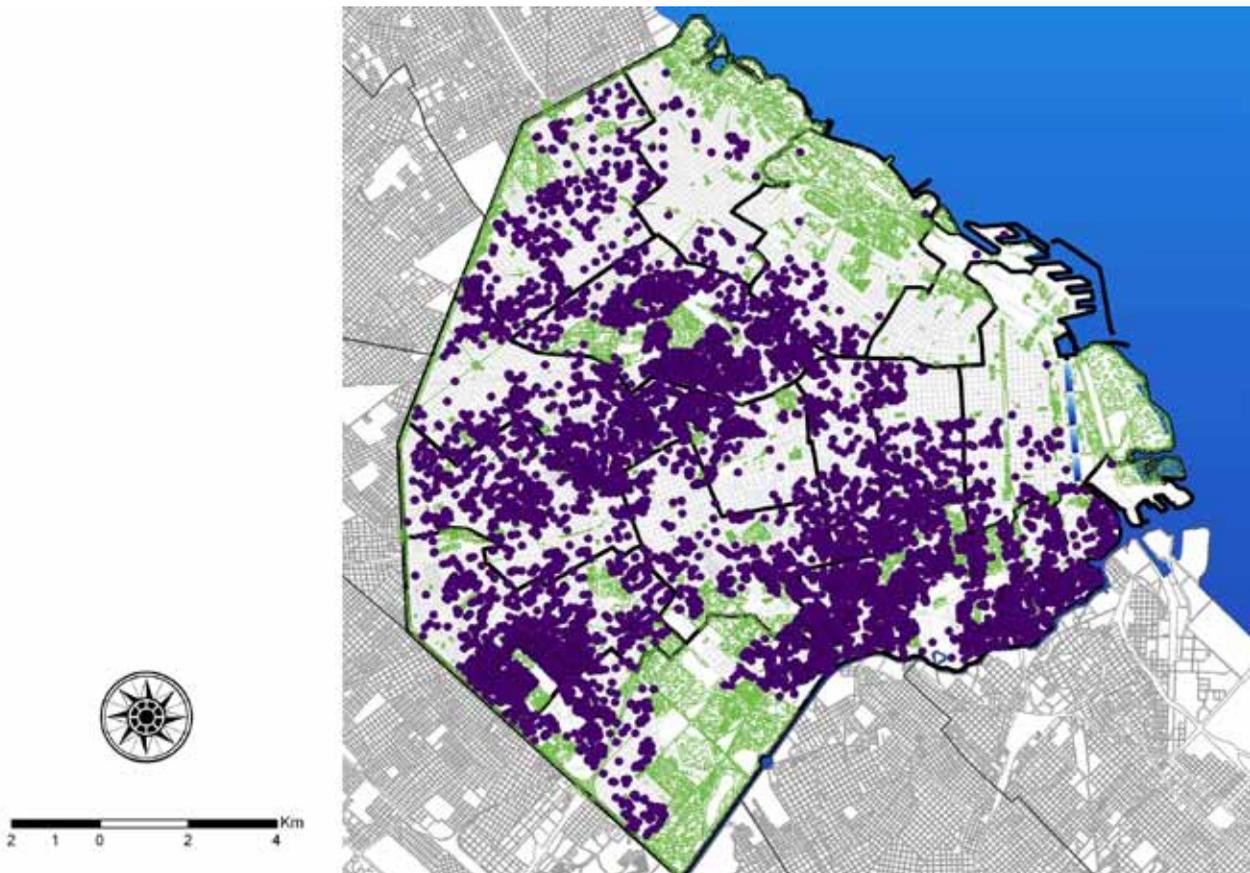
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.5 EDIFICIOS PRODUCTIVOS

El Relevamiento de usos del Suelo pudo constatar la presencia de 7.879 edificios productivos en la Ciudad. Entre ellos, el 7,1% se halló sin actividad, un total de 560 establecimientos. Por otro lado, en una buena parte de los edificios productivos relevados no fue posible determinar la actividad desarrollada. De todas maneras, entre los que sí se pudieron definir, que suman 853, se observa la predominancia de la rama de elaboración de alimentos y bebidas que representan con 146 establecimientos el 17,1% del total. Le siguen los que se dedican a la fabricación de productos textiles y la fabricación de productos metálicos, con 10,8% y 10,6% respectivamente, y los edificios destinados a la edición y la impresión y la fabricación de muebles, con un peso que ronda el 10,0% del total cada uno.

Si se observa la distribución territorial, es posible apreciar que la localización de las actividades productivas se encuentra, concentrada sobre todo en la zona Sur de la Ciudad, destacándose la cantidad de este tipo de establecimientos en las Comunas 4, 8 y 9 (más específicamente los barrios como Barracas, La Boca, Nueva Pompeya o Mataderos). Es

Edificios productivos.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

también destacable el número de edificios productivos observados en las Comunas 11 y 15. Por el contrario, se destaca la casi total ausencia de estos establecimientos en las Comunas 1, 2, 13 y 14.

1.6 GALPONES

El relevamiento de usos del suelo realizado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires permitió identificar un total de 4.654 galpones, de los cuales tan sólo 68 se encontraron cerrados o abandonados, y 3 en obra. Se puede asociar la importancia numérica y su grado de actividad a la intensidad de las actividades productivas que hacen uso de las funciones de este tipo de edificaciones. En tal sentido, el principal uso otorgado a los galpones relevados fue para depósitos (60,5%), seguidos por una cantidad importante de galpones en los que no fue posible identificar la actividad realizada al momento del relevamiento (17,6%). En tercer lugar, se registraron 696 galpones asociados al rubro automotor, representando el 15,0% del total. Al interior de esta categoría hallamos talleres mecánicos, de electrónica, concesionarias, gomerías, lavaderos y otros similares. Además, se relevaron 117 galpones que prestan servicios complementarios al transporte, como por ejemplo terminales y playas de estacionamiento.

| Subrubro | Cantidad | % |
|--|--------------|--------------|
| Depósitos | 2.816 | 60,5 |
| Actividades sin especificar | 819 | 17,6 |
| Servicios para automotores | 696 | 15,0 |
| Servicios complementarios al transporte | 117 | 2,5 |
| Cerrados | 68 | 1,5 |
| Materiales para la construcción | 43 | 0,9 |
| Actividades deportivas, artísticas y culturales | 14 | 0,3 |
| Venta al público de artículos usados, plantas y flores | 10 | 0,2 |
| En obra | 3 | 0,1 |
| Otros | 68 | 1,5 |
| Total | 4.654 | 100,0 |

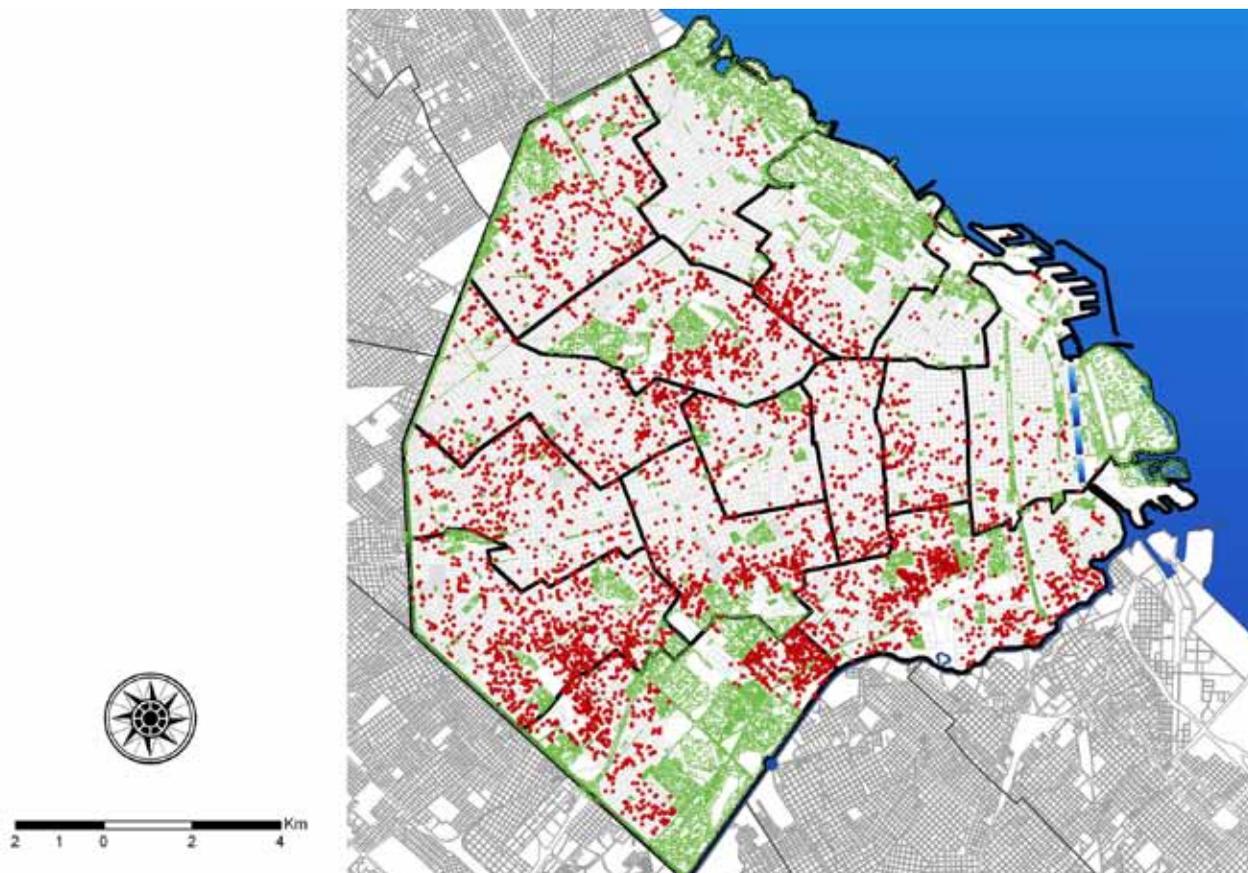
Galpones.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.



En cuanto a su distribución territorial, si bien los galpones muestran una alta concentración en torno a ciertas Comunas de perfil industrial del Sur de la Ciudad (como por ejemplo las Comunas 9, 8 y 4), también se encuentra un patrón de concentración de galpones en los barrios Villa Urquiza y Palermo (pertenecientes a las Comunas 15 y 14, respectivamente).

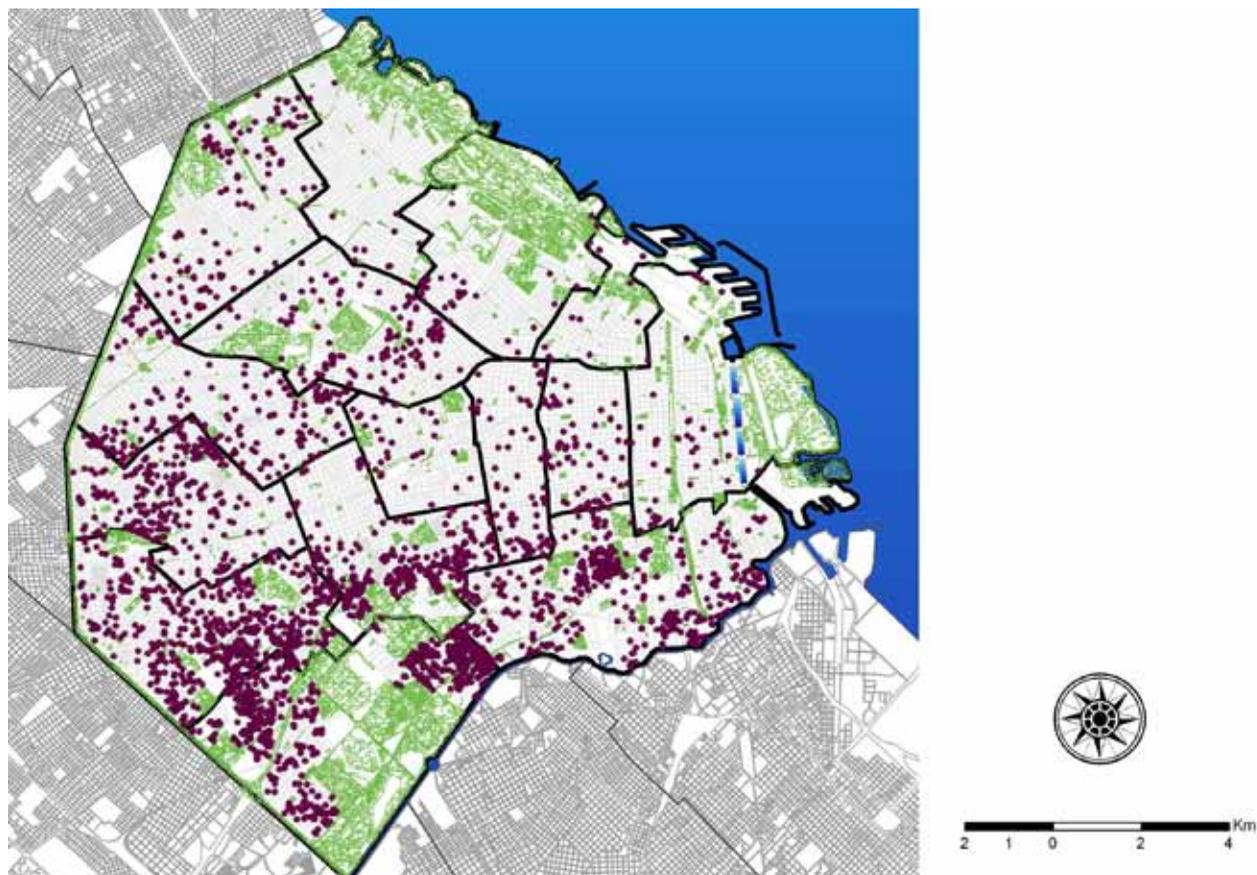
Galpones.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente mapa se puede observar claramente la distribución de los galpones en los que se realizan actividades de depósito. Su concentración aumenta a hacia el Sur de la Ciudad, siendo fuerte en las Comunas 4, 8, 9 y 7. Si se analiza con más detalle, se puede distinguir ciertos núcleos de concentración en el extremo Oeste del barrio de Villa Soldati, el Norte de Villa Lugano, el Sur de las Comunas 8 y 7, y el centro del barrio de Parque Patricios.

Galpones con actividad de depósito.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.7 LOTES

En la Ciudad hay 4.027 lotes, es decir, terrenos sin construcción registrada hasta el momento. Los lotes vacantes, definidos como terrenos sin construcción ni uso, que pueden o no estar tapiados, son el 89,1% de los usos de este tipo (3.588). De estos últimos, se pudo identificar al 11,3% como lotes bajo autopista, bajo puente o tren, y 102 terrenos ferroviarios (8,2%). Por otro lado, los lotes que funcionan como depósitos, tanto de materiales como de automotores suman 221, 5,5% del total de los lotes de la Ciudad. Asimismo, en el 2,9% se desarrollan actividades comerciales, y el 2,5% se ha relevado como otros.

3/ El Relevamiento de Usos del Suelo constató 6.037 lotes, incluidos 2.240 parques, plazas, plazoletas, vías de premetro y tren que no se incluyeron para el análisis en cuestión.

Lotes.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| Subrubro | Cantidad | % |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Lotes vacantes | 3.358 | 89,1 |
| Lotes sin actividad específica | 2.799 | 69,5 |
| Bajo autopista, puente o tren | 457 | 11,3 |
| Terrenos ferroviarios | 332 | 8,2 |
| Depósitos | 221 | 5,5 |
| Actividades comerciales | 116 | 2,9 |
| Otros | 102 | 2,5 |
| Total | 4.027 | 100,0 |

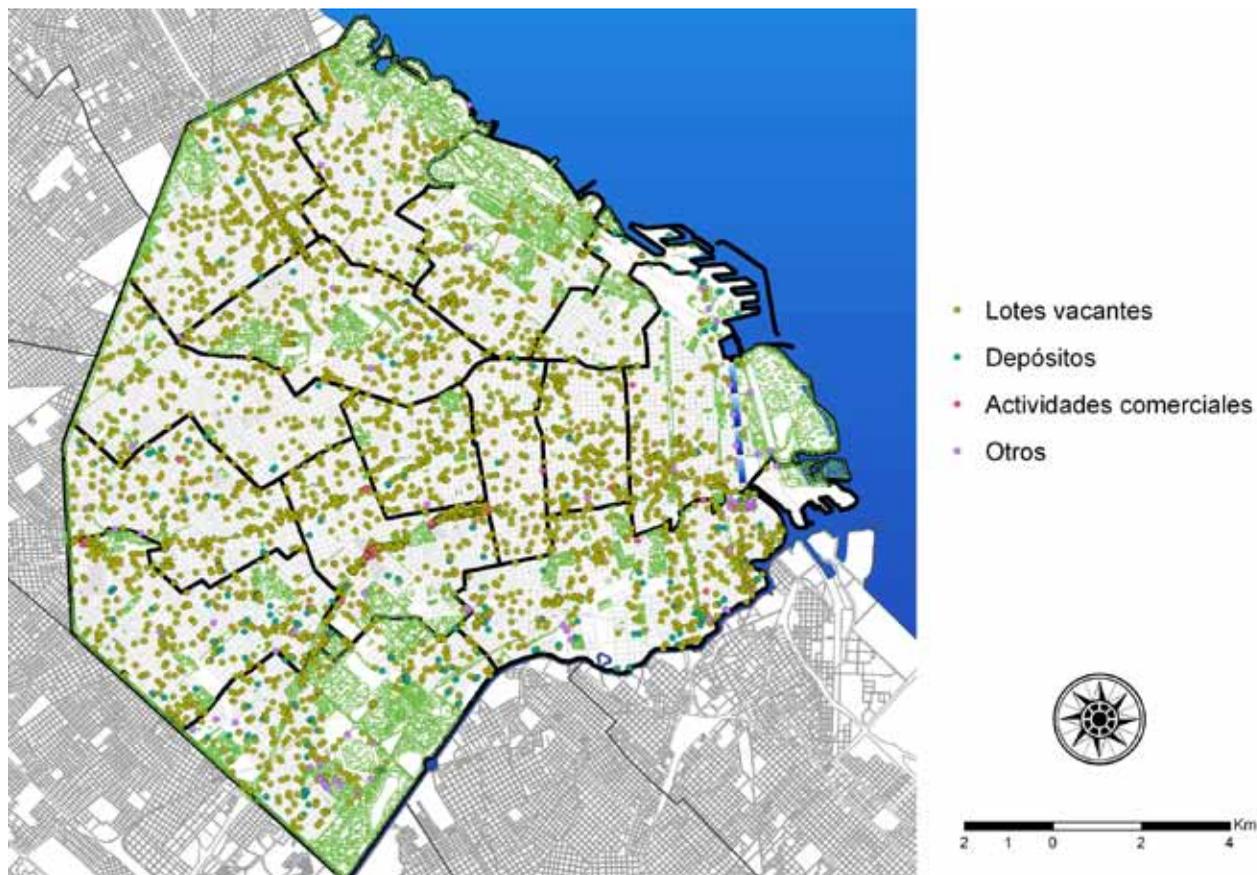
La distribución territorial de los lotes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se muestra homogénea, con una tendencia a la concentración en torno a las vías de circulación importantes, de servicios de transporte, y centros de trasbordo.

El patrón de dispersión geográfica es muy marcado en los terrenos bajo autopista, como por ejemplo en torno a la Autopista Dellepiane, y los terrenos ferroviarios como pueden ser en torno a las vías del Ferrocarril Sarmiento. Asimismo, se pueden identificar lotes en las cercanías a las playas ferroviarias como Once, Constitución o Retiro; en ésta última, los lotes han sido ocupados por población con mayor vulnerabilidad social, donde se han constituido las villas 31 y 31 bis. Esto también ha ocurrido más recientemente en los terrenos ferroviarios en torno a la estación Federico Lacroze del Ferrocarril Urquiza.

Por otro lado, se destaca también el trazado original de la ex Autopista 3, que corresponde a un espacio urbano degradado en dicha zona, la que esta en pleno proceso de reconstrucción desde 2008.



Lotes.



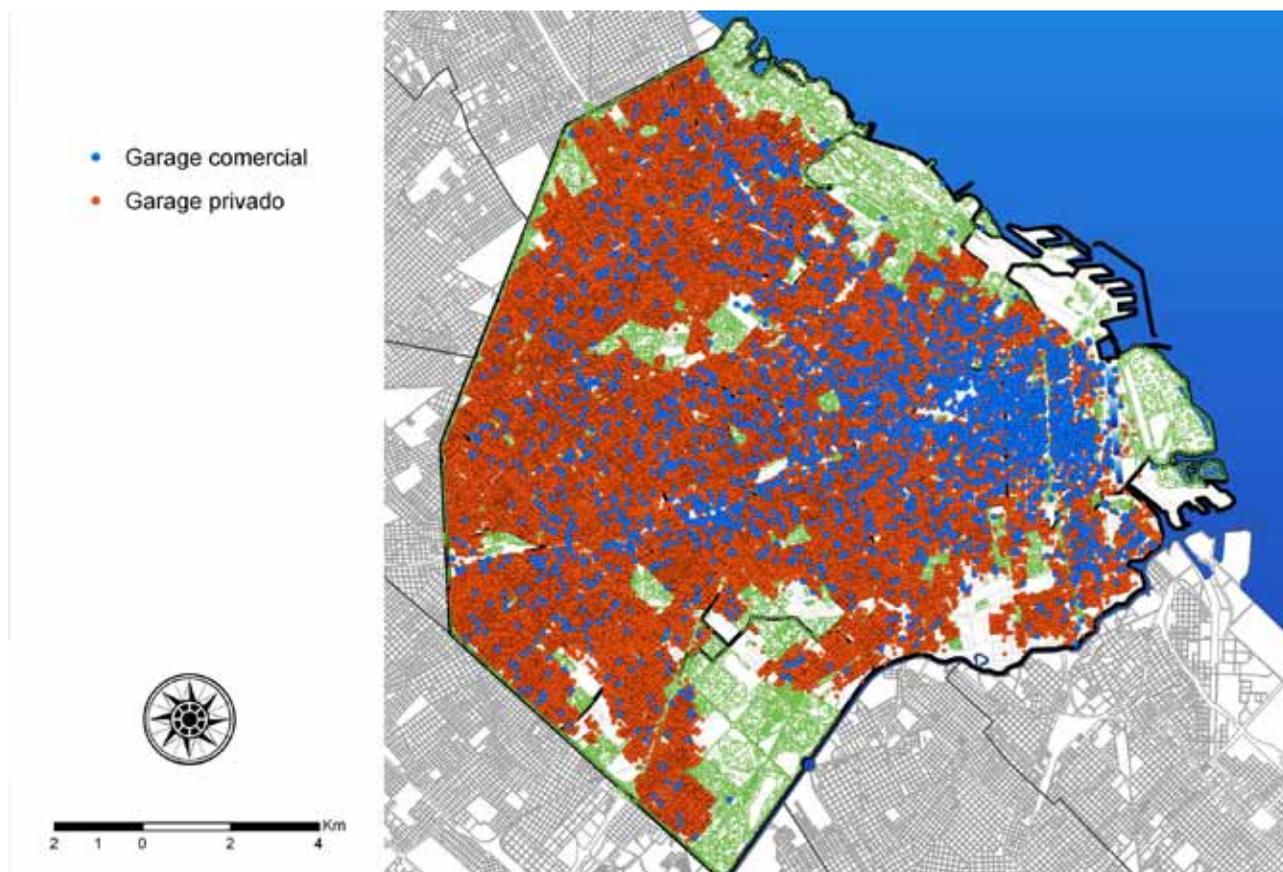
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.8 GARAJES PRIVADOS Y GARAGE COMERCIALES

Se han relevado un total de 112.463 garajes privados y 2.778 garajes comerciales en toda la Ciudad. La distribución territorial de los garajes privados tiene un patrón muy homogéneo, vinculado a los barrios y Comunas de perfil residencial. Ateniéndose a la distribución territorial de los garajes comerciales se visualiza la mayor concentración en la Comuna 1 con 620 garajes, pero si se considera la escala barrial, el barrio de Balvanera con 262 tiene la mayor concentración. Es decir, se puede asociar la concentración a la centralidad comercial y de servicios en torno al área central extendida.

Respecto a la construcción en altura, la gran mayoría de los establecimientos encontrados (52,1%) alcanza sólo 1 piso de altura. Asimismo, se registraron 689 garajes de dos pisos y 256 playas de estacionamiento sin construcción en altura, las cuales representan el 9,4%.

Garajes comerciales y privados.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la relación entre los garajes comerciales de las Comunas y su población residente. Las mejores provistas son las que se encuentran en el Centro de la Ciudad, empezando por la Comuna 1 (318), seguida por las Comuna 3 y 5, con 591 y 845 personas por garaje comercial cada una. Por el contrario, las Comunas que presentan un perfil residencial más marcado, como las Comunas 13, 12 y 14 ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad, y las de perfil más industrial como las Comunas 8 y 9, son las que cuentan con mayor cantidad de población por cada garaje comercial. A su vez, se puede observar como las Comunas 8, 9, 14 y 4 son las que poseen mayor cantidad de empleados por garaje comercial, con valores que superan los 1.700 empleados abastecidos por un garaje comercial. Mientras que si se tienen en cuenta ambos valores, se puede ver que como las Comunas 5, 1 y 3 se posicionan como las Comunas mejor provistas de garajes comerciales de la Ciudad.

Cantidad de población y empleados por cada garaje comercial.

| Comuna | Cantidad de garajes comerciales | Población | | Empleo | |
|--------|---------------------------------|-----------|---|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por garaje comercial | Total | Cantidad de empleados por garaje comercial |
| 1 | 620 | 197.226 | 318 | 681.172 | 1.099 |
| 2 | 141 | 158.403 | 1.123 | 134.732 | 956 |
| 3 | 324 | 191.572 | 591 | 182.861 | 564 |
| 4 | 183 | 217.640 | 1.189 | 319.186 | 1.744 |
| 5 | 210 | 177.537 | 845 | 119.104 | 567 |
| 6 | 143 | 178.116 | 1.246 | 125.169 | 875 |
| 7 | 167 | 218.953 | 1.311 | 138.453 | 829 |
| 8 | 43 | 184.703 | 4.295 | 104.894 | 2.439 |
| 9 | 92 | 172.528 | 1.875 | 179.499 | 1.951 |
| 10 | 129 | 164.815 | 1.278 | 122.241 | 948 |
| 11 | 146 | 192.828 | 1.321 | 160.822 | 1.102 |
| 12 | 109 | 199.711 | 1.832 | 176.003 | 1.615 |
| 13 | 156 | 230.062 | 1.475 | 231.782 | 1.486 |
| 14 | 162 | 223.772 | 1.381 | 283.882 | 1.752 |
| 15 | 147 | 183.216 | 1.246 | 246.076 | 1.674 |

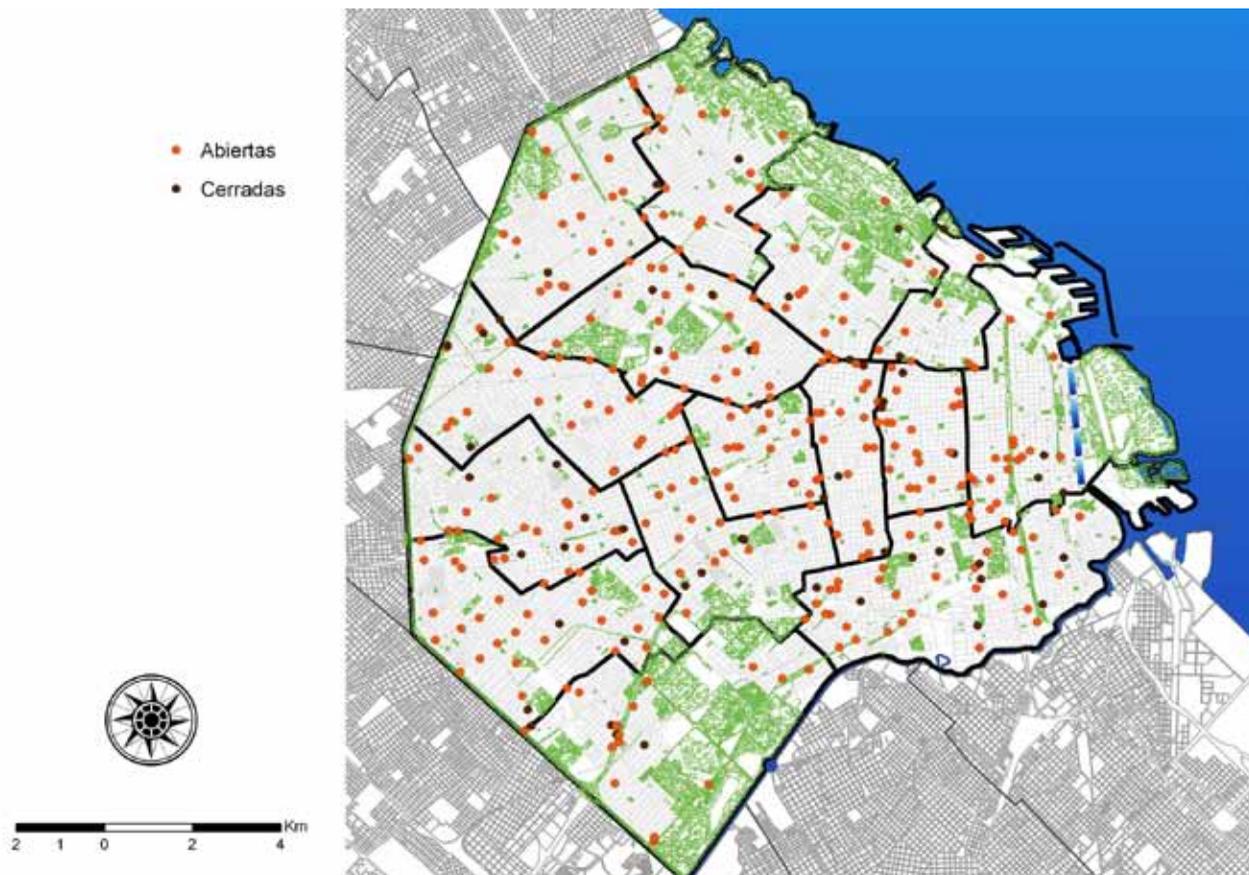
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

1.9 ESTACIONES DE SERVICIO

Por último, en lo que refiere a la categoría estaciones de servicios, fueron hallados 370 de estos establecimientos que se corresponden con 390 parcelas (debido a que muchos de estos últimos ocupan más de una parcela) encontrándose 62 de ellos fuera de actividad. La distribución territorial de las estaciones de servicios relevadas, resulta regular en toda la ciudad, con una tendencia a emplazarse sobre alguna de las avenidas.



Estaciones de servicio.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En las siguientes tablas de información se puede apreciar que las Comunas que cuentan con menor cantidad de estaciones de servicio en proporción a su población son las Comunas 2, 13 y 14 ubicadas en el eje Norte de la Ciudad. En las Comunas 4, 15 y 9 cada estación de servicio sirve a 4.731, 5.726 y 5.751 personas respectivamente. A su vez, se puede observar como las Comunas 1, 2 y 14 son las que poseen una mayor cantidad de empleados por estación de servicio, alcanzando los 28.382, 14.970 y 13.518 empleados cada una. Pero si se relacionan ambos valores, se puede ver que las Comunas 10, 4 y 9 se encuentran entre las mejor provistas de estaciones de servicio.

Cantidad de población y empleados por cada estación de servicio.

| Comuna | Cantidad de estaciones de servicio | Población | | Empleo | |
|--------|------------------------------------|-----------|---|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por estación de servicio | Total | Cantidad de empleados por estación de servicio |
| 1 | 24 | 197.226 | 8.218 | 681.172 | 28.382 |
| 2 | 9 | 158.403 | 17.600 | 134.732 | 14.970 |
| 3 | 23 | 191.572 | 8.329 | 182.861 | 7.950 |
| 4 | 46 | 217.640 | 4.731 | 319.186 | 6.939 |
| 5 | 20 | 177.537 | 8.877 | 119.104 | 5.955 |
| 6 | 20 | 178.116 | 8.906 | 125.169 | 6.258 |
| 7 | 24 | 218.953 | 9.123 | 138.453 | 5.769 |
| 8 | 24 | 184.703 | 7.696 | 104.894 | 4.371 |
| 9 | 30 | 172.528 | 5.751 | 179.499 | 5.983 |
| 10 | 27 | 164.815 | 6.104 | 122.241 | 4.527 |
| 11 | 29 | 192.828 | 6.649 | 160.822 | 5.546 |
| 12 | 22 | 199.711 | 9.078 | 176.003 | 8.000 |
| 13 | 19 | 230.062 | 12.109 | 231.782 | 12.199 |
| 14 | 21 | 223.772 | 10.656 | 283.882 | 13.518 |
| 15 | 32 | 183.216 | 5.726 | 246.076 | 7.690 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



II

SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES



El relevamiento realizado en la Ciudad permitió detectar un total de 126.905 locales (aquí se incluyeron también a aquellos que se encontraban en obra), de los cuales 115.549 se situaban a la calle y 11.356 en galerías (se incluyen aquí los locales de los shoppings). Del total relevado en la calle, 88.540 se hallaron abiertos, 26.840 cerrados y 169 locales se hallaron en obra, lo que equivale a una tasa de vacancia del 23,2%. Para el caso de los locales en galerías, 9.407 se registraron activos, 1.948 estaban cerrados y sólo 1 estaban en obra. La tasa de vacancia para los locales en galería es de 17,2%.

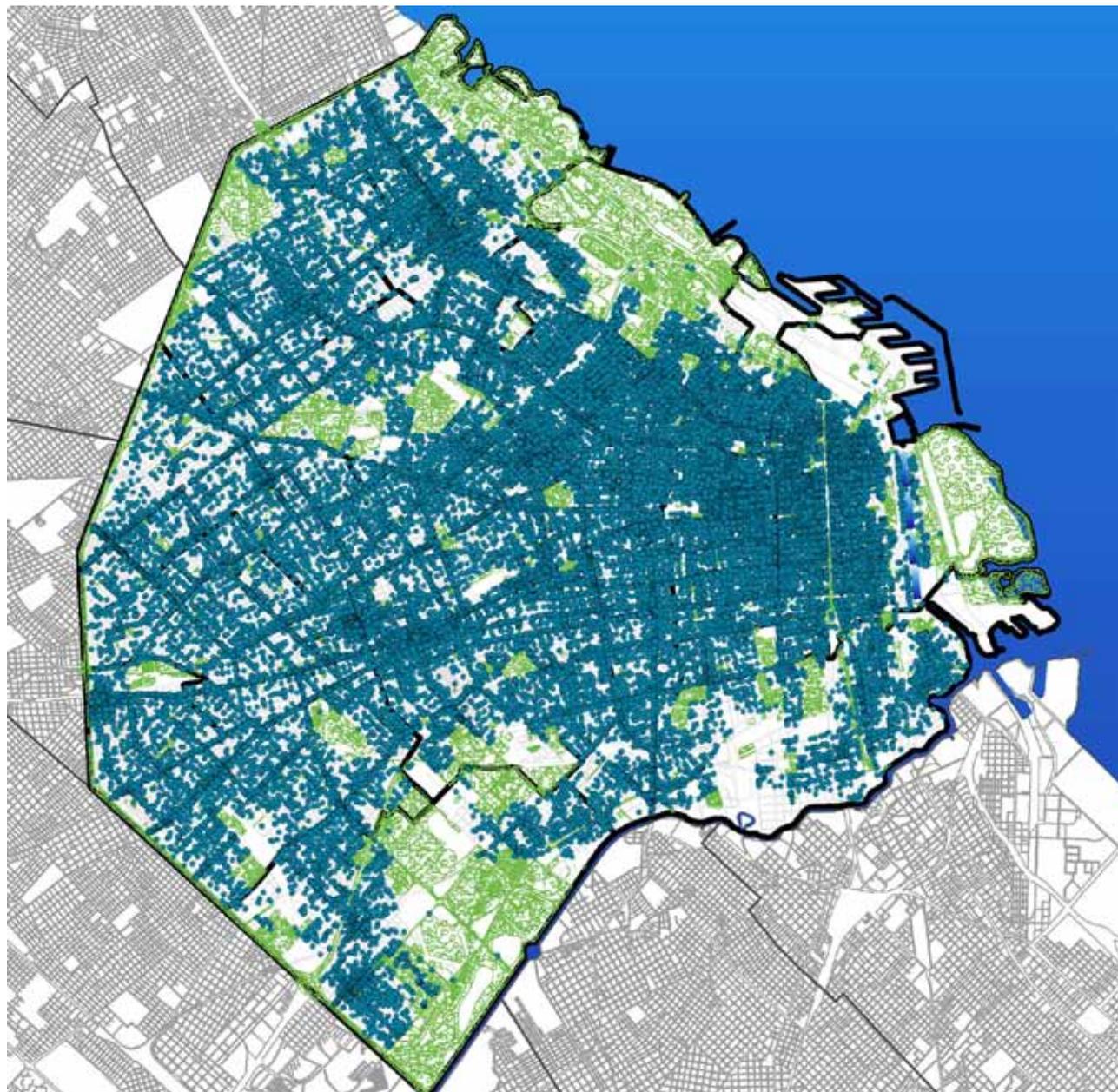
Distribución territorial de locales activos

La distribución geográfica de los locales en actividad muestra una mayor concentración en la Zona Centro de la Ciudad, con una importante aglomeración en la Comuna 1, seguida de cerca por la Comuna 3. En un segundo término se observa claramente la localización de centros secundarios en las Comunas 15 y 14 en la zona Norte de la Ciudad, y las Comunas 7 y 10 en la zona Centro, en las cuales la concentración de locales es superior a seis mil. También son fácilmente detectables las arterias más importantes, ya sea conformando entornos comerciales dinámicos (avenidas Cabildo, Rivadavia, Corrientes, Córdoba y Avellaneda) o arterias comerciales que no generan derrame en su entorno; como las avenidas Sáenz, Alberdi, Montes de Oca, Juan B. Justo, Nazca, Álvarez Jonte, Francisco Beiró y Caseros, entre otras.

Es interesante observar que la Ciudad tiene una distribución de locales que abarca prácticamente todo el territorio. Las zonas con escasa presencia de locales se corresponden con aquellas donde dominan los usos industriales, como la Comuna 15 o las Comunas 4, 8 y 9 en la zona Sur.



Distribución territorial de locales activos.



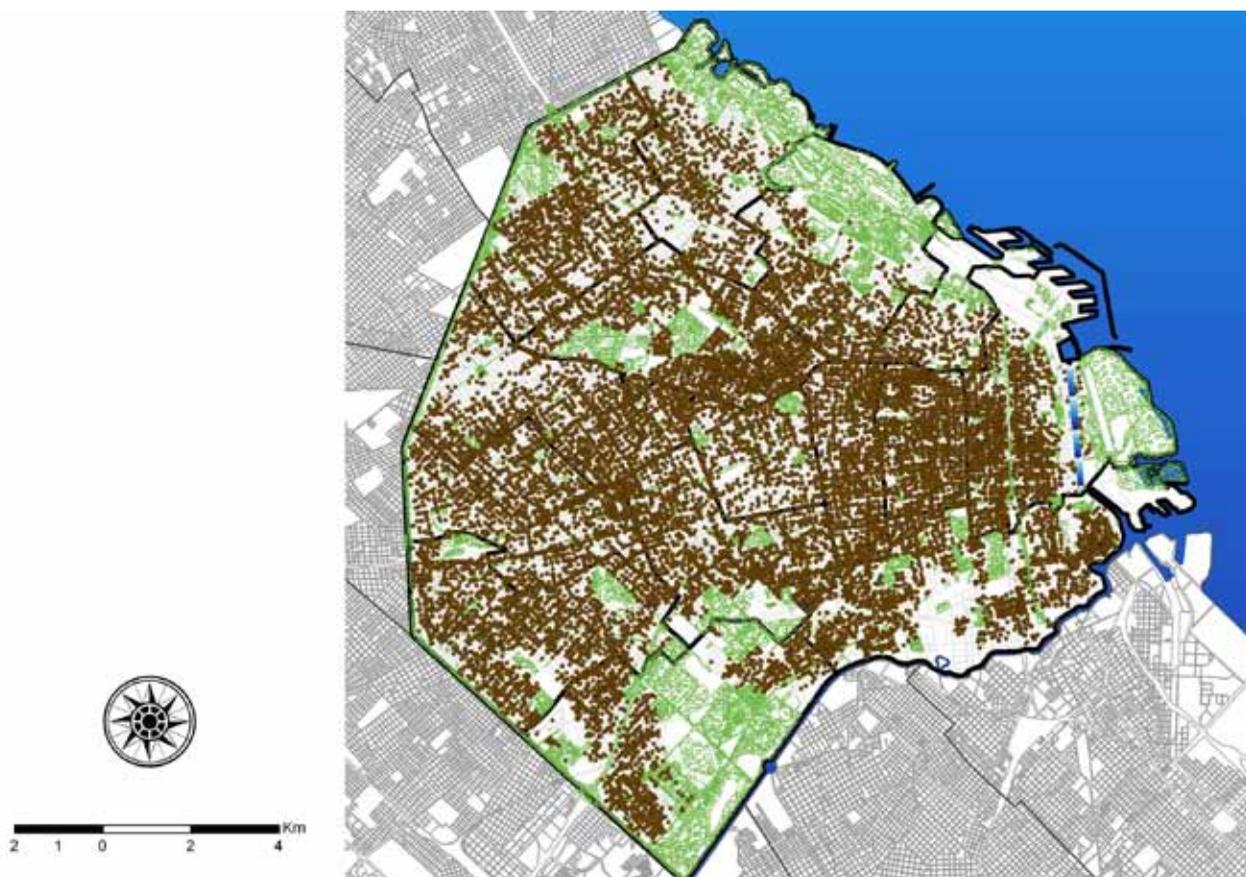
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Distribución territorial de locales cerrados

En el siguiente mapa se puede apreciar como la distribución de los locales cerrados de la Ciudad es bastante uniforme con respecto a los locales activos, con una tendencia a ser escasos a lo largo del eje Norte y el barrio de Caballito. Así resulta que la distribución general tiene una mayor vacancia en la zona Centro, hacia las Comunas 4 y 8 en el Sur, y la Comuna 15 en el Oeste. Por ejemplo, la Comuna 4 cuenta con el máximo de locales

cerrados: 2.864, seguida de cerca por la Comuna 15 con 2.831. En el otro extremo las Comunas con menor cantidad de locales cerrados son la 6 con 854 y la 2 con sólo 424.

Distribución territorial de locales cerrados.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



2.1 COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionó anteriormente, hay en la Ciudad un total de 88.540 locales a la calle en actividad. El 52,9% corresponde al sector comercial, el 23,5% al sector servicios, 9,5% son locales gastronómicos; los locales vinculados a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) representan un 7,4%, y finalmente 3,3% corresponde a locales industriales. El porcentaje restante (3,3%), corresponde a aquellos locales en los que se desarrollaban actividades que quedaron por fuera de las categorías utilizadas y/o que no pudieron ser identificadas.

| Rubro | Cantidad | % |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Comercio | 46.850 | 52,9 |
| Servicios | 20.848 | 23,5 |
| Gastronomía | 8.400 | 9,5 |
| Automotor | 6.564 | 7,4 |
| Industrial | 2.959 | 3,3 |
| Otros y sin identificar | 2.919 | 3,3 |
| Total | 88.540 | 100,0 |

Locales por sectores de actividad.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

2.1.1 LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, alcanzando un total de 46.850 establecimientos, clasificados en 13 categorías. Entre ellos, se destaca la venta especializada de productos alimenticios, que con 14.086 locales representa el 30,1% (que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxikioscos, los supermercados y autoservicios). En segundo lugar, se ubican los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios alcanzando el 19,6% del total de este sector, con 9.175 locales. En tercer lugar, se posicionan los 3.372 locales de venta de artículos para el hogar que representan el 7,2%. En cuarto lugar, aquellos relacionados a la venta de materiales para la construcción con 3.295 locales, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías, entre otros (7,0%). La suma de estos cinco rubros representa el 73,5% del sector comercial. Dada la importancia de los usos comerciales, los rubros más representativos serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 2.773 locales de reparaciones en general (5,9%). Aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 2.134 locales de venta de productos farmacéuticos, perfumería e instrumental médico (4,6%); libros y revista, y venta de calzado y marroquinería, con 1.899 y 1.852 locales respectivamente; 1.553 locales de venta de productos textiles no asociados a la indumentaria (por ejemplo, mantelería) y 1.359 locales de venta de artículos de óptica, fotografía, relojería y joyería (2,9%). Los rubros restantes representan apenas el 1,8% del total, ubicándose entre ellos a los 425 locales destinados al comercio al por mayor y a los 407 locales destinados a la venta de artículos usados.

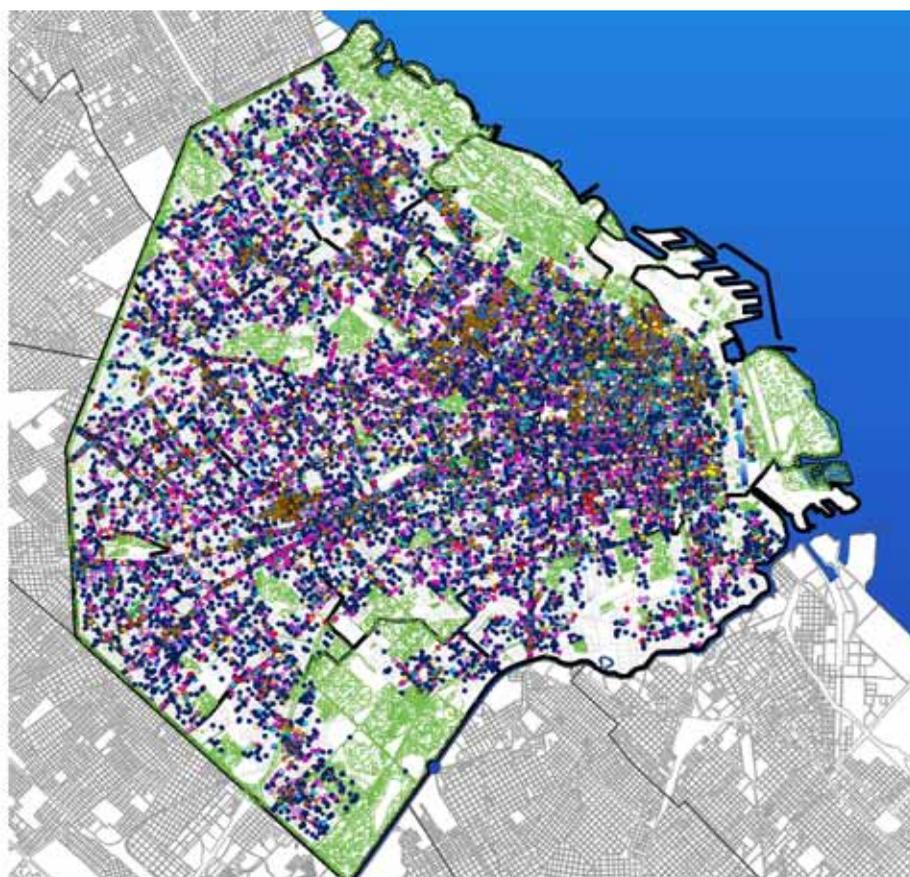
Composición de locales del sector comercial.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

| Subrubro | Cantidad | % |
|--|---------------|--------------|
| Productos alimenticios | 14.086 | 30,1 |
| Prendas y accesorios | 9.175 | 19,6 |
| Venta al por menor especializada | 4.520 | 9,6 |
| Artículos para el hogar | 3.372 | 7,2 |
| Materiales para la construcción | 3.295 | 7,0 |
| Reparaciones en general | 2.773 | 5,9 |
| Farmacias, perfumerías e instrumental médico | 2.134 | 4,6 |
| Libros y revistas | 1.899 | 4,1 |
| Calzado y marroquinería | 1.852 | 4,0 |
| Productos textiles no indumentaria | 1.553 | 3,3 |
| Óptica, fotografía, relojería y joyería | 1.359 | 2,9 |
| Comercio al por mayor | 425 | 0,9 |
| Artículos usados | 407 | 0,9 |
| Total | 46.850 | 100,0 |

Distribución de locales del sector comercial.

- Artículos para el hogar
- Artículos usados
- Calzado y marroquinería
- Comercio al por mayor
- Farmacias, perfumerías e instr. méd.
- Libros y revistas
- Materiales para la construcción
- Óptica, fotografía, relojería y joyería
- Prendas y accesorios
- Productos alimenticios
- Productos textiles no indumentaria
- Reparaciones en general
- Venta al por menor especializada



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales de venta especializada de productos alimenticios

El subrubro alimenticio cuenta con 14.086 locales que representan el 31,1% del sector comercial. En cuanto a la composición de los mismos, se posicionan en el primer lugar los kioscos y maxikioscos con 5.365 locales, representando el 38,1% del grupo. Asimismo, se destaca la presencia de supermercados y autoservicios, los cuales poseen 2.115 locales, con una participación del 15,0%. En tercer lugar, se relevaron 1.939 verdulerías y fruterías (13,8%), 1.626 almacenes y despensas (11,5%), 764 carnicerías (5,4%), 498 locales de venta de productos de granja (3,5%), 465 panaderías –sólo venta- (3,3%) y 437 fiambrerías y queserías (3,1%). El conjunto de las categorías mencionadas abarca el 93,8% del total del sector alimenticio. Entre las categorías que restan, se puede encontrar 413 dietéticas (2,9%) y 172 vinotecas (1,2%); seguidas de 7 categorías que poseen una participación inferior al uno por ciento (Pescaderías, Bombonerías, entre otros).

En cuanto a la dimensión territorial, los locales del subrubro alimenticio se encuentran distribuidos de manera bastante homogénea a lo largo y ancho de la Ciudad. Es posible identificar una concentración ligeramente mayor en el área central de la Ciudad (destacándose las Comunas 1 y 3 por sobre el resto), que responde claramente a la mayor incidencia de la actividad comercial y de servicios de todo tipo en relación al resto urbano analizado. A nivel de barrio, se pueden destacar a los barrios de Palermo con 884 locales (6,3%) y Balvanera con 865 locales (6,1%). En el otro extremo se puede ubicar a Puerto Madero que contaba con sólo 10 locales al momento del relevamiento, en su mayoría kioscos y maxikioscos.

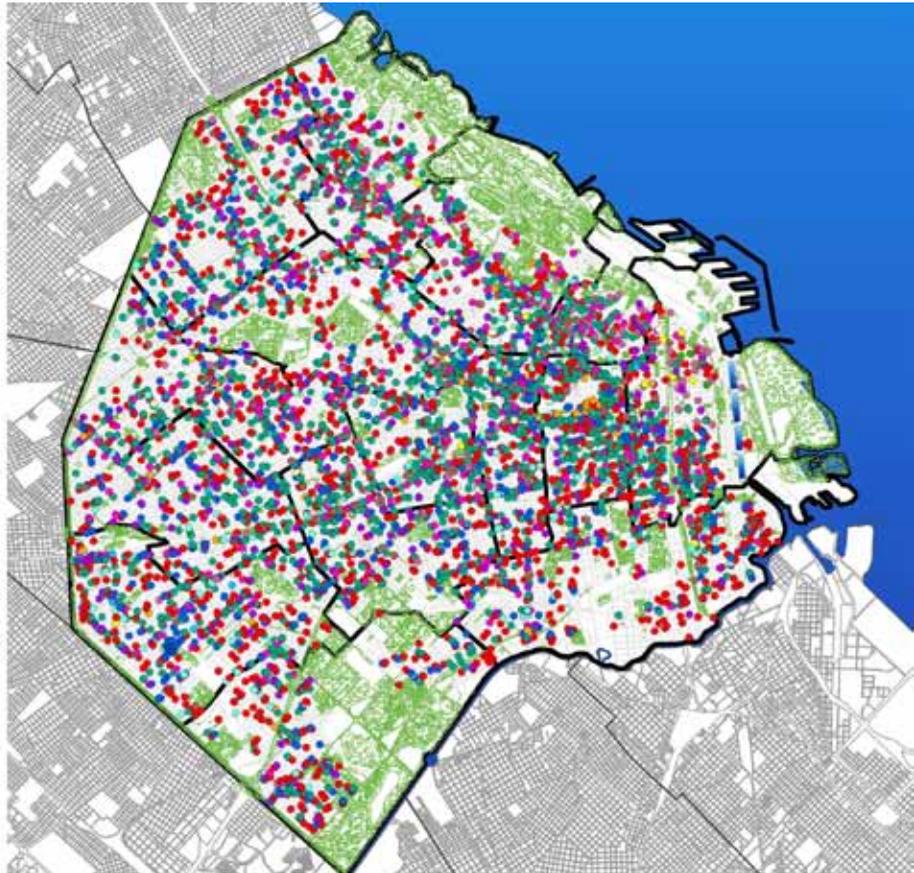
| | Cantidad | % |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Kioscos y maxikioscos | 5.365 | 38,1 |
| Supermercados | 2.115 | 15,0 |
| Verdulerías y fruterías | 1.939 | 13,8 |
| Almacenes y despensas | 1.626 | 11,5 |
| Carnicerías | 764 | 5,4 |
| Granja | 498 | 3,5 |
| Panaderías (venta, no elaboración) | 465 | 3,3 |
| Fiambrería y quesería | 437 | 3,1 |
| Dietéticas | 413 | 2,9 |
| Vinos | 172 | 1,2 |
| Pescaderías | 117 | 0,8 |
| Galletitería y golosinerías | 98 | 0,7 |
| Bombonerías | 24 | 0,2 |
| Tabaquerías | 16 | 0,1 |
| Venta de café | 15 | 0,1 |
| Venta de bebidas | 12 | 0,1 |
| Miel de abejas | 10 | 0,1 |
| Total | 14.086 | 100,0 |

Locales del rubro alimenticio.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

Distribución de locales del rubro alimenticio.

- Verdulerías y fruterías
- Almacenes y despensas
- Carnicerías
- Granja
- Panaderías (Venta, no elab.)
- Fiambrería y quesería
- Dietéticas
- Vinos
- Pescaderías
- Galletitería y golosinerías
- Bomboneras
- Tabaquerías
- Venta de café
- Venta de bebidas
- Miel de abejas

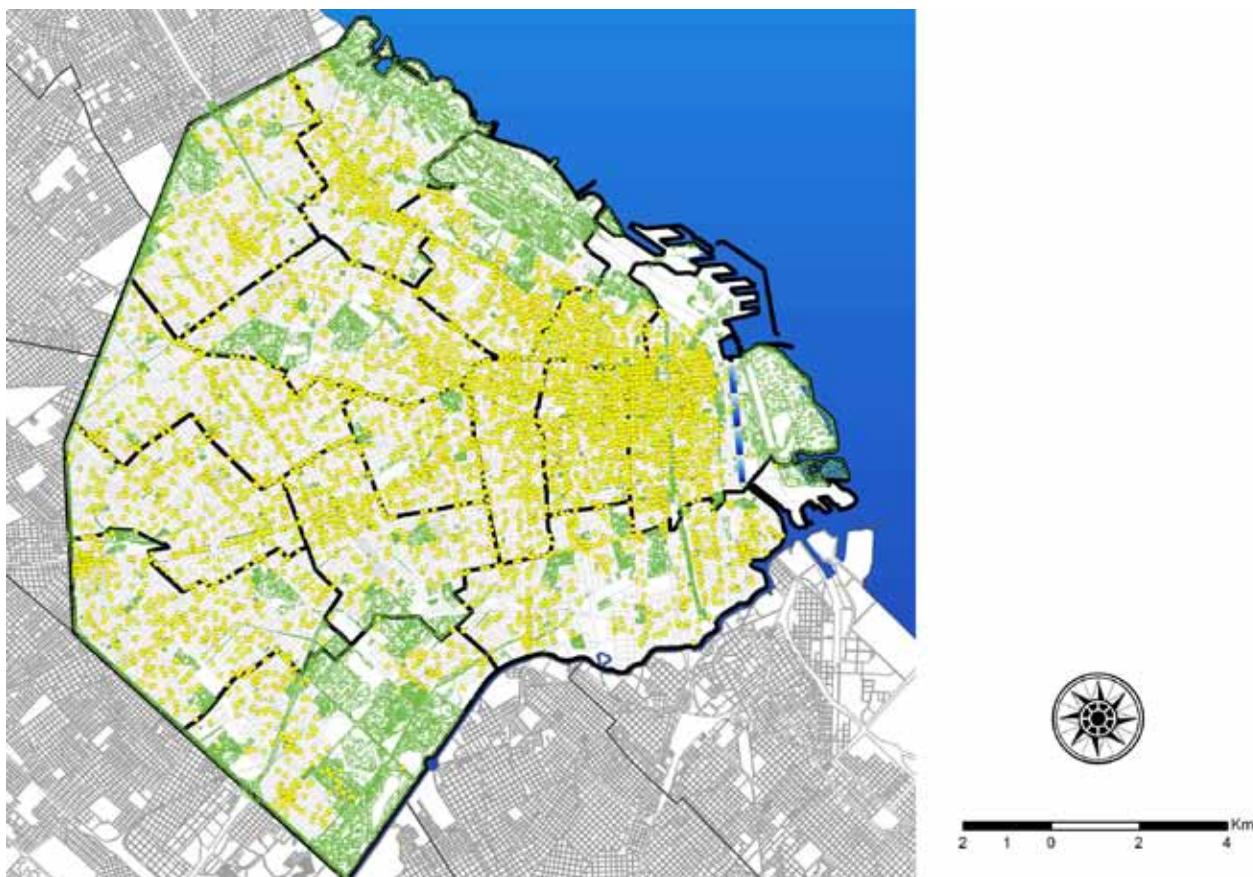


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



La cantidad de kioscos y maxikioscos en la Ciudad es destacable por sí misma, por lo que se presenta un mapa que permite visualizar su distribución con mayor detalle. Se puede observar como se distribuyen por prácticamente todo el territorio de la Ciudad, aumentando significativamente su concentración en el entorno al Centro y Centro-Norte (Comunas 1, 2 y 3). Así como a lo largo de las arterias comerciales más importantes de la Ciudad, casos de las Avenidas Rivadavia, Santa Fe-Cabildo, Córdoba, Nazca y Caseros, entre otras. Los barrios que cuentan con una mayor presencia de kioscos y maxikioscos son Balvanera (398) y Palermo (368). Es de destacar la concentración de esta clase de locales en el área entorno a la estación de ferrocarriles de Liniers (que concentra cerca de la mitad de los locales del barrio de Liniers).

Distribución de kioscos y maxikioscos.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas que cuentan con mayor cantidad de kioscos en proporción a la población que contienen, son las Comunas 1, 3, 9 y 5. San Nicolás y Montserrat se destacan por ser los mejor provistos en relación a su población. Por otro lado, se puede ver también, que son las Comunas 1, 14 y 4, aquellas que poseen una mayor cantidad de empleados por cada kiosco y maxikiosco. Pero si se tiene en cuenta ambos valores, las Comunas 3, 5 y 10 son las que se posicionan como las mejor provistas de locales de este tipo.

Cantidad de población y empleados por cada kiosco.

| Comuna | Cantidad de kioscos y maxikioscos | Población | | Empleo | |
|--------|-----------------------------------|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por kiosco y maxikiosco | Total | Cantidad de empleados por kiosco y maxikiosco |
| 1 | 799 | 197.226 | 247 | 681.172 | 853 |
| 2 | 295 | 158.403 | 537 | 134.732 | 457 |
| 3 | 507 | 191.572 | 378 | 182.861 | 361 |
| 4 | 424 | 217.640 | 513 | 319.186 | 753 |
| 5 | 365 | 177.537 | 486 | 119.104 | 326 |
| 6 | 258 | 178.116 | 690 | 125.169 | 485 |
| 7 | 329 | 218.953 | 666 | 138.453 | 421 |
| 8 | 208 | 184.703 | 888 | 104.894 | 504 |
| 9 | 379 | 172.528 | 455 | 179.499 | 474 |
| 10 | 318 | 164.815 | 518 | 122.241 | 384 |
| 11 | 366 | 192.828 | 527 | 160.822 | 439 |
| 12 | 304 | 199.711 | 657 | 176.003 | 579 |
| 13 | 334 | 230.062 | 689 | 231.782 | 694 |
| 14 | 368 | 223.772 | 608 | 283.882 | 771 |
| 15 | 349 | 183.216 | 525 | 246.076 | 705 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Supermercados

Los supermercados se localizan de forma general extendidos en toda la Ciudad, con cierta concentración hacia el Centro y Norte. Destacando la Comuna 1, que presenta el máximo de locales (176), seguida por la Comuna 15 (con 170 supermercados); es de destacar también el barrio de Palermo con 157 supermercados. Mientras que fue detectada la Comuna 8 como la de menor cantidad de locales, tan sólo 60 unidades.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas mejor provistas de supermercados en proporción a la cantidad de población, son las Comunas 15 con 1.078 personas por supermercado; seguida de cerca por la Comuna 10 (con 1.084) y la Comuna 1 (con 1.121), las cuales se destacan por contener barrios no muy densamente poblados. Por el contrario la Comuna 8, más específicamente el barrio de Villa Lugano y Villa Soldati son los menos beneficiados en cantidad de supermercados en proporción a su población. Son las Comunas 1, 4 y 14 las que poseen una menor cantidad de supermercados por cantidad de empleados. Si se relaciona con la población se puede concluir que las Comunas 10, 5 y 7 son las mejores provistas de supermercados de la Ciudad.

Cantidad de población y empleados por cada supermercado.

| Comuna | Cantidad de supermercados | Población | | Empleo | |
|--------|---------------------------|-----------|---------------------------------------|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por supermercado | Total | Cantidad de empleados por supermercado |
| 1 | 176 | 197.226 | 1.121 | 681.172 | 3.870 |
| 2 | 94 | 158.403 | 1.685 | 134.732 | 1.433 |
| 3 | 165 | 191.572 | 1.161 | 182.861 | 1.108 |
| 4 | 126 | 217.640 | 1.727 | 319.186 | 2.533 |
| 5 | 152 | 177.537 | 1.168 | 119.104 | 784 |
| 6 | 117 | 178.116 | 1.522 | 125.169 | 1.070 |
| 7 | 162 | 218.953 | 1.352 | 138.453 | 855 |
| 8 | 60 | 184.703 | 3.078 | 104.894 | 1.748 |
| 9 | 127 | 172.528 | 1.358 | 179.499 | 1.413 |
| 10 | 152 | 164.815 | 1.084 | 122.241 | 804 |
| 11 | 149 | 192.828 | 1.294 | 160.822 | 1.079 |
| 12 | 149 | 199.711 | 1.340 | 176.003 | 1.181 |
| 13 | 159 | 230.062 | 1.447 | 231.782 | 1.458 |
| 14 | 157 | 223.772 | 1.425 | 283.882 | 1.808 |
| 15 | 170 | 183.216 | 1.078 | 246.076 | 1.448 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales del rubro textil, indumentaria y accesorios

Como fue mencionado, este rubro cuenta con 9.175 locales, que representan el 19,3% de los correspondientes a la rama comercial en la Ciudad autónoma de Buenos Aires. La mayoría de los locales se encuentra asociado a la venta de indumentaria, que suman 8.020 (87,4%). En el cuadro que se presenta a continuación puede apreciarse su composición, dentro de los que prevalecen los locales de indumentaria femenina con la mayor proporción 44,4%, 4.070 locales; seguido de aquellos dedicados a la venta de indumentaria en general con el 17,8%. Luego se destacan los 999 locales que orientan su venta a la indumentaria para bebés y niños y los que lo hacen a la indumentaria masculina, representando el 10,9% del total cada uno. La indumentaria deportiva cuenta con 239 locales (2,6%) y a la venta de indumentaria femenina y de niños, hay dedicados 84 locales (0,9%). El rubro textil se completa con las casas de venta de lencería que representan un 7,9%, los comercios de venta de accesorios y bijouterie (3,6%) y el rubro “otros” que cuenta con 106 locales (1,2%), compuesto por locales de uniformes escolares y ferias americanas, entre otros.

**Locales del rubro textil,
indumentaria y accesorios.**

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| | Cantidad | % |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Indumentaria | 8.020 | 87,4 |
| <i>Indumentaria femenina</i> | 4.070 | 44,4 |
| <i>Indumentaria en general</i> | 1.629 | 17,8 |
| <i>Indumentaria bebés y niños</i> | 999 | 10,9 |
| <i>Indumentaria masculina</i> | 999 | 10,9 |
| <i>Indumentaria deportiva</i> | 239 | 2,6 |
| <i>Indumentaria femenina y niños</i> | 84 | 0,9 |
| Lencería | 723 | 7,9 |
| Accesorios y bijouterie | 326 | 3,6 |
| Otros | 106 | 1,2 |
| Total | 9.175 | 100,0 |

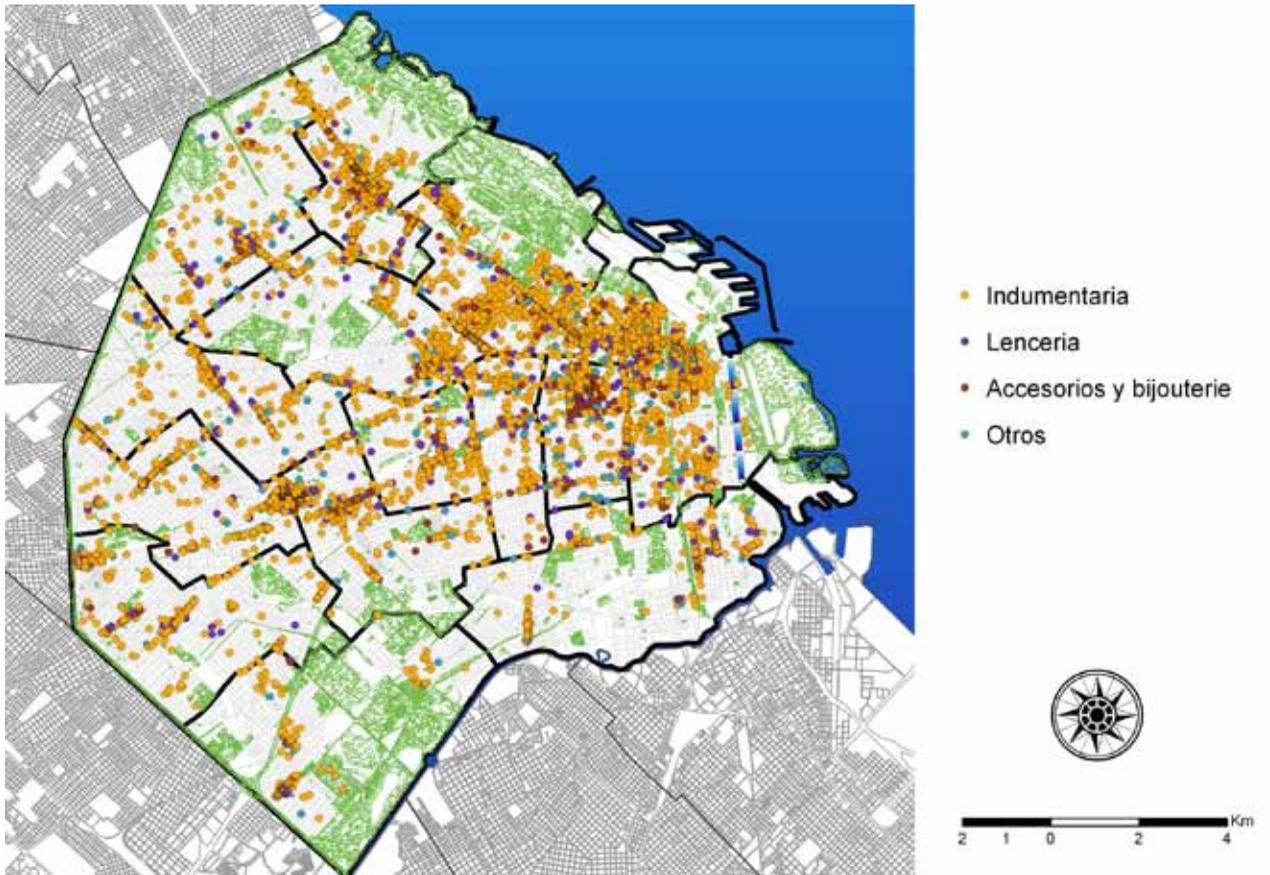
En cuanto a la localización de los locales del rubro textil, el mapa siguiente permite apreciar la particularidad del mismo de ubicarse en arterias específicas o parte de ellas, en las que prácticamente domina la escena. Es el caso de la Avenida Avellaneda o Cabildo, que al igual que otras arterias, se visualizan en el mapa por la importante concentración de locales que presentan y la ausencia de este tipo de locales en su entorno.

Se puede visualizar como la mayor parte de los locales de venta de prendas y accesorios de la Ciudad se concentran en el área ubicada al Norte de la Avenida Rivadavia, desde la Comuna 1, pasando por las Comunas 3, 5, 6 y 15, y al Sur de la Avenida Libertador, abarcando a su paso también las Comunas 2 y 14. Entrando más en detalle, se puede decir que abarca el centro y Sur de los barrios de Retiro, Recoleta y Palermo; siguiendo por el barrio de San Nicolás y el Norte de los barrios de Balvanera y Almagro, hasta los barrios de Villa Crespo y Caballito. Asimismo se observan otros subcentros muy importantes en cuanto a concentración y cantidad de locales. Como pueden ser la Avenida Cabildo, Juramento y El Cano en la Comuna 13; la Avenida Avellaneda en el Sureste de la Comuna 10 y, junto con la Avenida Rivadavia en el noroeste de la Comuna 7 (en los barrios de Flores y Floresta); y la Avenida Triunvirato en el barrio de Villa Urquiza.

Pero si se evalúa en términos absolutos, el barrio de Balvanera, perteneciente a la Comuna 3, presenta la mayor cantidad de locales del rubro textil: 1.142. Le siguen los barrios de Flores (noroeste de la Comuna 7) y Floresta (Este de la Comuna 10) con 1.040 y 885 respectivamente, seguidos en cuarto lugar con 820 locales por el barrio de Palermo, perteneciente a la Comuna 14. Por otro lado, es interesante destacar que si bien son las Comunas 4 y 8, con 245 y 202 respectivamente, las que poseen una menor cantidad de locales; son los barrios de Puerto Madero, Agronomía y Coghlan (con la escasa cantidad de 12, 10 y 7 locales) pertenecientes a las Comunas 1, 15 y 12 respectivamente, en los que se puede encontrar la menor cantidad de locales del rubro textil de la Ciudad.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas mejor provistas de locales de indumentaria y accesorios en relación a la cantidad de población, son las Comunas 10, 3 y 7 que se condice con lo expuesto anteriormente en cuanto a la distribución territorial.

Distribución de locales del rubro textil, indumentaria y accesorios.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Por el contrario, es en las Comunas 9 y 11, aquellas en las que cada local sirve a una mayor cantidad de población. En cuanto a la cantidad de empleados por local del rubro textil, indumentaria y accesorios, sobresalen las Comunas 4 y 1 que abastecen a un total de 1.303 y 768 locales cada una. Si se relacionan ambos resultados, se tiene que las Comunas 10, 3 y 7 son las mejores provistas de locales de este tipo.



Cantidad de población y empleados por cada local del rubro textil, indumentaria y accesorios.

| Comuna | Cantidad de locales del rubro textil, indumentaria y accesorios | Población | | Empleo | |
|--------|---|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por local del rubro textil, indumentaria y accesorios | Total | Cantidad de empleados por local del rubro textil, indumentaria y accesorios |
| 1 | 887 | 197.226 | 222 | 681.172 | 768 |
| 2 | 745 | 158.403 | 213 | 134.732 | 181 |
| 3 | 1366 | 191.572 | 140 | 182.861 | 134 |
| 4 | 245 | 217.640 | 888 | 319.186 | 1.303 |
| 5 | 286 | 177.537 | 621 | 119.104 | 416 |
| 6 | 302 | 178.116 | 590 | 125.169 | 414 |
| 7 | 1113 | 218.953 | 197 | 138.453 | 124 |
| 8 | 202 | 184.703 | 914 | 104.894 | 519 |
| 9 | 348 | 172.528 | 496 | 179.499 | 516 |
| 10 | 1165 | 164.815 | 141 | 122.241 | 105 |
| 11 | 397 | 192.828 | 486 | 160.822 | 405 |
| 12 | 359 | 199.711 | 556 | 176.003 | 490 |
| 13 | 630 | 230.062 | 365 | 231.782 | 368 |
| 14 | 898 | 223.772 | 249 | 283.882 | 316 |
| 15 | 585 | 183.216 | 313 | 246.076 | 421 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales de venta de artículos para el hogar

Se encontraron 3.372 locales dedicados a la venta de artículos para el hogar, que con una participación del 7,1% ocupan el cuarto lugar de la rama comercial. Encabezan el grupo los locales asociados a la venta de muebles con el 31,1%, luego los electrodomésticos, con el 20,9%, seguidos por lo de bazar con el 17,3%. También se relevaron locales de artículos de iluminación (9,1%), venta de colchones (6,8%) y electrodomésticos (4,5%). La suma de los rubros mencionados representa el 68,9% del total. Completan este rubro las casas de otros artículos para el hogar en general (20,9%), y otros locales del rubro (10,2%).

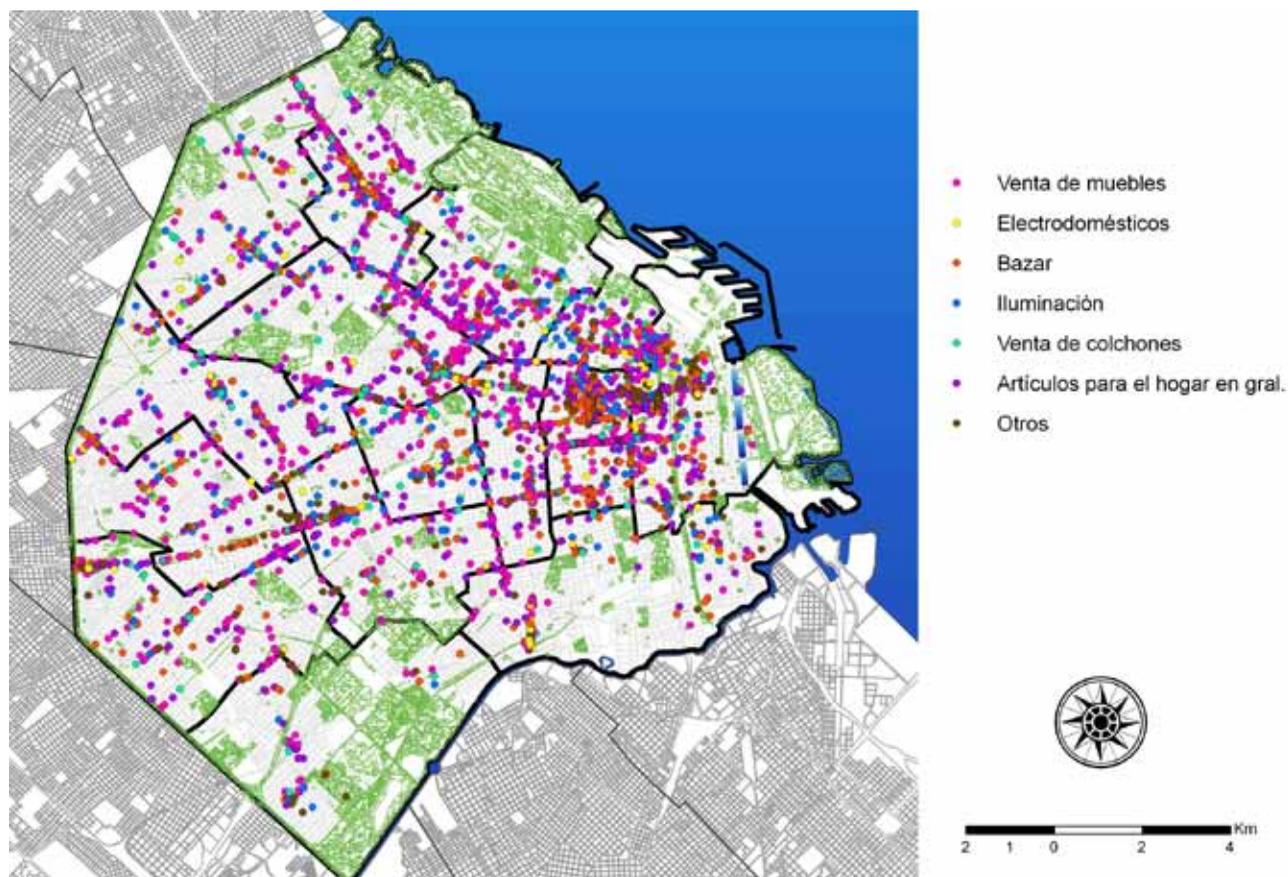
Locales de venta de artículos para el hogar.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

| | Cantidad | % |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Venta de muebles | 1.050 | 31,1 |
| Artículos para el hogar en general | 705 | 20,9 |
| Bazar | 583 | 17,3 |
| Iluminación | 308 | 9,1 |
| Venta de colchones | 228 | 6,8 |
| Electrodomésticos | 153 | 4,5 |
| Otros | 345 | 10,2 |
| Total | 3.372 | 100,0 |

En cuanto a la distribución territorial que presentan los locales de artículos para el hogar, se puede observar que los que se dedican a la venta de muebles presentan una localización muy marcada en varias zonas de la Ciudad: la zona denominada “Palermo Viejo” en la Comuna 14, delimitada entre las avenidas Scalabrini Ortiz, la calle Paraguay, Juan B. Justo y Córdoba. También sobre la avenida Belgrano en toda la extensión que corresponde a la Comuna 3, entrando a la Comuna 1 hasta alcanzar la Avenida 9 de Julio. Se puede destacar a su vez la presencia de un pequeño núcleo en el cruce de la Avenida Juan B. Justo con la calle Gavilán, en la Comuna 11 (barrio Villa Gral. Mitre); al igual que las Avenidas Rivadavia y J. B. Alberdi entre la Avenida Nazca y la calle Lacarra (en los límites de las Comunas 7, 9 y 10); y sobre la Avenida Cabildo en la Comuna 13 (especialmente en el barrio de Núñez). Los locales de venta de bazar se concentran principalmente en el centro del barrio de Balvanera en la Comuna 3, además de hacerlo sobre algunas arterias como la Avenida Rivadavia y Callao-Entre Ríos. El resto de las clasificación de los locales de venta de artículos para el hogar se encuentran distribuidos uniformemente a lo largo de las principales avenidas de la Ciudad con excepción de la mayor concentración que presentan en la zona centro de la Ciudad, en las Comunas 1, 2 y 3.

Locales de venta de artículos para el hogar.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar, que la cantidad de población que tiene cada Comuna, por cada local de venta de artículos para el hogar es menor en las Comunas más céntricas (como la 3 y la 1). Por otro lado, se encuentran las Comunas 8 y 4, con la mayor cantidad de población por cada local de artículos para el hogar. Mientras que las Comunas 4, 8 y 1 son aquellas en donde cada local de venta de artículos para el hogar debe proveer a una mayor cantidad de empleados que trabajan en la zona. Pero si se tienen en cuenta ambos valores, las Comunas 3, 10 y 11 son las mejor provistas de locales de venta de artículos para el hogar.

Cantidad de población y empleados por local de venta de artículos para el hogar.

| Comuna | Cantidad de locales de venta de artículos para el hogar | Población | | Empleo | |
|--------|---|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por local de venta de artículos para el hogar | Total | Cantidad de empleados por local de venta de artículos para el hogar |
| 1 | 450 | 197.226 | 438 | 681.172 | 1.514 |
| 2 | 152 | 158.403 | 1.042 | 134.732 | 886 |
| 3 | 583 | 191.572 | 329 | 182.861 | 314 |
| 4 | 132 | 217.640 | 1.649 | 319.186 | 2.418 |
| 5 | 178 | 177.537 | 997 | 119.104 | 669 |
| 6 | 116 | 178.116 | 1.535 | 125.169 | 1.079 |
| 7 | 184 | 218.953 | 1.190 | 138.453 | 752 |
| 8 | 68 | 184.703 | 2.716 | 104.894 | 1.543 |
| 9 | 178 | 172.528 | 969 | 179.499 | 1.008 |
| 10 | 217 | 164.815 | 760 | 122.241 | 563 |
| 11 | 238 | 192.828 | 810 | 160.822 | 676 |
| 12 | 137 | 199.711 | 1.458 | 176.003 | 1.285 |
| 13 | 265 | 230.062 | 868 | 231.782 | 875 |
| 14 | 208 | 223.772 | 1.076 | 283.882 | 1.365 |
| 15 | 257 | 183.216 | 713 | 246.076 | 957 |

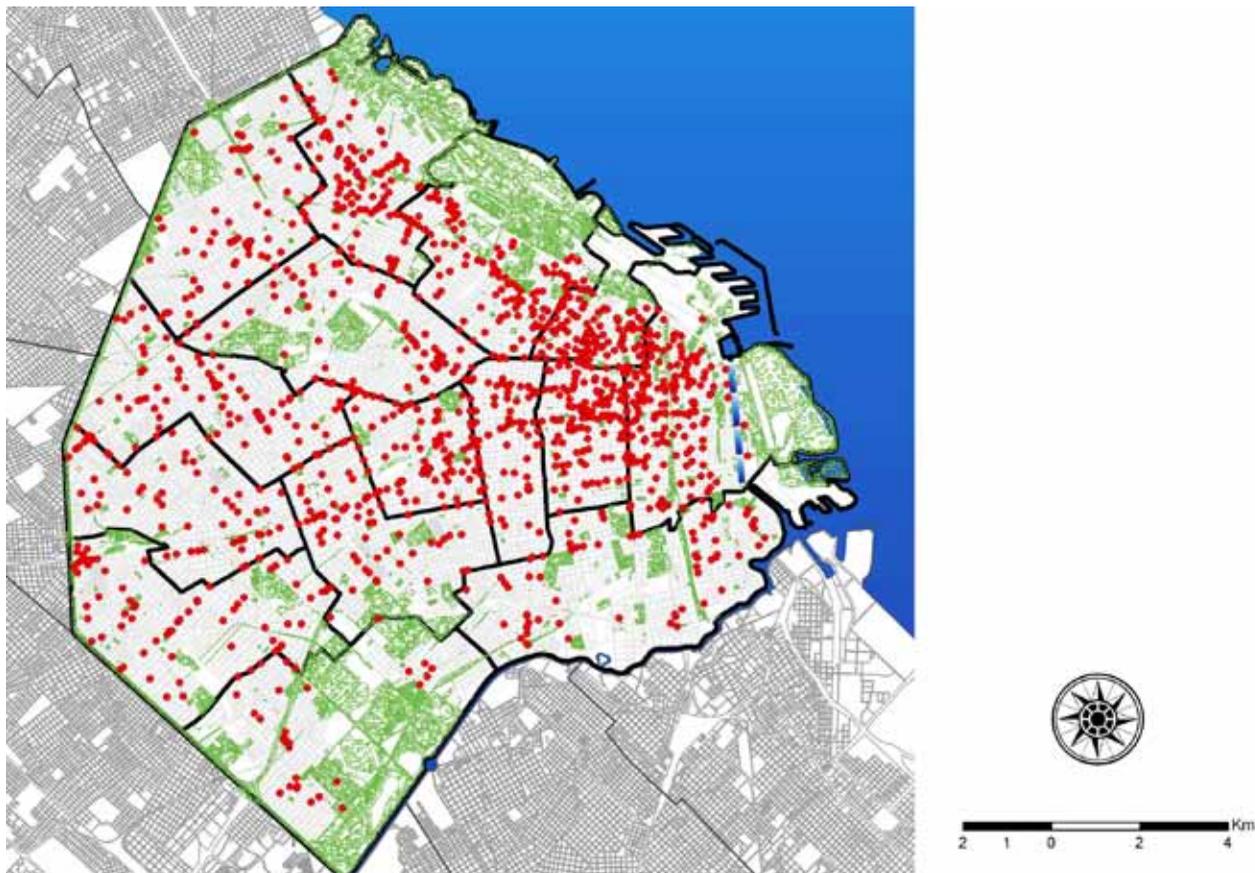
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Farmacias

Las farmacias presentan una distribución si bien dispersa en el territorio de la Ciudad concentrada principalmente en el Centro-Norte de la misma y principalmente a lo largo de avenidas comerciales importantes como Cabildo y Rivadavia. Las Comunas 1, 3, 2, 14 y 13 son aquellas que poseen la mayor cantidad de farmacias. Destacándose entre ellas el barrio de Recoleta con 110 locales y el de Palermo con 107. Las Comunas que limitan con la Avenida Gral. Paz (llámese las Comunas 8, 9, 10, 11 y 12).

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas que presentan una menor cantidad de población por cada farmacia son las Comuna 1, 2 y 3, lo que se corresponde con aquellas con mayor cantidad de estos locales. Por el contrario las Comunas del Sur

Farmacias.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

de la Ciudad (las Comunas 8, 7 y 4), son aquellas que se encuentran menos provistas de farmacias considerando la población que presentan. A su vez, son las Comunas 4, 1 y 15 las que proveen a mayor cantidad de empleados por farmacia. Son entonces las Comunas 2, 3 y 6 las mejor provistas de farmacias en relación a la gente que las habita y trabaja en ellas.



Cantidad de población y empleados por cada farmacia.

| Comuna | Cantidad de farmacias | Población | | Empleo | |
|--------|-----------------------|-----------|-----------------------------------|---------|------------------------------------|
| | | Total | Cantidad de personas por farmacia | Total | Cantidad de empleados por farmacia |
| 1 | 158 | 197.226 | 1.248 | 681.172 | 4.311 |
| 2 | 111 | 158.403 | 1.427 | 134.732 | 1.214 |
| 3 | 113 | 191.572 | 1.695 | 182.861 | 1.618 |
| 4 | 71 | 217.640 | 3.065 | 319.186 | 4.496 |
| 5 | 71 | 177.537 | 2.501 | 119.104 | 1.678 |
| 6 | 81 | 178.116 | 2.199 | 125.169 | 1.545 |
| 7 | 70 | 218.953 | 3.128 | 138.453 | 1.978 |
| 8 | 33 | 184.703 | 5.597 | 104.894 | 3.179 |
| 9 | 70 | 172.528 | 2.465 | 179.499 | 2.564 |
| 10 | 59 | 164.815 | 2.793 | 122.241 | 2.072 |
| 11 | 82 | 192.828 | 2.352 | 160.822 | 1.961 |
| 12 | 67 | 199.711 | 2.981 | 176.003 | 2.627 |
| 13 | 104 | 230.062 | 2.212 | 231.782 | 2.229 |
| 14 | 107 | 223.772 | 2.091 | 283.882 | 2.653 |
| 15 | 71 | 183.216 | 2.581 | 246.076 | 3.466 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

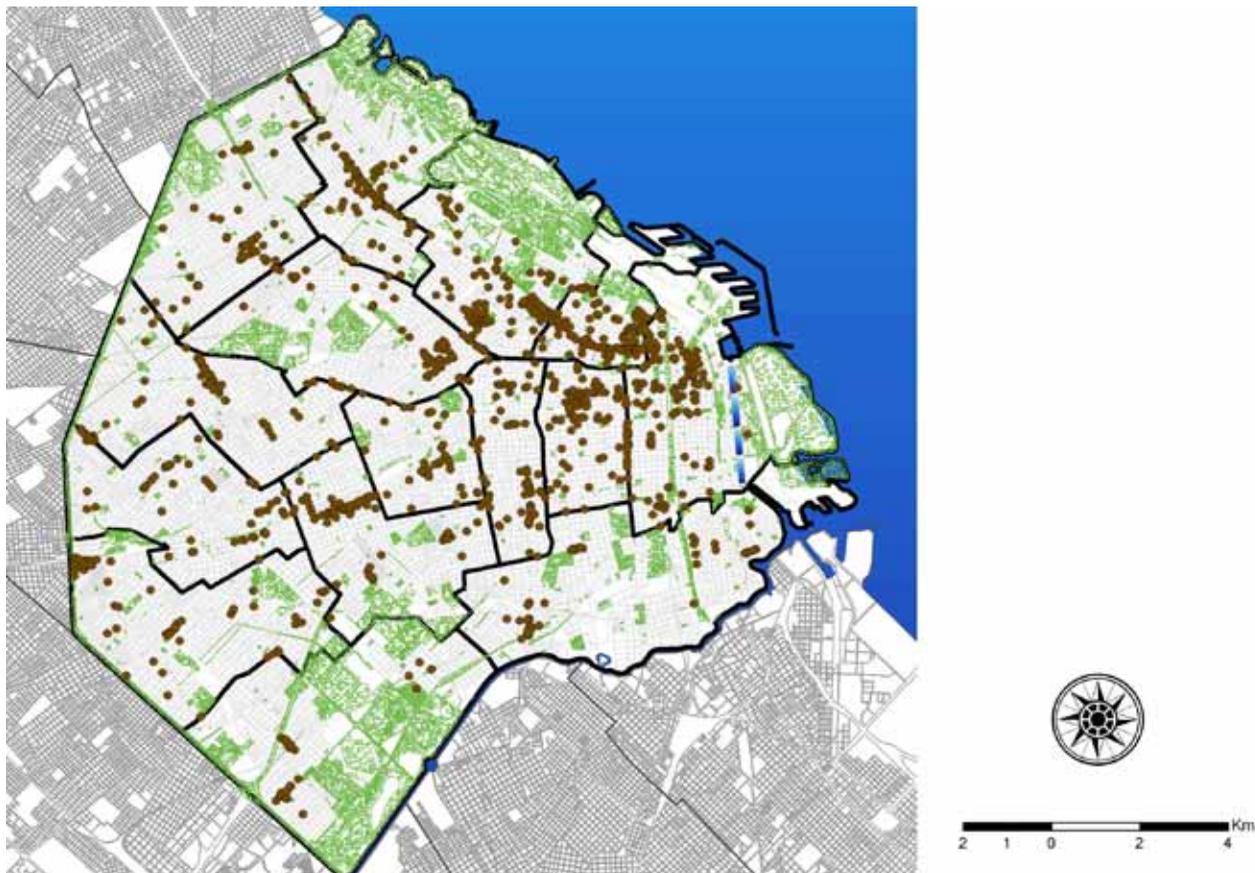
Venta de Calzado

La Comuna 1 es la que mayor cantidad de locales de venta de calzado presenta, con un número muy significativo (160), dentro de la cual se destaca ampliamente el eje formado sobre la calle Florida. Le sigue en importancia con 132 locales la Comuna 2, dentro de ella se puede observar una gran localización sobre las Avenidas Santa Fe y Callao y en menor medida sobre la Avenida Pueyrredón. La Comuna 3 viene después con 131 locales de esta categoría, en donde se aprecia una gran concentración en el centro de la misma, sobre las Avenidas Pueyrredón y Corrientes, extendiéndose un poco sobre la calle Sarmiento. En cuarto lugar en importancia numérica se puede encontrar a la Comuna 14, con 119 locales de venta de calzado, que poseen como principal núcleo de localización a la Avenida Santa Fe y al área entorno a la Plaza Serrano, también conocida como “Palermo Viejo” (mencionada anteriormente en el apartado de artículos para el hogar).

También se observa una agrupación importante de locales en subcentros localizados a lo largo de las avenidas comerciales más importantes de la Ciudad como Rivadavia, Cabildo, Corrientes, Córdoba intersección Scalabrini Ortiz, Boedo, entre otras. Vale destacar que la localización de los locales de venta de calzado, repite el patrón de localización marcado por el subrubro de venta de indumentaria y accesorios.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas en donde cada local de venta de calzado sirve a una menor cantidad de población son aquellas ubicadas principalmente en el Centro-Norte de la Ciudad, caso de las Comunas 2, 1, 3 y 14. Seguidas por

Venta de calzado.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

la Comuna 9, en la cual se puede hallar un subcentro sobre la Avenida Rivadavia, en lo referente a la localización de locales. Por el contrario las Comunas ubicadas al Sur de la Ciudad, serán aquellas en las que cada local deberá abastecer a una mayor cantidad de población. A su vez, la Comuna 8 es en la que cada local de venta de calzado abastece a mayor cantidad de empleados (5.958), seguida por la Comuna 4 (4.836) y la Comuna 6 (4.344). Si se relacionan ambos datos, se tiene que las Comunas mejor provistas son las Comunas 2, 3 y 5 de la Ciudad.

Cantidad de población y empleados por cada local de venta de calzado.

| Comuna | Cantidad de locales de venta de calzado | Población | | Empleo | |
|--------|---|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por local de venta de calzado | Total | Cantidad de empleados por local de venta de calzado |
| 1 | 160 | 197.226 | 1.233 | 681.172 | 4.257 |
| 2 | 132 | 158.403 | 1.200 | 134.732 | 1.021 |
| 3 | 131 | 191.572 | 1.462 | 182.861 | 1.396 |
| 4 | 45 | 217.640 | 4.836 | 319.186 | 7.093 |
| 5 | 78 | 177.537 | 2.276 | 119.104 | 1.527 |
| 6 | 41 | 178.116 | 4.344 | 125.169 | 3.053 |
| 7 | 82 | 218.953 | 2.670 | 138.453 | 1.688 |
| 8 | 31 | 184.703 | 5.958 | 104.894 | 3.384 |
| 9 | 87 | 172.528 | 1.983 | 179.499 | 2.063 |
| 10 | 60 | 164.815 | 2.747 | 122.241 | 2.037 |
| 11 | 68 | 192.828 | 2.836 | 160.822 | 2.365 |
| 12 | 56 | 199.711 | 3.566 | 176.003 | 3.143 |
| 13 | 93 | 230.062 | 2.474 | 231.782 | 2.492 |
| 14 | 119 | 223.772 | 1.880 | 283.882 | 2.386 |
| 15 | 75 | 183.216 | 2.443 | 246.076 | 3.281 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

2.1.2 LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los servicios ocupan la segunda rama en cuanto a la composición de los locales activos con una participación del 23,5% (con un total de 20.848 registros). Este total tiene una importante dispersión por rubros, que se clasifican aquí en 21 categorías principales.

Como se observa en el cuadro que sigue a continuación, los locales destinados a peluquería y salón de belleza son el rubro más importante con 4.235 locales (20,3%), en segundo lugar se ubican las inmobiliarias con 2.743 locales (13,2%), seguidas por los locales de tintorería y lavadero de ropa (8,7%) y servicios empresariales (8,1%), que incluyen entre otros las casas de fotografía y las de fotocopias. En quinto lugar se ubican los 1.609 locales de esparcimiento y cultura (7,7%), categoría dentro de la cual se ubican las loterías, con 1.146 locales. En sexto lugar se encuentran los locales con servicios complementarios al transporte (7,2%); seguidos en séptimo lugar con un 6,4% en los servicios de correos y telecomunicaciones; y en octavo lugar, los servicios sociales y de salud (6,2%). Estos son los grupos principales, que acumulan más de dos tercios del total de los servicios. El resto de los rubros presentan menos de 1.000 locales cada uno, sumando entre todos cerca del 22,0% restante del sector servicios. En este grupo se destacan los de servicios de transporte (4,1%), los locales de intermediación financiera (4,0%), servicios de asociaciones (3,3%) y los locales de edición e impresión (3,1%). En este orden continúan los locales dedicados a los seguros y fondos de jubilaciones y pensiones y aquellos dedicados a la

enseñanza, cada uno con una participación del 1,5%, y los locales de servicios de alquiler (1,4%). Por último, se encuentran rubros que representan menos del 1,0%, como son los servicios informáticos y los de pompas fúnebres y una gran cantidad de locales de sectores con menor representación pero que en conjunto suman el 3,4%.

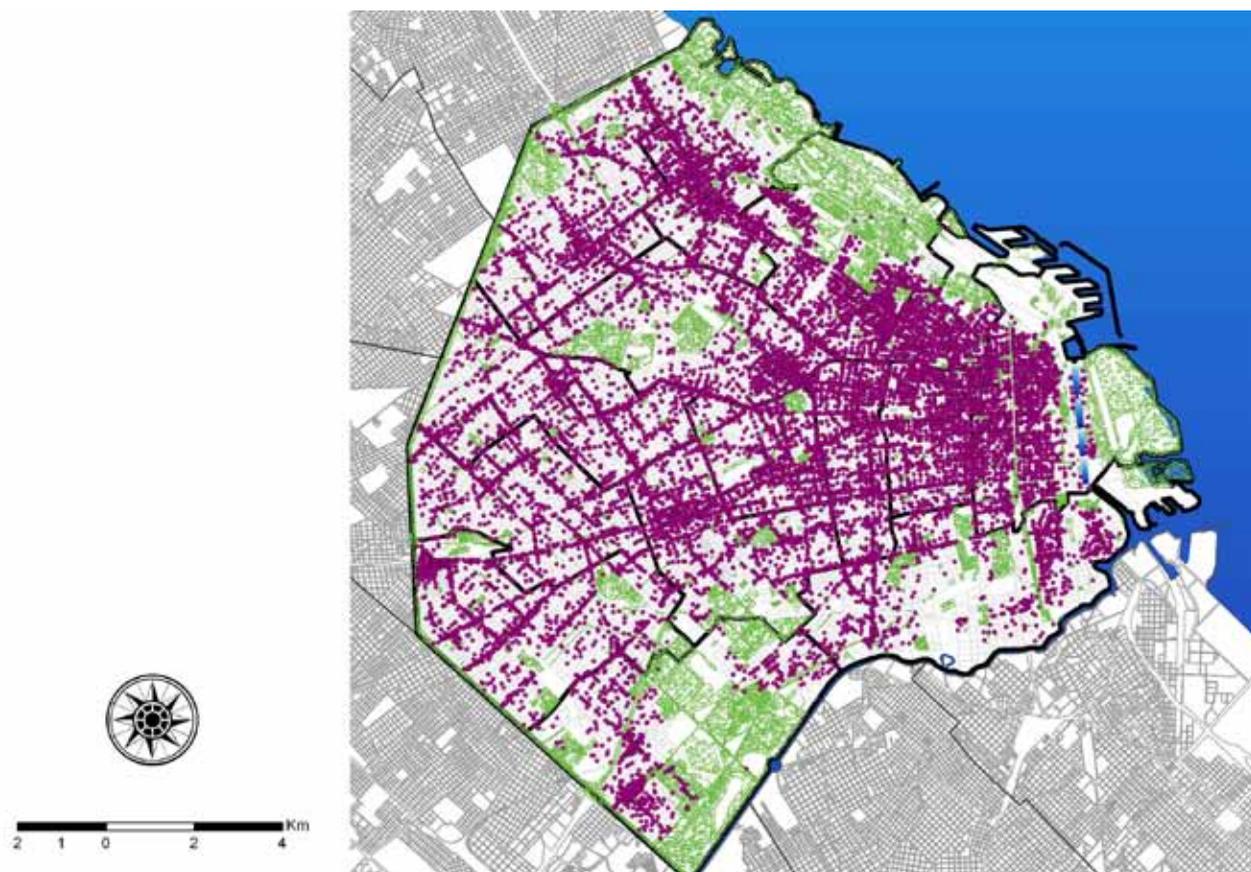
| Subrubro | Cantidad | % |
|---|---------------|--------------|
| Peluquería y tratamientos de belleza | 4.235 | 20,3 |
| Servicios inmobiliarios | 2.743 | 13,2 |
| Lavado y limpieza de artículos de tela | 1.811 | 8,7 |
| Servicios empresariales | 1.682 | 8,1 |
| Esparcimiento y cultura | 1.609 | 7,7 |
| Servicios complementarios al transporte | 1.503 | 7,2 |
| Servicios de correos y telecomunicaciones | 1.326 | 6,4 |
| Servicios sociales y de salud | 1.291 | 6,2 |
| Servicios de transporte | 865 | 4,1 |
| Intermediación financiera | 826 | 4,0 |
| Asociaciones | 694 | 3,3 |
| Edición e impresión | 653 | 3,1 |
| Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones | 316 | 1,5 |
| Enseñanza | 305 | 1,5 |
| Servicios de alquiler | 288 | 1,4 |
| Servicios informáticos | 188 | 0,9 |
| Pompas fúnebres | 168 | 0,8 |
| Mantenimiento físico corporal y Otros | 164 | 0,8 |
| Construcción | 111 | 0,5 |
| Administración pública | 69 | 0,3 |
| Eliminación de desperdicios | 1 | 0,0 |
| Total | 20.848 | 100,0 |

Composición de locales del sector servicios.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GGBA, 2012.

La distribución territorial de los locales del sector servicios muestra una relativa homogeneidad por un lado, mientras que por otro se puede apreciar una mayor concentración de los mismos en el Centro-Norte de la Ciudad. A su vez, se puede notar una serie de subcentros en el resto de las Comunas, localizados principalmente, entorno al cruce de dos importantes arterias comerciales o en el caso de la Comuna 8, por ejemplo, entorno a la estación de trenes de Liniers. La Comuna 1 se posiciona como la mejor provista de locales de esta rama alcanzando los 2.233 locales, lo cual se ajusta a la lógica marcada anteriormente. En el otro extremo, se puede encontrar a la Comuna 8 con un total de 784 locales de servicios. El resto de las Comunas de la Ciudad, poseen cantidades bastante similares de locales de esta rama, que oscilan entre las 1.678 unidades de la Comuna 3 y las 1.101 de la Comuna 4.

Distribución de locales del sector servicios.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales de Peluquería y belleza

Las peluquerías y salones de belleza componen un servicio con un desarrollo particularmente importante y constituyen el rubro más significativo en cuanto a la cantidad. Como se observa en el cuadro que sigue a continuación, más de cuatro de cinco locales corresponden a peluquerías, con 3.626 locales que representan el 85,6%. A éste le siguen los 244 centros de estética relevados (5,8%), los 242 locales de pedicura y depilación (5,7%), los 24 locales dedicados al servicio de masajes (0,6%), y los 99 locales que se agrupan en la categoría otros (2,3%).

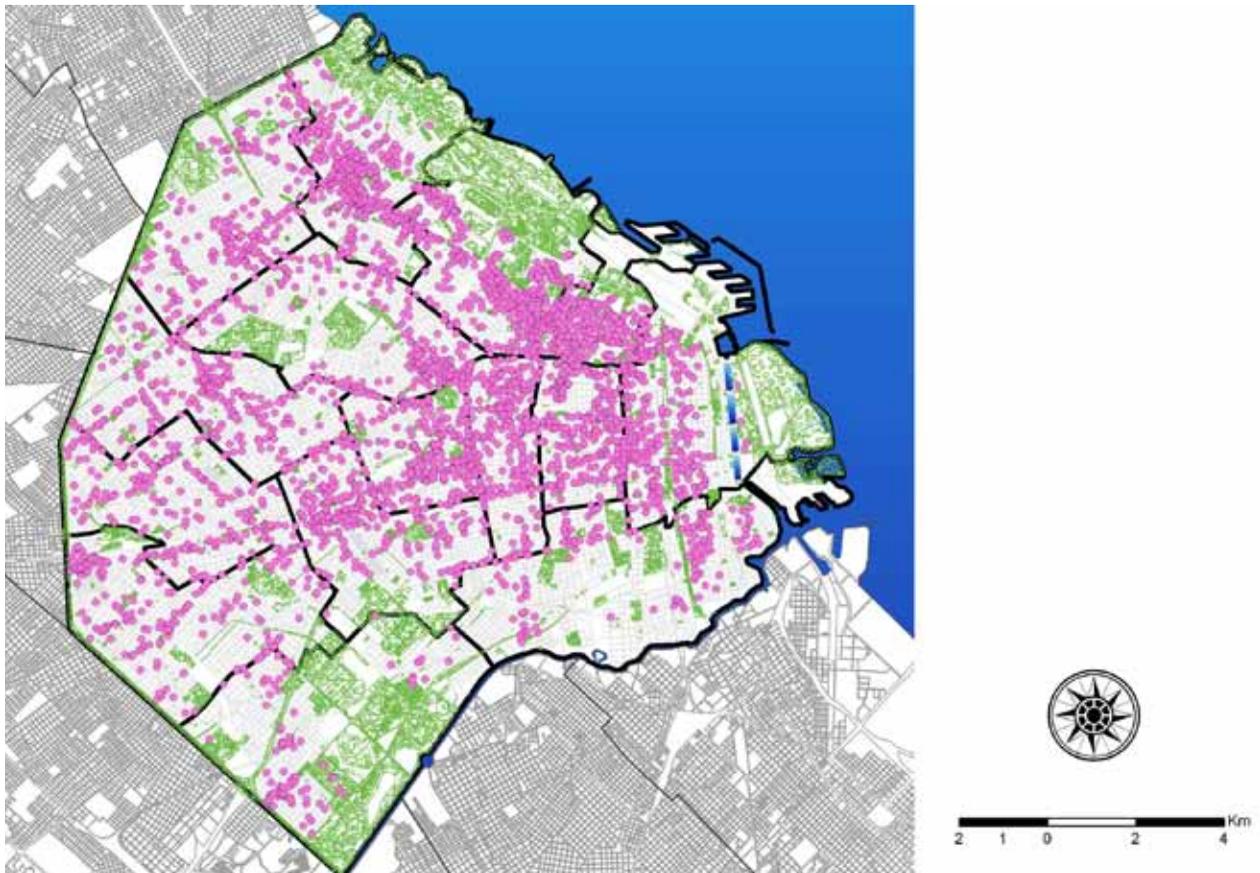
Composición de locales del sector Peluquería y belleza.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| | Cantidad | % |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Peluquería | 3.626 | 85,6 |
| Centro de estética | 244 | 5,8 |
| Pedicura y depilación | 242 | 5,7 |
| Masajes | 24 | 0,6 |
| Otros | 99 | 2,3 |
| Total | 4.235 | 100,0 |

La distribución de los locales de peluquería y salones de belleza se concentra principalmente en el sector Norte y Centro de la Ciudad, alcanzando a las Comunas 13 y 14, encabezando la lista con la mayor cantidad con 430 y 400 locales, seguidas por las Comunas 1, 2 y 6 con 311, 310 y 304 respectivamente, como sus mayores exponentes. En las Comunas más alejadas del centro, la distribución de este tipo de locales se da a lo largo de la Avenida Rivadavia y de algunas otras arterias importantes como la Avenida Corrientes y S. M. del Carril.

Distribución de locales de peluquería y salones de belleza.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas en las que cada local de peluquería y belleza sirve a una menor cantidad de personas son las Comunas 2, 13, 14 y 6. Por el contrario los barrios del Sur de la Ciudad son los que cuentan con mayor cantidad de habitantes por cada peluquería y salón de belleza como es el caso de las Comunas 8 y 4. En cuanto a la cantidad de empleados por local de peluquería y belleza, las Comunas 1, 4 y 15 saltan a primera vista como las menos favorecidas. Mientras que si se analizan en conjunto los valores de la tabla, se llega a la conclusión de que son las Comunas 2 y 6 las que posicionan mejor en la Ciudad como mejor provistas de peluquerías y salones de belleza.

Cantidad de población y empleados por cada local de Peluquería y Belleza.

| Comuna | Cantidad de peluquerías | Población | | Empleo | |
|--------|-------------------------|-----------|-------------------------------------|---------|--------------------------------------|
| | | Total | Cantidad de personas por peluquería | Total | Cantidad de empleados por peluquería |
| 1 | 311 | 197.226 | 634 | 681.172 | 2.190 |
| 2 | 310 | 158.403 | 511 | 134.732 | 435 |
| 3 | 292 | 191.572 | 656 | 182.861 | 626 |
| 4 | 177 | 217.640 | 1.230 | 319.186 | 1.803 |
| 5 | 291 | 177.537 | 610 | 119.104 | 409 |
| 6 | 304 | 178.116 | 586 | 125.169 | 412 |
| 7 | 297 | 218.953 | 737 | 138.453 | 466 |
| 8 | 120 | 184.703 | 1.539 | 104.894 | 874 |
| 9 | 223 | 172.528 | 774 | 179.499 | 805 |
| 10 | 254 | 164.815 | 649 | 122.241 | 481 |
| 11 | 290 | 192.828 | 665 | 160.822 | 555 |
| 12 | 288 | 199.711 | 693 | 176.003 | 611 |
| 13 | 430 | 230.062 | 535 | 231.782 | 539 |
| 14 | 400 | 223.772 | 559 | 283.882 | 710 |
| 15 | 233 | 183.216 | 786 | 246.076 | 1.056 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

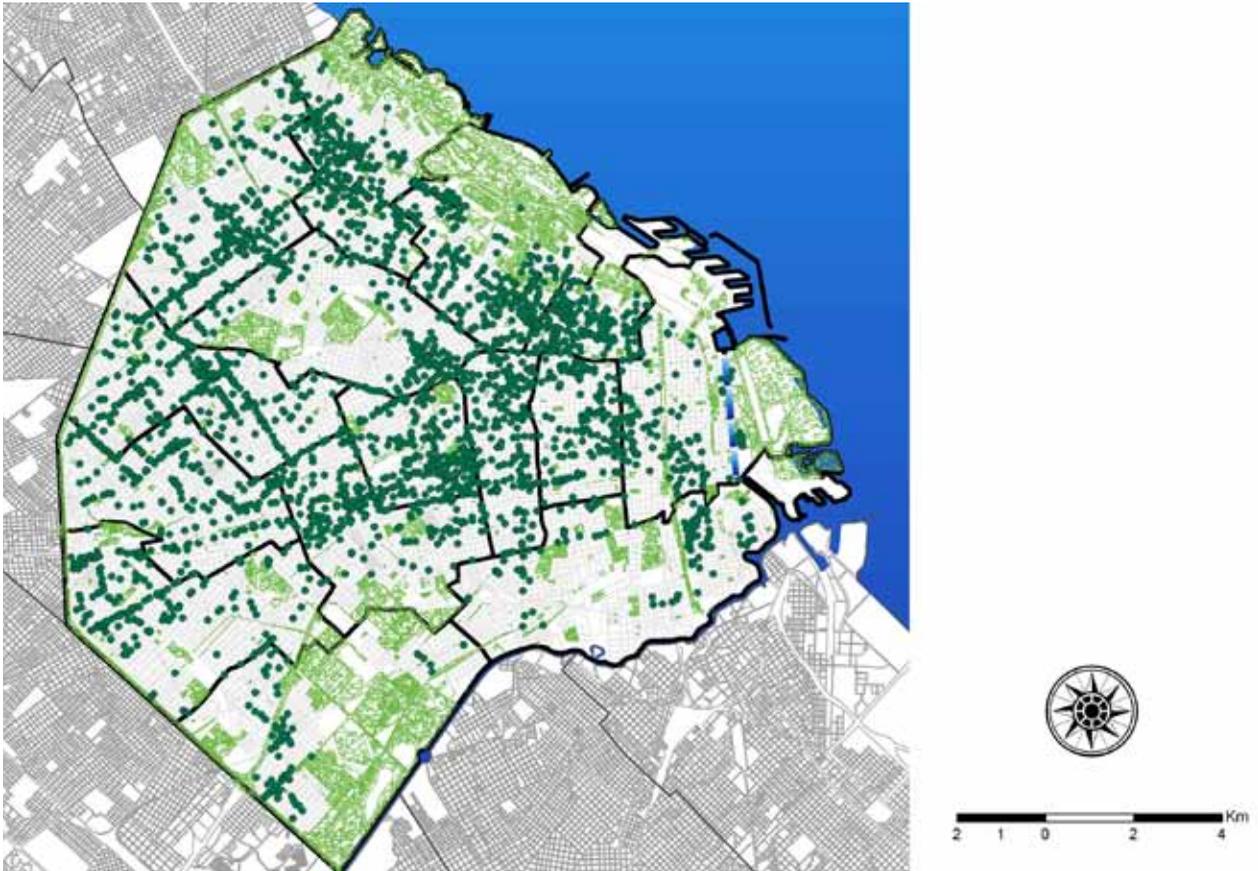
Inmobiliarias

Las inmobiliarias constituyen un servicio con un desarrollo particularmente importante, éste representa el segundo rubro más significativo en relación a la totalidad de locales de servicios.

La distribución de las inmobiliarias se extiende de manera claramente concentrada en un área que se extiende por la zona Norte (desde la Avenida Córdoba-Álvarez Thomas-Naón hacia el río) y por una centro desplazado hacia el área abarcada por las Comunas 5, 6, el Norte de la 7 y el este de la 15. Mientras que en las Comunas que se localizan entorno a la Gral. Paz, las inmobiliarias se localizan en las Avenidas como lo son Rivadavia, Nazca, Mosconi-Olazábal, Francisco Beiró; alrededor de las cuales, a veces se van configurando varios subcentros.

Es interesante ver como a grandes rasgos, la distribución territorial de las inmobiliarias en la Ciudad, va conformando un anillo, que posee como centro vacío a la Comuna 15, exceptuando el barrio de Villa Crespo (Comuna que posee grandes predios no residenciales, como son el Cementerio de la Chacarita y la Facultad de Agronomía), y que se cierra al Oeste de la Avenida 9 de Julio y por encima de la Avenida Rivadavia, dejando fuera a las Comunas del Sur (a excepción de algunos subcentros conformados entorno a algunos ejes).

Distribución de inmobiliarias.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la cantidad de habitantes por cada inmobiliaria según Comuna. Las que presentan una menor población por local son las Comunas 11, 6 y 12; en tanto que las Comunas con mayor población por local son como explica la analogía con un anillo, las Comunas 8 y 4 del Sur, y la Comuna 1, ubicada en el Centro de la Ciudad. A su vez, se puede observar como las Comunas 1 y 4 son las que poseen mayor cantidad de empleados por inmobiliaria, con valores que rondan en los 5.583 y 3.160 empleados cada una. Pero si se relacionan ambos valores, se puede ver que como las Comunas 6 y 11 siguen siendo las que se encuentran mejor provistas de inmobiliarias.

Cantidad de población y empleados por cada inmobiliaria.

| Comuna | Cantidad de inmobiliarias | Población | | Empleo | |
|--------|---------------------------|-----------|---------------------------------------|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por inmobiliaria | Total | Cantidad de empleados por inmobiliaria |
| 1 | 122 | 197.226 | 1.617 | 681.172 | 5.583 |
| 2 | 171 | 158.403 | 926 | 134.732 | 788 |
| 3 | 142 | 191.572 | 1.349 | 182.861 | 1.288 |
| 4 | 101 | 217.640 | 2.155 | 319.186 | 3.160 |
| 5 | 184 | 177.537 | 965 | 119.104 | 647 |
| 6 | 222 | 178.116 | 802 | 125.169 | 564 |
| 7 | 194 | 218.953 | 1.129 | 138.453 | 714 |
| 8 | 72 | 184.703 | 2.565 | 104.894 | 1.457 |
| 9 | 172 | 172.528 | 1.003 | 179.499 | 1.044 |
| 10 | 190 | 164.815 | 867 | 122.241 | 643 |
| 11 | 263 | 192.828 | 733 | 160.822 | 611 |
| 12 | 236 | 199.711 | 846 | 176.003 | 746 |
| 13 | 254 | 230.062 | 906 | 231.782 | 913 |
| 14 | 253 | 223.772 | 884 | 283.882 | 1.122 |
| 15 | 164 | 183.216 | 1.117 | 246.076 | 1.500 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales de servicios empresariales

Este tipo de locales muestran una distribución espacial que responde a los centros de actividad financiero/empresarial por lo que se observa una importante concentración en lo que se denomina el centro de la Ciudad, fundamentalmente en la Comuna 1 (251 locales) y la Comuna 3 (141).

Composición de locales del sector

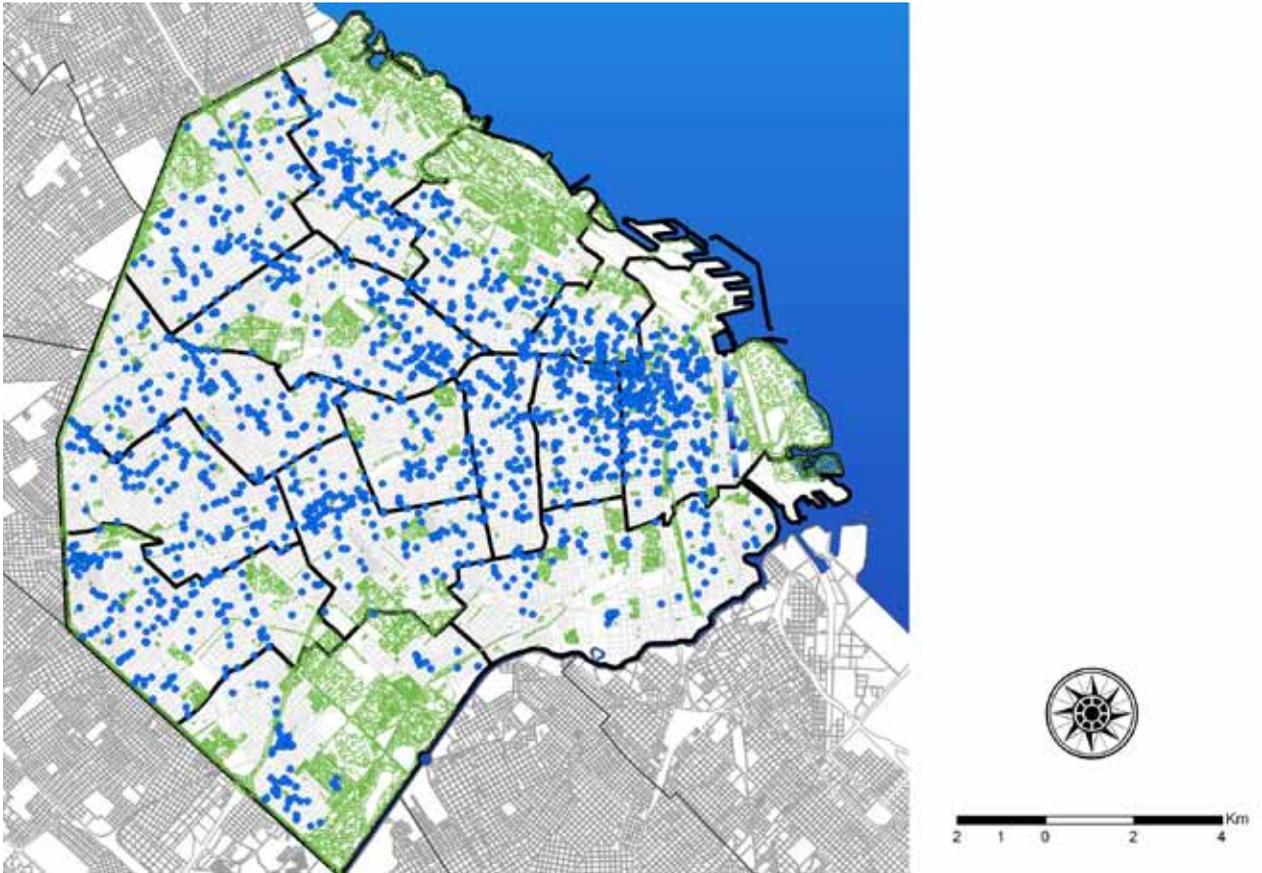
Servicios empresariales.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

| | Cantidad | % |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Estudios profesionales | 559 | 33,2 |
| Diseño gráfico y publicidad | 287 | 17,1 |
| Casa de fotografía | 240 | 14,3 |
| Fotocopiadoras | 215 | 12,8 |
| Otros | 381 | 22,7 |
| Total | 1.682 | 100,0 |

En el siguiente cuadro se puede apreciar cuales son las Comunas que presentan una menor y un mayor cantidad de habitantes por cada local de servicios empresariales. En el primer caso se puede incluir a las Comunas 1, 15 y 3, mientras que el segundo caso corresponde a las Comunas 4 y 6, donde cada local de servicios empresariales debe abastecer a más de 2.900 habitantes. Por otro lado, se puede ver también, que son las Comunas 4 y

Distribución de locales de servicios empresariales.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

14, aquellas que poseen una mayor cantidad de empleados por local de servicios empresariales. Pero si se tiene en cuenta ambos valores, las Comunas 10, 3, 11 y 9 son las que se posicionan como las mejor provistas de locales de este tipo.



Cantidad de población y empleados por cada local de servicios empresariales.

| Comuna | Cantidad de locales de servicios empresariales | Población | | Empleo | |
|--------|--|-----------|---|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por local de servicios empresariales | Total | Cantidad de empleados por local de servicios empresariales |
| 1 | 251 | 197.226 | 786 | 681.172 | 2.714 |
| 2 | 74 | 158.403 | 2.141 | 134.732 | 1.821 |
| 3 | 141 | 191.572 | 1.359 | 182.861 | 1.297 |
| 4 | 73 | 217.640 | 2.981 | 319.186 | 4.372 |
| 5 | 89 | 177.537 | 1.995 | 119.104 | 1.338 |
| 6 | 61 | 178.116 | 2.920 | 125.169 | 2.052 |
| 7 | 107 | 218.953 | 2.046 | 138.453 | 1.294 |
| 8 | 67 | 184.703 | 2.757 | 104.894 | 1.566 |
| 9 | 126 | 172.528 | 1.369 | 179.499 | 1.425 |
| 10 | 111 | 164.815 | 1.485 | 122.241 | 1.101 |
| 11 | 128 | 192.828 | 1.506 | 160.822 | 1.256 |
| 12 | 112 | 199.711 | 1.783 | 176.003 | 1.571 |
| 13 | 104 | 230.062 | 2.212 | 231.782 | 2.229 |
| 14 | 91 | 223.772 | 2.459 | 283.882 | 3.120 |
| 15 | 139 | 183.216 | 1.318 | 246.076 | 1.770 |

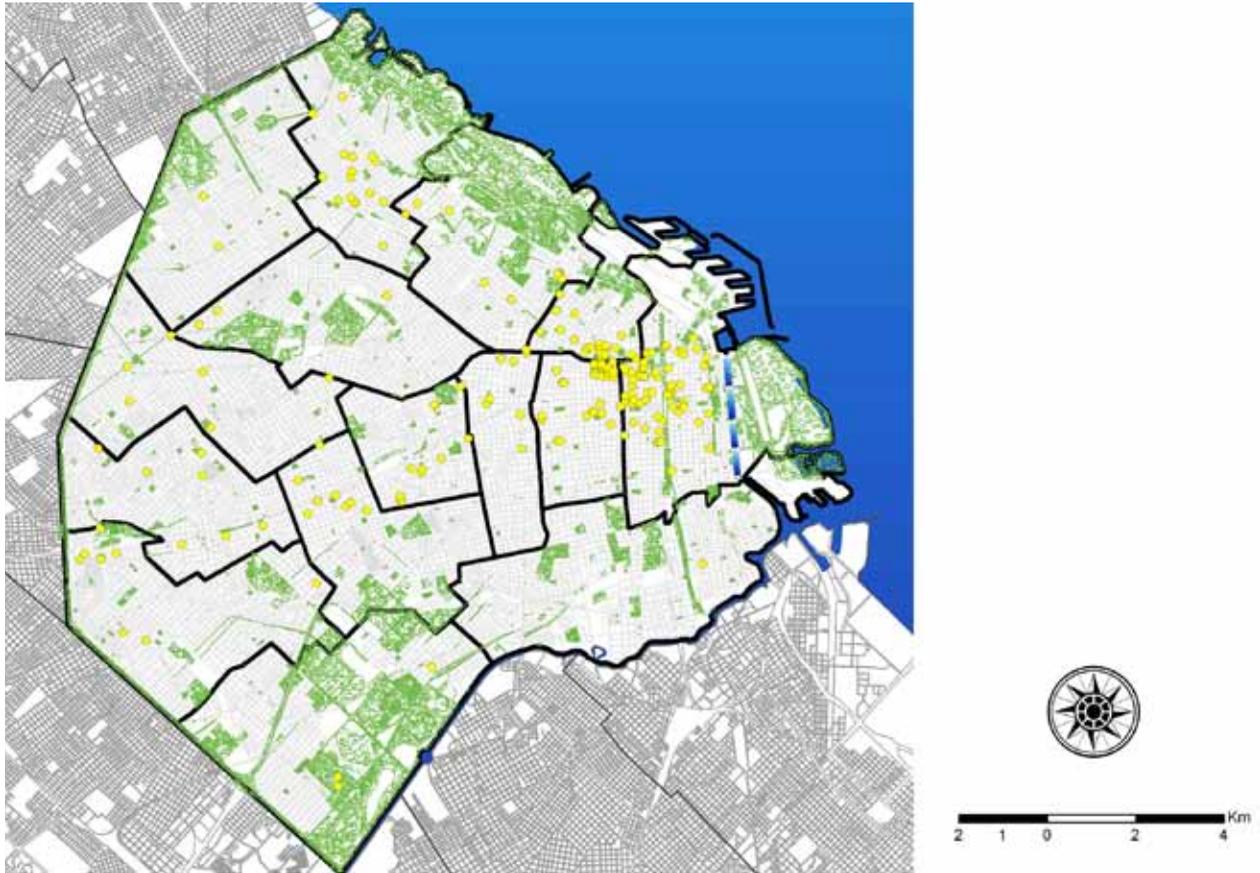
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales de fotocopias

Los locales que se dedican a las fotocopias son un total de 215 y presentan una distribución centrada particularmente en la zona Centro, que coincide con la distribución de los edificios de oficinas y las sedes universitarias, ya que va a buscar responder a la demanda del centro financiero y económico de la Ciudad. La mayor concentración, se puede observar en la conjunción de las Comunas 1, 2 y 3. Por ello, San Nicolás y Balvanera (con 41 locales cada uno) y Recoleta (con 25 locales), son los barrios que destacan por sobre el resto. También se localizan a lo largo de algunas Avenidas, como es el caso de Cabildo y Rivadavia.



Casas de fotocopia.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locutorios

La Comuna 1 es la que presenta mayor cantidad de locutorios con 153 locales, y dentro de ella el barrio de Balvanera, lo cual es esperable dada su localización céntrica, en un área en donde la intensa actividad comercial, financiera, empresarial y legal presenta una fuerte demanda de este servicio de telecomunicaciones.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas en las que cada locutorio abastece a una menor cantidad de habitantes son la Comuna 1 y 3, que corresponden al “área central extendida”, seguidas por la Comuna 9, que presenta una gran concentración en el área entorno a la estación de ferrocarriles de Liniers. Por el contrario, Comunas con un perfil principalmente residencial o industrial son los que presentan un mayor número de habitantes por cada locutorio. Son las Comunas 14, 15 y 12 las que poseen una menor cantidad de locutorios por cantidad de empleados. Si se relaciona con la población se puede concluir que las Comunas de la zona Centro son las mejores provistas de locutorios de la Ciudad.

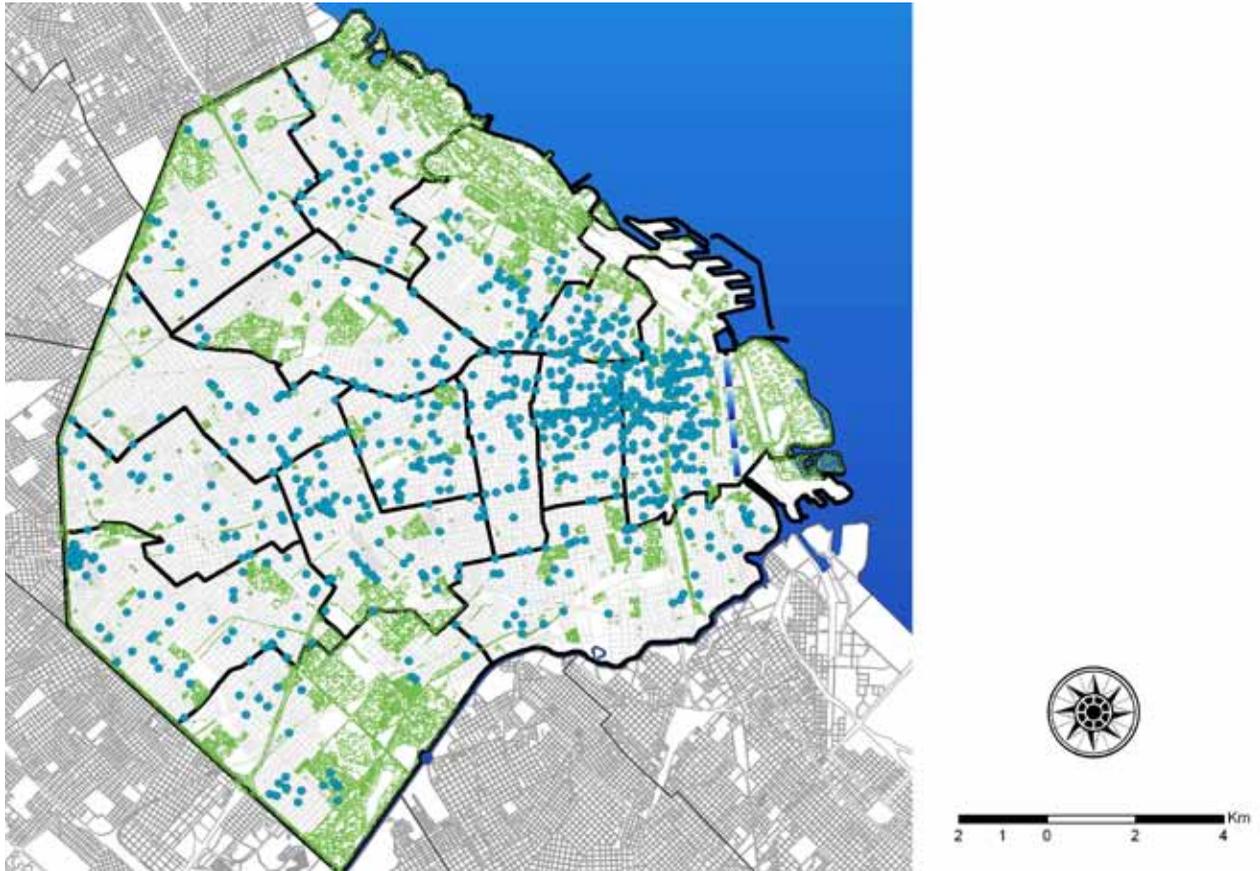
Cantidad de población y empleados por cada locutorio.

| Comuna | Cantidad de locutorios | Población | | Empleo | |
|--------|------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| | | Total | Cantidad de personas por locutorio | Total | Cantidad de empleados por locutorio |
| 1 | 153 | 197.226 | 1.289 | 681.172 | 4.452 |
| 2 | 49 | 158.403 | 3.233 | 134.732 | 2.750 |
| 3 | 108 | 191.572 | 1.774 | 182.861 | 1.693 |
| 4 | 52 | 217.640 | 4.185 | 319.186 | 6.138 |
| 5 | 41 | 177.537 | 4.330 | 119.104 | 2.905 |
| 6 | 42 | 178.116 | 4.241 | 125.169 | 2.980 |
| 7 | 54 | 218.953 | 4.055 | 138.453 | 2.564 |
| 8 | 29 | 184.703 | 6.369 | 104.894 | 3.617 |
| 9 | 59 | 172.528 | 2.924 | 179.499 | 3.042 |
| 10 | 29 | 164.815 | 5.683 | 122.241 | 4.215 |
| 11 | 34 | 192.828 | 5.671 | 160.822 | 4.730 |
| 12 | 28 | 199.711 | 7.133 | 176.003 | 6.286 |
| 13 | 39 | 230.062 | 5.899 | 231.782 | 5.943 |
| 14 | 42 | 223.772 | 5.328 | 283.882 | 6.759 |
| 15 | 37 | 183.216 | 4.952 | 246.076 | 6.651 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



Locutorios.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales con servicios de Atención médica

Este tipo de locales son complementarios a los grandes establecimientos del sistema de salud tanto públicos como privados. Alcanzan un total de 546 locales, y como se observa en el cuadro que sigue a continuación, algo más de la mitad de los mismos, 294 (53,8%) brindan servicios de odontología, 170 locales son de servicios de medicina en general (31,1%), 40 locales realizan análisis clínicos (7,3%), 29 centros de rehabilitación (5,3%), un 2,4%, es decir 13 locales, corresponden a otros.

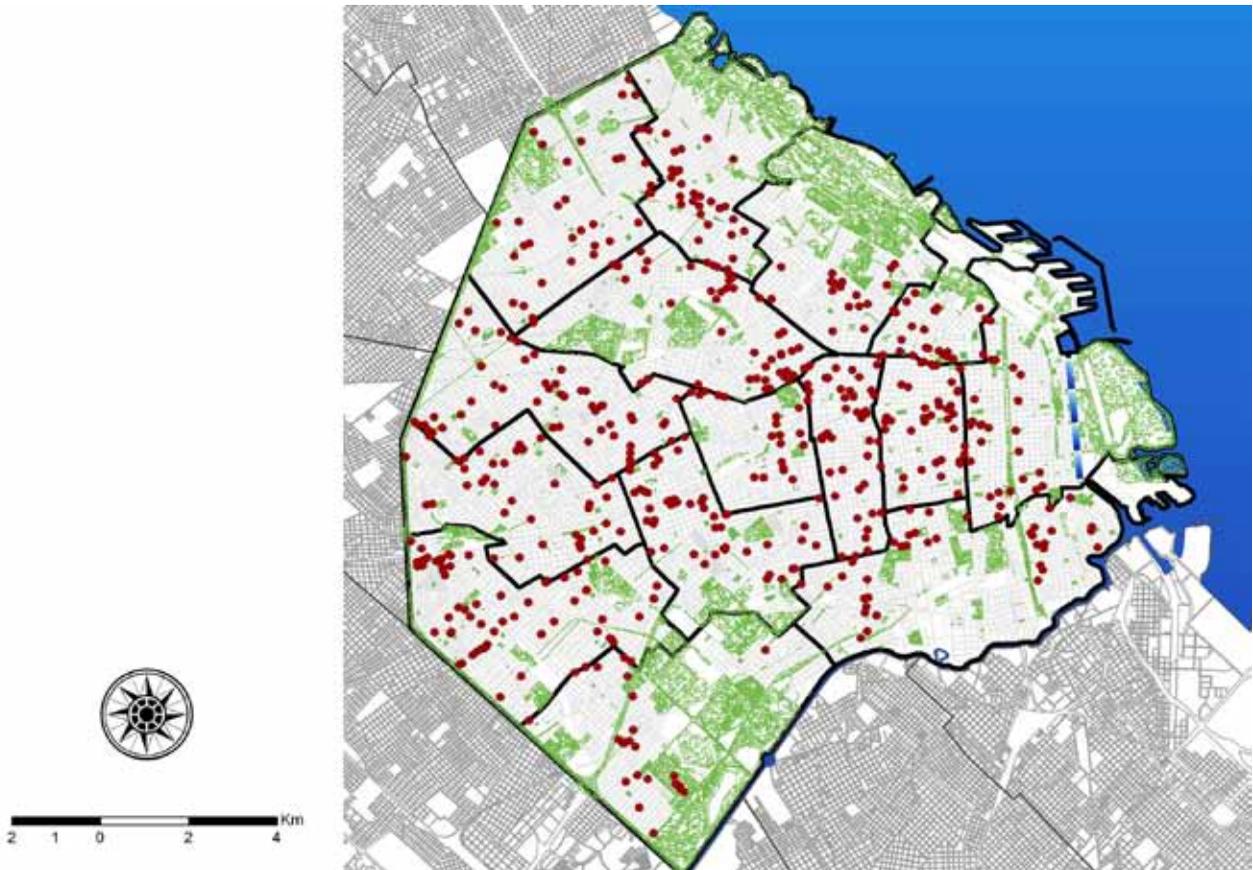
| | Cantidad | % |
|--------------------------|------------|--------------|
| Odontología | 294 | 53,8 |
| Medicina general | 170 | 31,1 |
| Análisis clínicos | 40 | 7,3 |
| Centro de rehabilitación | 29 | 5,3 |
| Otros | 13 | 2,4 |
| Total | 546 | 100,0 |

Composición de locales de Atención Médica.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En relación a su distribución territorial, los locales de atención médica presentan una distribución bastante homogénea y se observan dispersos en la Ciudad. Las Comunas que presentan mayor cantidad de este tipo de locales son las Comunas 9 (66 locales) y la 11 (53 locales), por el otro extremo se encuentran las Comunas 14, 6 y 2 que tan sólo cuentan con 18, 20 y 24 locales cada uno. Se puede observar que en las Comunas del Sur, si bien poseen 25 locales la Comuna 8 y 37 la Comuna 4, éstos no se encuentran distribuidos homogéneamente como en el resto de las Comunas, sino más bien concentrados a lo largo de una o dos líneas que atraviesan las Comunas de Norte a Sur.

Distribución de locales de atención médica.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas mejor provistas de locales de atención médica en relación a la cantidad de habitantes que tienen son Comunas con una tendencia a encontrarse más próximas al límite Oeste de la Ciudad como son la 9 y la 11. Por el otro lado, las Comunas 14 y 6 son las que presentan mayor cantidad de habitantes por cada local. En cuanto a la cantidad de empleados por local de atención médica, sobresalen las Comunas 1 y 14 que abastecen a un total de 26.199 y 15.771 locales cada una. Si se relacionan ambos resultados, se tiene que las Comunas 9, 5 y 11 son las mejores provistas de locales de este tipo.

Cantidad de población y empleados por cada local de Atención Médica.

| Comuna | Cantidad de locales de atención médica | Población | | Empleo | |
|--------|--|-----------|---|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por local de atención médica | Total | Cantidad de empleados por local de atención médica |
| 1 | 26 | 197.226 | 7.586 | 681.172 | 26.199 |
| 2 | 24 | 158.403 | 6.600 | 134.732 | 5.614 |
| 3 | 38 | 191.572 | 5.041 | 182.861 | 4.812 |
| 4 | 37 | 217.640 | 5.882 | 319.186 | 8.627 |
| 5 | 47 | 177.537 | 3.777 | 119.104 | 2.534 |
| 6 | 20 | 178.116 | 8.906 | 125.169 | 6.258 |
| 7 | 49 | 218.953 | 4.468 | 138.453 | 2.826 |
| 8 | 25 | 184.703 | 7.388 | 104.894 | 4.196 |
| 9 | 66 | 172.528 | 2.614 | 179.499 | 2.720 |
| 10 | 38 | 164.815 | 4.337 | 122.241 | 3.217 |
| 11 | 53 | 192.828 | 3.638 | 160.822 | 3.034 |
| 12 | 33 | 199.711 | 6.052 | 176.003 | 5.333 |
| 13 | 33 | 230.062 | 6.972 | 231.782 | 7.024 |
| 14 | 18 | 223.772 | 12.432 | 283.882 | 15.771 |
| 15 | 43 | 183.216 | 4.261 | 246.076 | 5.723 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Locales del rubro Enseñanza

El rubro de servicios de enseñanza suele ofrecer actividades complementarias a la enseñanza oficial, como ser idiomas y arte; es decir, un servicio de educación privada que responde a la demanda de un público con un nivel socio-económico determinado. En el cuadro que sigue a continuación es posible observar que de los 305 locales que componen este rubro, el 35,4% corresponde a la suma de locales de Arte, música y danza; el 21,6% a los locales de enseñanza general y apoyo escolar; seguidos en menor medida por locales de enseñanza de artes marciales y yoga (20,7%) e idiomas (14,8%). El resto suma 3,0% y esta constituido por locales de manejo e informática.

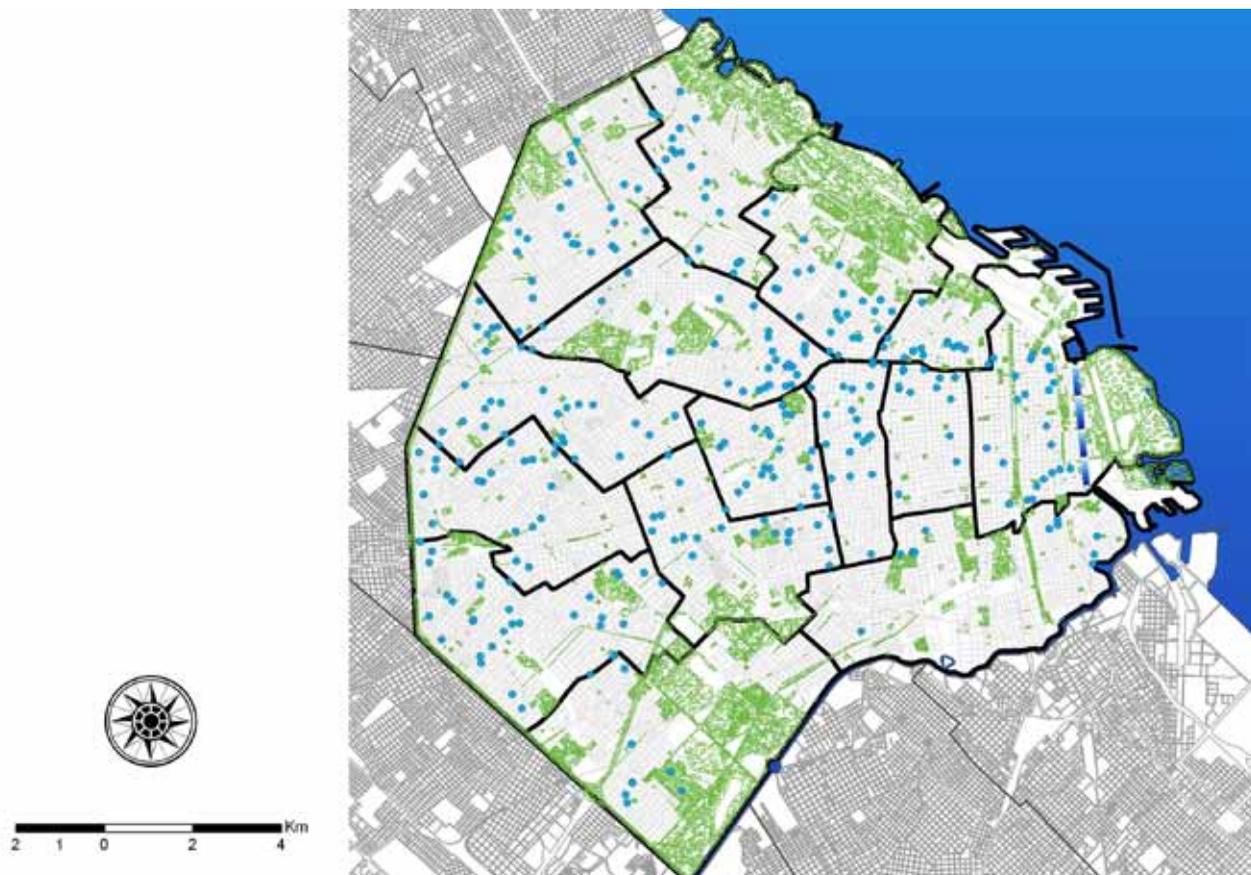
| | Cantidad | % |
|------------------------------|------------|--------------|
| Arte, música y danza | 108 | 35,4 |
| Ens. general y apoyo escolar | 66 | 21,6 |
| Artes marciales y yoga | 63 | 20,7 |
| Idiomas | 45 | 14,8 |
| Conductores | 14 | 4,6 |
| Informática | 9 | 3,0 |
| Total | 305 | 100,0 |

Composición de locales del rubro Enseñanza.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Se observa en el mapa a continuación una distribución dispersa y relativamente homogénea en el territorio, a excepción de lo que ocurre en la zona Sur de la Ciudad en donde se encuentran muy pocos locales. La Comuna 9 con 32 es la que lleva la mayor cantidad de locales, seguido por la Comuna 11, que contiene 30 locales respectivamente. Los mínimos corresponden a las Comunas 8 y 4 (con 8 y 11 locales cada una), seguidas por las Comunas 3 y 2 (con 13 y 14 locales).

Distribución de locales del sector servicios de enseñanza.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se aprecia que las Comunas que presentan un menor número de habitantes por cada local de atención médica son las que mayor cantidad tienen de ellos (mencionadas anteriormente). Al igual que las que poseen mayor cantidad de población por cada local son aquellas en donde se puede hallar menor cantidad de locales de este rubro. En cuanto a la cantidad de empleados por local de enseñanza, se tiene que las Comunas mejor provistas son la 11, 6 y 9. Siendo estas mismas Comunas las que se encuentran mejor provistas en general, esto es, si se tienen en cuenta ambos valores.

Cantidad de población y empleados por local de Enseñanza.

| Comuna | Cantidad de locales de enseñanza | Población | | Empleo | |
|--------|----------------------------------|-----------|---|---------|--|
| | | Total | Cantidad de personas por local de enseñanza | Total | Cantidad de empleados por local de enseñanza |
| 1 | 23 | 197.226 | 8.575 | 681.172 | 29.616 |
| 2 | 14 | 158.403 | 11.315 | 134.732 | 9.624 |
| 3 | 13 | 191.572 | 14.736 | 182.861 | 14.066 |
| 4 | 11 | 217.640 | 19.785 | 319.186 | 29.017 |
| 5 | 19 | 177.537 | 9.344 | 119.104 | 6.269 |
| 6 | 23 | 178.116 | 7.744 | 125.169 | 5.442 |
| 7 | 21 | 218.953 | 10.426 | 138.453 | 6.593 |
| 8 | 8 | 184.703 | 23.088 | 104.894 | 13.112 |
| 9 | 32 | 172.528 | 5.392 | 179.499 | 5.609 |
| 10 | 18 | 164.815 | 9.156 | 122.241 | 6.791 |
| 11 | 30 | 192.828 | 6.428 | 160.822 | 5.361 |
| 12 | 24 | 199.711 | 8.321 | 176.003 | 7.333 |
| 13 | 18 | 230.062 | 12.781 | 231.782 | 12.877 |
| 14 | 24 | 223.772 | 9.324 | 283.882 | 11.828 |
| 15 | 28 | 183.216 | 6.543 | 246.076 | 8.788 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

2.1.3 LOCALES GASTRONÓMICOS

Una de las destacadas ramas que arroja el relevamiento de usos del suelo de la Ciudad de Buenos Aires es la que engloba a los locales del sector gastronómico. En particular, se registraron 8.400 locales con este destino, lo que representa el 9,5% del total de los locales activos de ésta. Este grupo se encuentra integrado por los bares, cafés y confiterías, de los que se registraron un total de 2.930 locales, representando el 34,9% del total. En segunda ubicación se encuentran los restaurantes, con 2.301 locales (27,4%), seguidos por las casas de comidas para llevar (1.229 locales), pizzerías (752 locales) y 555 parrillas.

| Subrubro | Cantidad | % |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Bares, cafés y confiterías | 2.930 | 34,9 |
| Restaurante | 2.301 | 27,4 |
| Comida para llevar | 1.229 | 14,6 |
| Pizzerías | 752 | 9,0 |
| Parrilla | 555 | 6,6 |
| Comida rápida | 323 | 3,8 |
| Rotisería | 290 | 3,5 |
| Servicio de catering | 20 | 0,2 |
| Total | 8.400 | 100,0 |

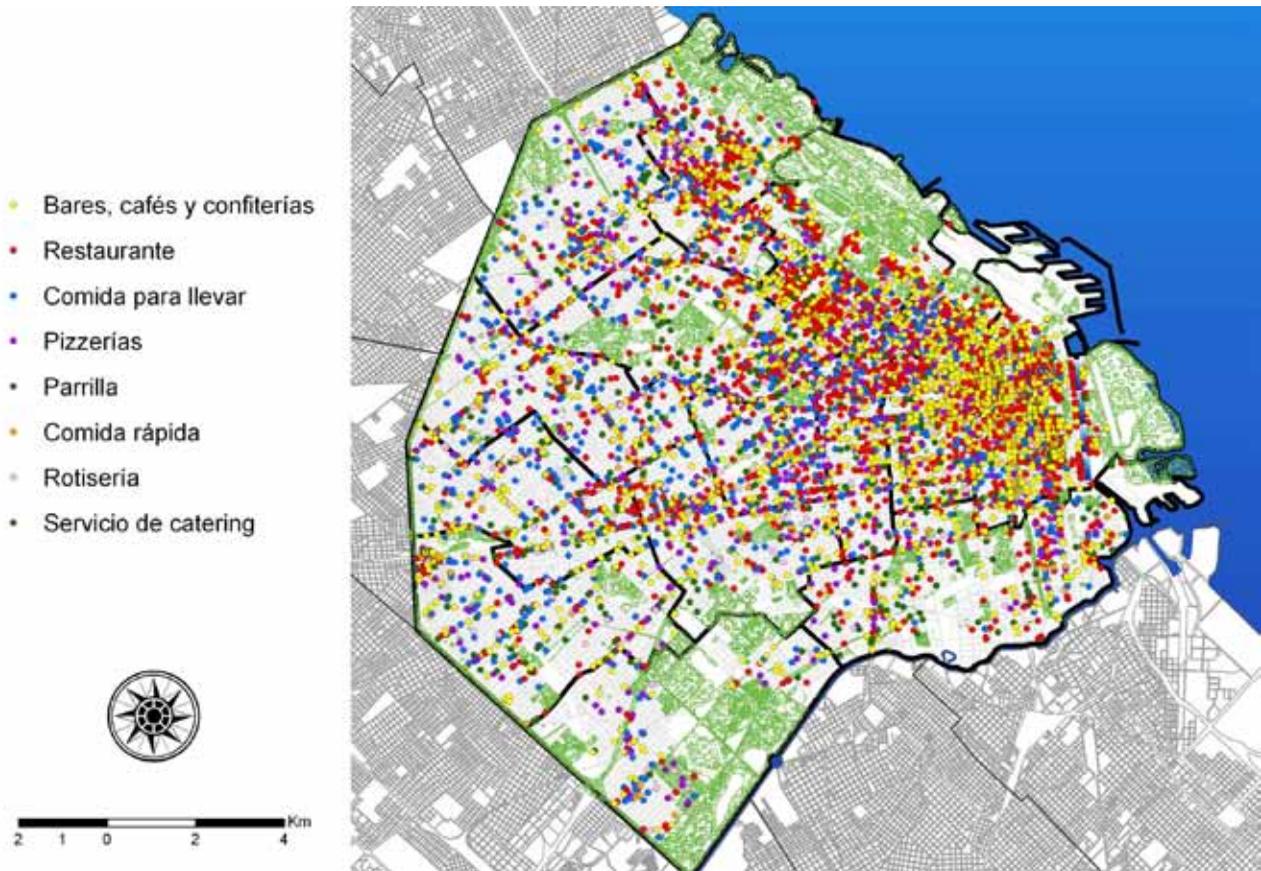
Composición de locales del rubro Enseñanza.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

La suma de las categorías mencionadas representa el 92,5% del total de los locales gastronómicos. Completan este rubro, los locales de comidas rápidas (3,8%), rotiserías (3,5%) y los servicios de catering (0,2%).

La distribución territorial de los locales del sector gastronómico responde, por un lado, a la demanda cotidiana del ambiente laboral y consumo residencial, y por el otro, al turismo. Tomando estos factores, se explica la localización predominante en el Centro y Norte de la Ciudad. La Comuna 1 presenta la máxima cantidad de locales, con 1.809, seguido por la Comuna 14 con 1.016 locales, un número muy importante en relación a la superficie del barrio. Lo cual se puede ver reflejado en la distribución de los locales pertenecientes a la categoría que abarca a los bares, cafés y confiterías. También se puede observar en el mapa a continuación, como los locales de comida para llevar presentan una distribución más homogénea en el territorio.

Distribución de locales gastronómicos.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas mejor provistas de locales de gastronomía en relación a su población son la Comuna 1 y la Comuna 14. Por el contrario, las Comunas 8 y 7 son las que cuentan con mayor cantidad de población por cada local

gastronómico. Mientras que las Comunas 8, 4 y 9 son aquellas en donde cada local gastronómico debe proveer a mayor cantidad de empleados que trabajan en la zona. Pero si se tienen en cuenta ambos valores, las Comunas 8, 4, 12 y 9 son las que se ven como peor provistas de locales del sector gastronómico, en oposición a las Comunas de la zona Centro de la Ciudad.

Cantidad de población y empleados por cada local del sector Gastronómico.

| Comuna | Cantidad de locales del sector gastronómico | Población | | Empleo | |
|--------|---|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por local del sector gastronómico | Total | Cantidad de empleados por local del sector gastronómico |
| 1 | 1809 | 197.226 | 109 | 681.172 | 377 |
| 2 | 526 | 158.403 | 301 | 134.732 | 256 |
| 3 | 635 | 191.572 | 302 | 182.861 | 288 |
| 4 | 447 | 217.640 | 487 | 319.186 | 714 |
| 5 | 442 | 177.537 | 402 | 119.104 | 269 |
| 6 | 365 | 178.116 | 488 | 125.169 | 343 |
| 7 | 390 | 218.953 | 561 | 138.453 | 355 |
| 8 | 131 | 184.703 | 1.410 | 104.894 | 801 |
| 9 | 346 | 172.528 | 499 | 179.499 | 519 |
| 10 | 358 | 164.815 | 460 | 122.241 | 341 |
| 11 | 411 | 192.828 | 469 | 160.822 | 391 |
| 12 | 360 | 199.711 | 555 | 176.003 | 489 |
| 13 | 637 | 230.062 | 361 | 231.782 | 364 |
| 14 | 1016 | 223.772 | 220 | 283.882 | 279 |
| 15 | 519 | 183.216 | 353 | 246.076 | 474 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

2.1.4. LOCALES DEL RUBRO AUTOMOTOR

Si bien los establecimientos del rubro automotor corresponden al sector servicios, dada su importancia en el total se analizan de manera particular. En este caso, se encontraron 6.564 locales, representando el 7,4% del total de los locales activos a la calle.

Dentro de este rubro, los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con 3.829 locales, teniendo una participación del 58,3% en el total. A su vez, esta categoría se encuentra desagregada en diversas actividades, siendo la más destacada la que agrupa los talleres mecánicos de automotores y talleres electrónicos (3.008 y 182 locales, respectivamente). En segundo lugar se ubican los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con 1.476 locales, correspondiente al 22,5%; en tercer lugar, se encuentran 432 concesionarias, esto significa el 6,6% del total. También se registraron 240 gomerías (3,7%), 218 locales de venta de automotores (3,3%), 204 lavaderos de autos (3,1%) y 163 locales de lubricentro (2,5%).

Composición de los locales del rubro automotor.

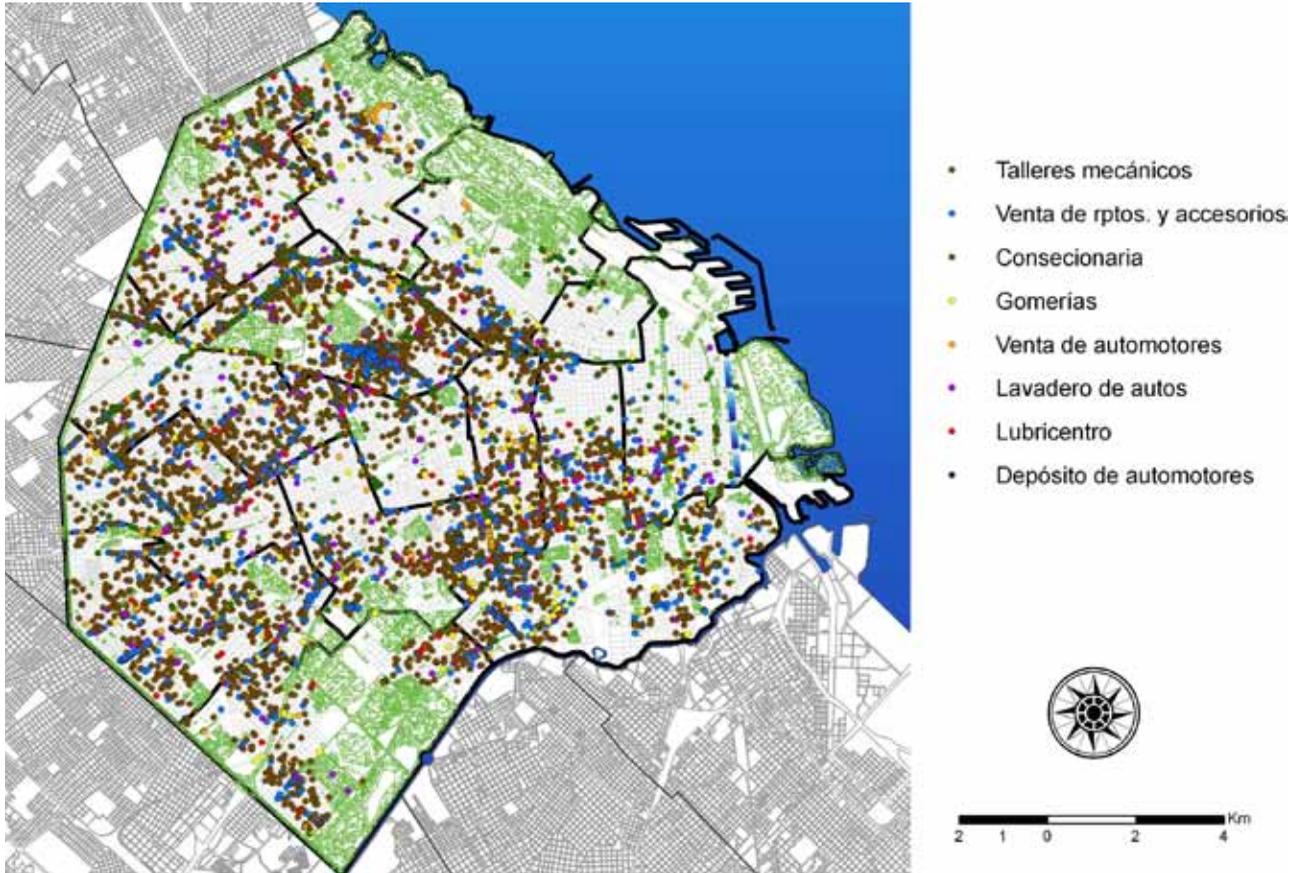
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

| Subrubro | Cantidad | % |
|---|--------------|--------------|
| Talleres mecánicos | 3.829 | 58,3 |
| Taller mecánico de automotores | 3.008 | 45,8 |
| Taller electrónica | 182 | 2,8 |
| Chapa y pintura | 165 | 2,5 |
| Electricidad de automotores | 62 | 0,9 |
| Cerrajería automotor | 58 | 0,9 |
| Aire Acondicionado | 55 | 0,8 |
| Taller de suspensión | 54 | 0,8 |
| Colocación de cristales y polarizado | 42 | 0,6 |
| Tapicería para autos | 39 | 0,6 |
| Taller de rectificación | 38 | 0,6 |
| Caños de escape (colocación y reparación) | 30 | 0,5 |
| Reparación de motos | 27 | 0,4 |
| Equipos GNC (colocación y venta) | 25 | 0,4 |
| Autorradios | 22 | 0,3 |
| Inyección electrónica automotor | 22 | 0,3 |
| Venta de repuestos y accesorios | 1.476 | 22,5 |
| Concesionaria | 432 | 6,6 |
| Gomería | 240 | 3,7 |
| Venta de automotores | 218 | 3,3 |
| Lavaderos de autos y kiosco | 204 | 3,1 |
| Lubricentro | 163 | 2,5 |
| Depósito de automotores | 2 | 0,0 |
| Total | 6.564 | 100,0 |

Teniendo en cuenta el emplazamiento territorial de los locales del rubro automotor, es para destacar, la importante concentración observada en la Avenida Warnes situada en el barrio de Villa Crespo, especialmente de venta de repuestos y accesorios. Este barrio, es el que presenta la mayor cantidad de locales con 701, posicionando a la Comuna 15 lejos de las demás con un total de 1.365 locales de esta rama; seguida por la Comuna 4, con casi la mitad de esa cantidad (667 locales). En las Comunas de la zona Centro-Norte, se puede observar una muy baja presencia de locales del sector automotor, donde aquellos que se ven, se visualizan concentrados cercanos a los límites con las Comunas 15, 5 y 4. Es así, que la Comuna 2 es la que posee la menor cantidad de locales, con apenas 29; seguida por la Comuna 6 con unos 142 locales.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas que presentan un menor número de habitantes por cada local del rubro automotor son las Comunas 15 y 10, que junto con las Comunas que les siguen en orden, forman un área bien marcada (excluyendo el barrio de Nueva Pompeya) en donde se desarrolla esta actividad. Por el contrario las Comunas 2 y 6 son aquellas que presentan más cantidad de habitantes por cada local. A su vez, son las Comunas 2, 1, 13 y 14 las que proveen a mayor cantidad de empleados por local del rubro automotor. Son entonces, las Comunas 15, 8 y 9 las mejor provistas de locales del rubro automotor en relación a la gente que las habita y trabaja en ellas.

Distribución de locales del rubro automotor.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



Cantidad de población y empleados por cada local del rubro automotor.

| Comuna | Cantidad de locales del rubro automotor | Población | | Empleo | |
|--------|---|-----------|--|---------|---|
| | | Total | Cantidad de personas por local del rubro automotor | Total | Cantidad de empleados por local del rubro automotor |
| 1 | 192 | 197.226 | 1.027 | 681.172 | 3.548 |
| 2 | 29 | 158.403 | 5.462 | 134.732 | 4.646 |
| 3 | 229 | 191.572 | 837 | 182.861 | 799 |
| 4 | 667 | 217.640 | 326 | 319.186 | 479 |
| 5 | 336 | 177.537 | 528 | 119.104 | 354 |
| 6 | 142 | 178.116 | 1.254 | 125.169 | 881 |
| 7 | 420 | 218.953 | 521 | 138.453 | 330 |
| 8 | 374 | 184.703 | 494 | 104.894 | 280 |
| 9 | 637 | 172.528 | 271 | 179.499 | 282 |
| 10 | 616 | 164.815 | 268 | 122.241 | 198 |
| 11 | 585 | 192.828 | 330 | 160.822 | 275 |
| 12 | 527 | 199.711 | 379 | 176.003 | 334 |
| 13 | 185 | 230.062 | 1.244 | 231.782 | 1.253 |
| 14 | 257 | 223.772 | 871 | 283.882 | 1.105 |
| 15 | 1.360 | 183.216 | 135 | 246.076 | 181 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

2.1.5 LOCALES DEL SECTOR INDUSTRIAL

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 2.959, el 3,3% del total de los locales relevados. La composición de este sector se divide en siete categorías; la primera de ellas corresponde a la elaboración de productos alimenticios y bebidas con 1.983 locales (67,0%) dentro de la cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas, entre otros; en segundo lugar se encuentran 359 locales dedicados a la fabricación de muebles y artículos en madera (12,1%), donde se incluyen las madereras y carpinterías, y las vidrierías con 259 locales (8,8%). Los locales relacionados a la fabricación de productos textiles, y las zinguerías, tornerías y locales de producción de artículos metálicos registran un total de 132 y 99 locales, respectivamente. Finalmente, el 4,3% restante corresponde a la categoría de "otros", en donde se incluyen por ejemplo los locales de elaboración de cerámicas y matafuegos, entre otros.

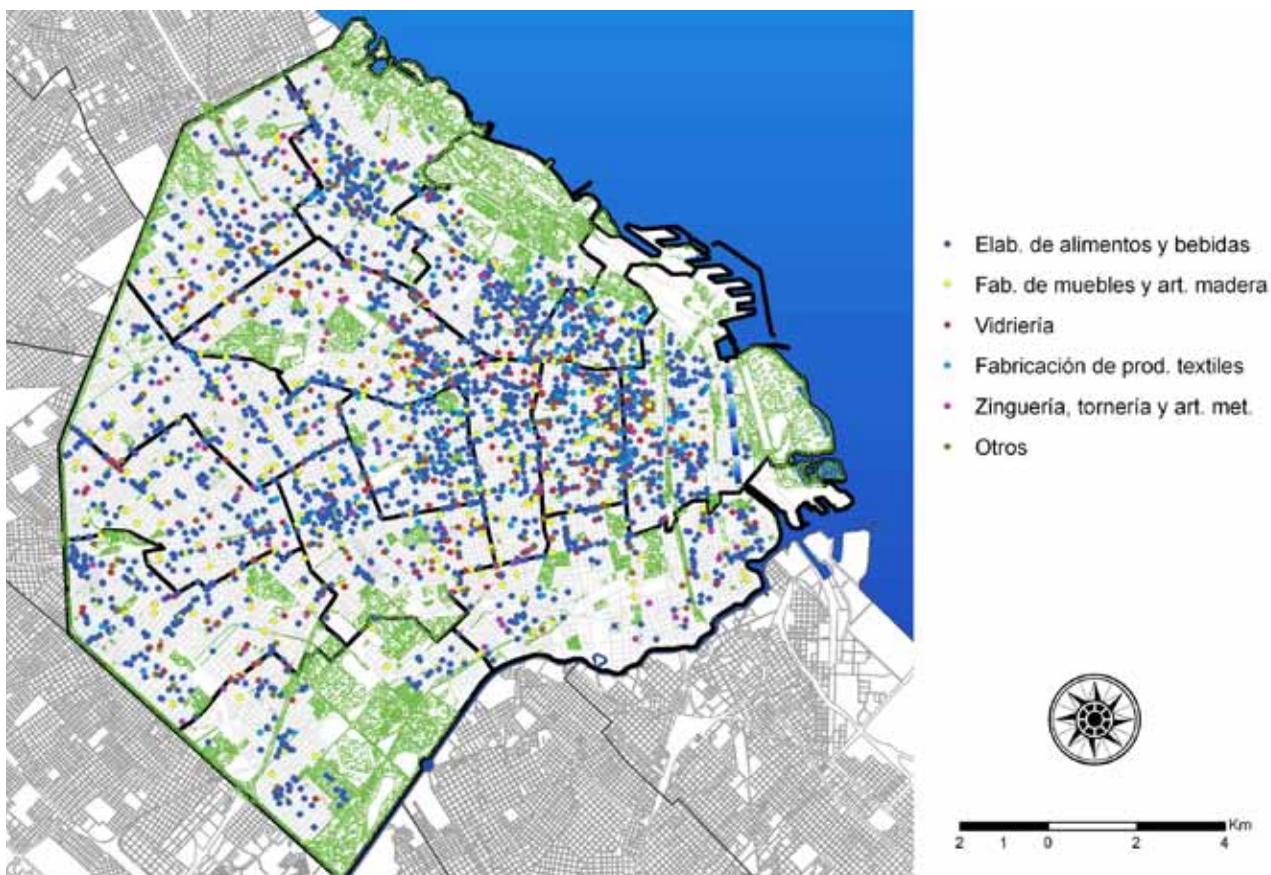
Se observa en su distribución territorial un mayor número de locales industriales en el Centro y Norte de la Ciudad. Del total de Comunas, la 1, la 15 y la 3, son las que contienen más locales que fabrican sus productos con un total de 261, 258 y 241 locales respectivamente. Se reconoce tanto en la Comuna 8, un área con escasez de este tipo de establecimientos.

| Subrubro | Cantidad | % |
|---|--------------|--------------|
| Elaboración de alimentos y bebidas | 1.983 | 67,0 |
| Fab. de muebles y artículos de madera | 359 | 12,1 |
| Vidriería | 259 | 8,8 |
| Fabricación de productos textiles | 132 | 4,5 |
| Zinguería, tornería y artículos metálicos | 99 | 3,3 |
| Otros | 127 | 4,3 |
| Total | 2.959 | 100,0 |

Composición de los locales del sector industrial.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Distribución de locales del sector industrial.



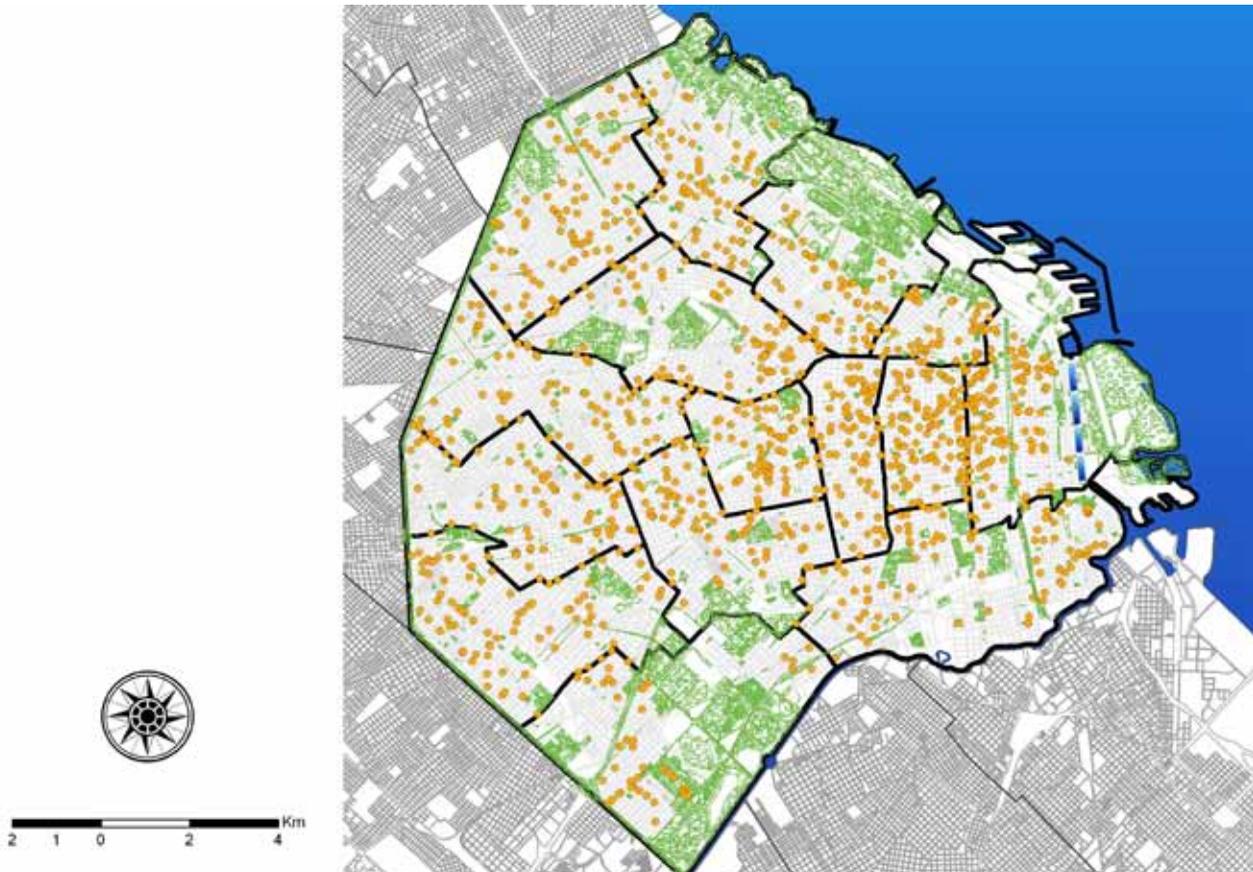
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Panaderías

Dentro de la categoría panaderías se ha incluido tanto a los locales que realizan la elaboración como a los locales catalogados como venta no elaboración ya que al momento del relevamiento puede ser complicada su clasificación.

Las panaderías suman un total de 1.094 locales y presentan una distribución dispersa a lo largo del territorio de la Ciudad, respondiendo al consumo cotidiano de las áreas residenciales y laborales. La Comuna 1, con 105 panaderías es la que presenta el mayor número, seguida por la Comuna 3 y 4 que cuentan con 98 y 89 locales respectivamente.

Panaderías.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

En el siguiente cuadro se puede apreciar que las Comunas que presentan mayor cantidad de panaderías en relación a su población son la 1, la 3 y la 9. Mientras que por otro lado, se encuentran las Comunas 8 y 14, que son aquellas que mayor cantidad de población poseen por panadería. A su vez, la Comuna 1 es la que abastece a mayor cantidad de empleados (6.487) por panaderías, seguida por la Comuna 14 (4.980), la Comuna 13 (3.622) y la Comuna 4 (3.586). Si se relacionan ambos datos, se tiene que las Comunas mejor provistas son las del Oeste de la Ciudad (Comunas 9, 10, 11 y 12).

Cantidad de población y empleados por cada panadería.

| Comuna | Cantidad de panaderías | Población | | Empleo | |
|--------|------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| | | Total | Cantidad de personas por panadería | Total | Cantidad de empleados por panadería |
| 1 | 105 | 197.226 | 1.878 | 681.172 | 6.487 |
| 2 | 43 | 158.403 | 3.684 | 134.732 | 3.133 |
| 3 | 98 | 191.572 | 1.955 | 182.861 | 1.866 |
| 4 | 89 | 217.640 | 2.445 | 319.186 | 3.586 |
| 5 | 72 | 177.537 | 2.466 | 119.104 | 1.654 |
| 6 | 66 | 178.116 | 2.699 | 125.169 | 1.897 |
| 7 | 68 | 218.953 | 3.220 | 138.453 | 2.036 |
| 8 | 46 | 184.703 | 4.015 | 104.894 | 2.280 |
| 9 | 83 | 172.528 | 2.079 | 179.499 | 2.163 |
| 10 | 70 | 164.815 | 2.355 | 122.241 | 1.746 |
| 11 | 75 | 192.828 | 2.571 | 160.822 | 2.144 |
| 12 | 82 | 199.711 | 2.436 | 176.003 | 2.146 |
| 13 | 64 | 230.062 | 3.595 | 231.782 | 3.622 |
| 14 | 57 | 223.772 | 3.926 | 283.882 | 4.980 |
| 15 | 76 | 183.216 | 2.411 | 246.076 | 3.238 |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Asimismo, existe una serie de actividades de baja preponderancia en la Ciudad, pero que resultan igualmente destacables. Entre ellas se encuentran veinticuatro armerías; ocho droguerías; dos centros de abrochado y perforación; nueve locales de hobbies; uno de reparación de paraguas; diez locales de venta de monedas antiguas, cinco de maquetas de telgopor, tres de estilógrafos, 9 de banderas, doce de pelucas y uno de afiches y pósters; y un local de muñecas de porcelana.

2.1.6 LOCALES EN GALERÍA

El relevamiento realizado en el interior de las galerías y shoppings centers registra 11.356 locales, de los cuales 9.407 se encuentran en funcionamiento, lo que significa una tasa de vacancia de 17,2%. Entre ellos la distribución por ramas demuestra una fuerte presencia de locales del sector comercial (76,8%), mientras que el sector servicios (16,0%) ocupa una participación menor que la que se registra para los locales a la calle. Asimismo los locales del rubro automotor, de gastronomía e industriales también tienen una participación mucho menor que los que presentan los locales a la calle.

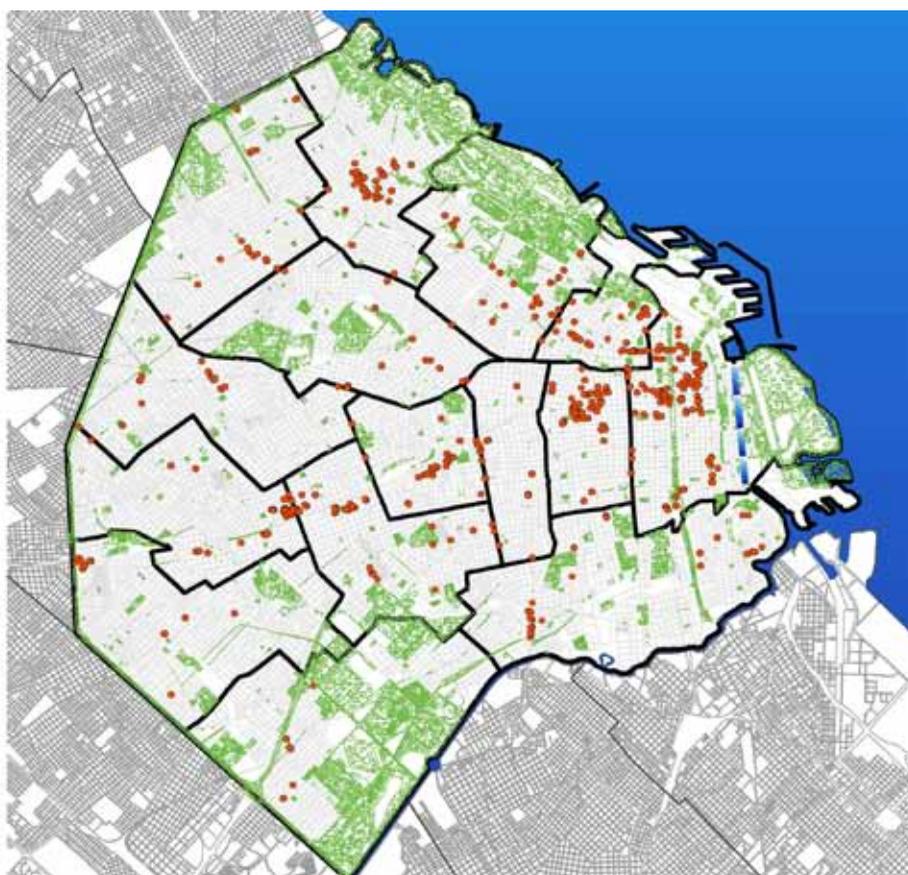
Locales en galerías según sector de actividad.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano,
GCBA, 2012.

| Rubro | Cantidad | % |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Comercio | 7.220 | 76,8 |
| Servicios | 1.507 | 16,0 |
| Gastronomía | 373 | 4,0 |
| Automotor | 20 | 0,2 |
| Industrial | 100 | 1,1 |
| Otros y sin identificar | 187 | 2,0 |
| Total | 9.407 | 100,0 |

Los locales en galería están localizados, en general, siguiendo las avenidas con mayor actividad comercial: Rivadavia, Cabildo y Santa Fe; además de las ubicadas en la zona Centro: sobre la avenida Corrientes, la calle Florida, la calle Lavalle, la avenida Pueyrredón, la avenida Independencia, la calle Defensa, entre otros, fundamentalmente ubicadas en los barrios de Balvanera y San Nicolás. Se pueden encontrar también algunas galerías dispersas, en otros ejes comerciales de la Ciudad como la avenida Triunvirato, Avenida Sáenz, la calle Cuenca, entre otras.

Distribución de las galerías.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

III

ELABORACIÓN DE INDICADORES

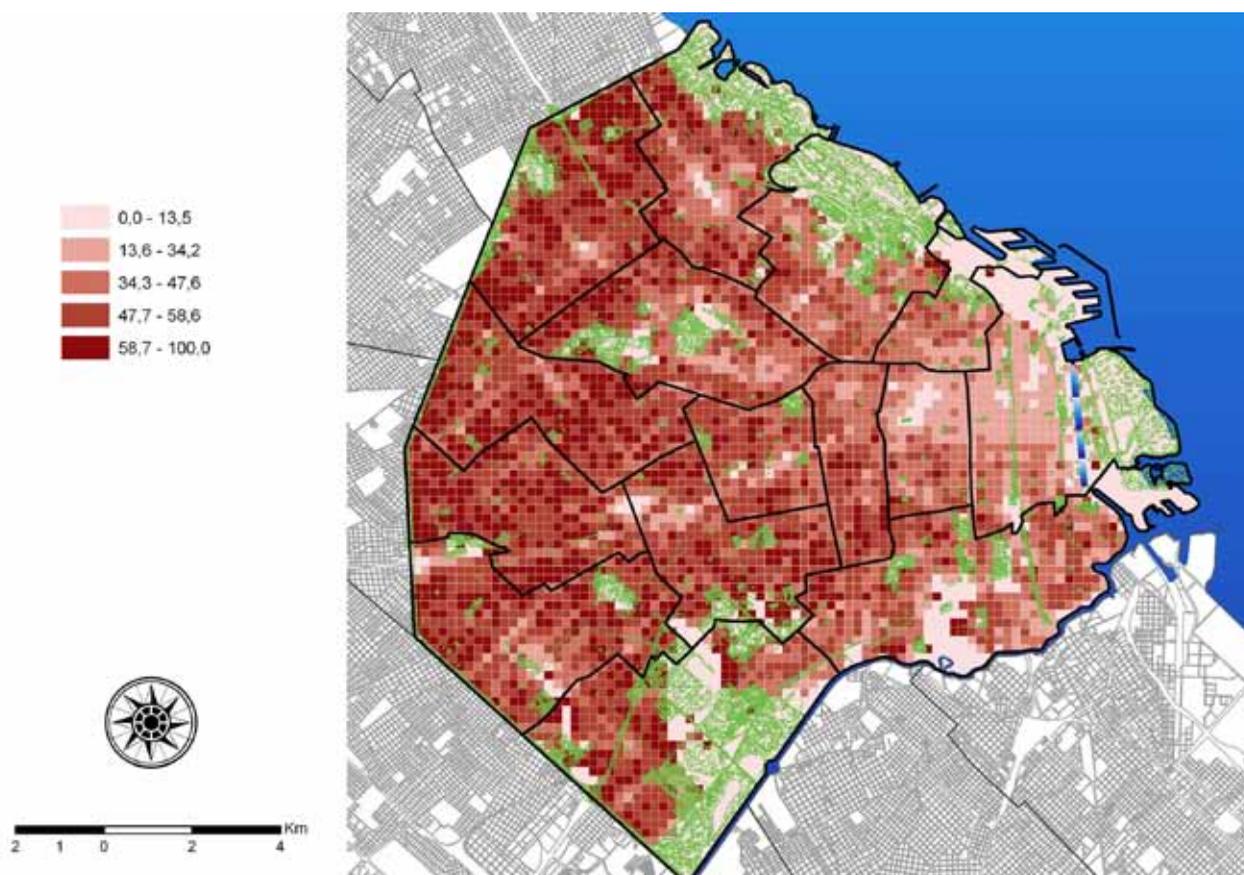


La información obtenida a partir del Relevamiento de Usos del Suelo es muy valiosa para el conocimiento del territorio de la Ciudad. En este sentido, la distribución de las diferentes actividades constituye por sí misma, una fuente de indicadores de su estructura urbana. A su vez, los datos disponibles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

3.1 USOS RESIDENCIALES SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la escasa incidencia que poseen estos usos sobre la zona Centro de la Ciudad, así como la extensión de esta característica a las zonas aledañas. Cualidad que también se aprecia a lo largo de algunas importantes arterias. Es el caso de las Avenidas Rivadavia, Cabildo-Santa Fe, Corrientes y Alberdi, por mencionar algunas de las más relevantes. Por el contrario, las Comunas de la zona Oeste y Norte más próximas al límite de la Ciudad se muestran como aquellas donde resultan predominantes los usos residenciales.

Distribución porcentual de usos residenciales sobre el total de usos del suelo.

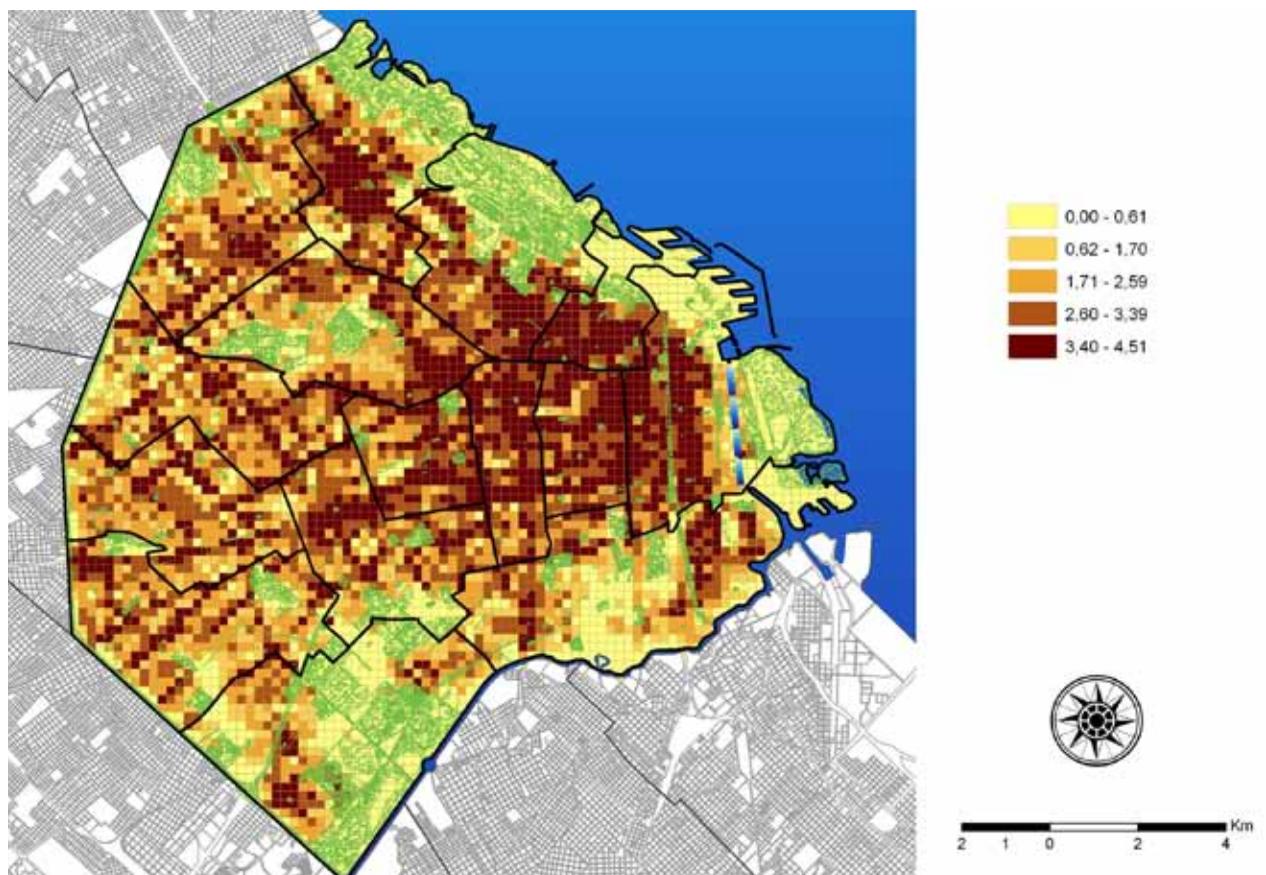


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

3.2 ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

Dicho índice, permite obtener una visión de la distribución en el territorio de la heterogeneidad de actividades económicas presentes en el ámbito urbano. De tal forma, un valor mayor en la complejidad de un área da cuenta de un mayor número y variedad de actividades, considerando también la distribución equitativa entre ellas. Así puede apreciarse una gran extensión ocupada por la zona centro, abarcando a las Comunas 1, 2 y 3; y parte de las Comunas cercanas, donde se registran valores elevados, alcanzando a algunos sectores de las Comunas 14, 15, 6, 5 y 4. Como contrapartida, en las Comunas más alejadas del Centro, se observa que sólo es posible encontrar una importante complejidad de actividades en los principales ejes comerciales y de circulación, lo cual puede entenderse en función del predominio de los usos residenciales, mencionados anteriormente.

Índice de complejidad urbana.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

Esta última característica permite pensar que a escala Comunal y también barrial, estos ejes cumplen funciones propias de centralidades secundarias, de modo que se trata de las localizaciones donde la población de las áreas aledañas se provee de un buen número de bienes y servicios. Gracias al hecho de contar con los datos del relevamiento en rela-

ción a la distribución de la actividad comercial, es posible establecer una caracterización de estas subcentralidades, encontrándose una estrecha vinculación entre éstas y la existencia de una alta diversidad urbana. No obstante, también es posible descubrir áreas de la Ciudad donde existe una alta concentración de locales pertenecientes a un mismo rubro, definiendo consecuentemente zonas de baja complejidad. Sin embargo, estas localizaciones se transforman en puntos de referencia importantes para estas actividades, ya sea por el grado de concentración de la demanda, o por la generación de economías especializadas; cumpliendo funciones muy diferentes de aquellas localizaciones en donde la diversidad es mayor. Ejemplos de aquellas pueden ser la calle Avellaneda, la Avenida Warnes, la calle Murillo, entre algunas más.

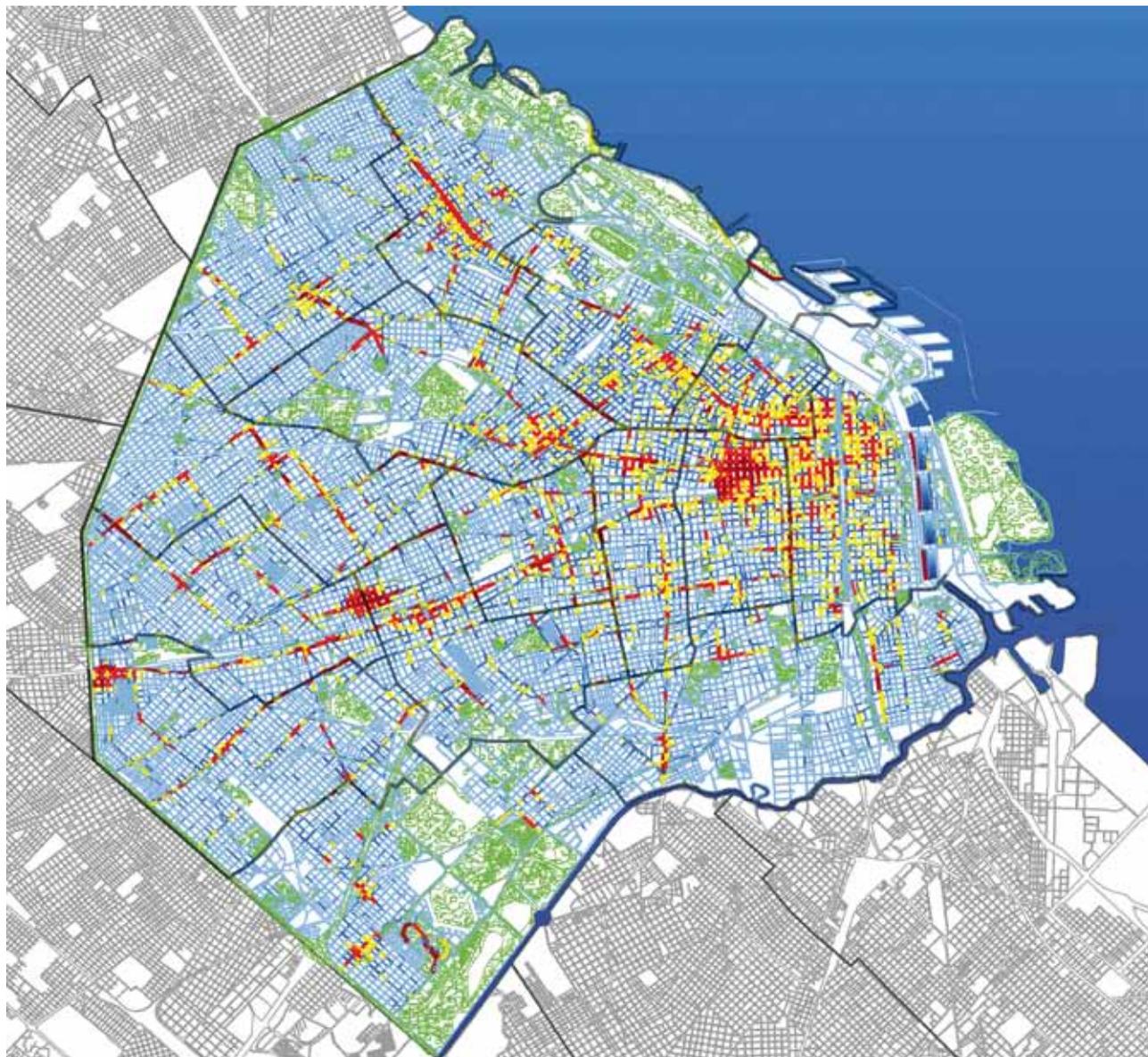
En el siguiente mapa se visualiza que la concentración de los locales a lo largo de las Avenidas es ajena a los límites jurisdiccionales. Pudiendo observarse zonas donde se concentran una gran cantidad de locales por cada lado de manzana. Se pueden destacar entonces la zona Centro de la Ciudad, que extiende hasta aproximadamente el área próxima a la estación de trenes Once de Septiembre; el eje compuesto por las avenidas Santa Fe y Cabildo; la avenida Rivadavia junto con el entorno de la estación Liniers; y la sección de la avenida Avellaneda que atraviesa el límite de las Comunas 7 y 10.

3.3 SUBCENTRALIDADES DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

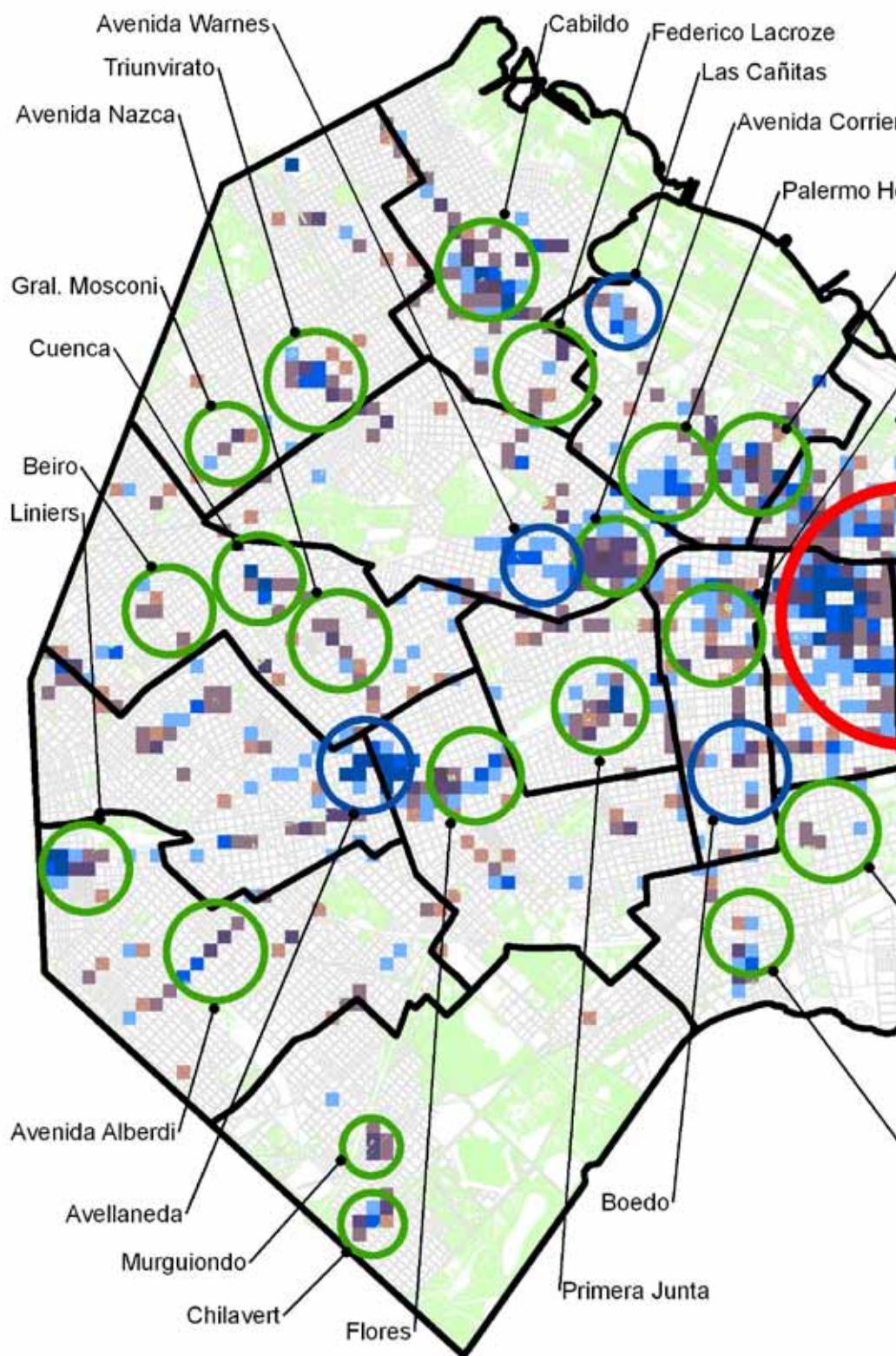
Es posible, a partir de la distribución de los datos obtenidos en el relevamiento, identificar la presencia de centralidades de menor jerarquía que el Área Central, pero que cumplen funciones importantes a escala Comunal. Tomando como referencia espacial la grilla de 200 metros de lado por celda, se estableció como criterio la presencia de 50 o más locales por celda y un valor del índice de diversidad mayor a 0,7, de forma tal de poder establecer una diferenciación entre centralidades diversas y especializadas. Así, es posible definir, con un criterio uniforme, la presencia de centralidades a lo largo y ancho de la Ciudad.

Se observa en el mapa que las centralidades se localizan fundamentalmente en los barrios del Centro-Norte, siendo escasas en el Sur; de esta última zona presentan más vacíos las Comunas 4 y 8 y dentro de ellas, se destaca el barrio de Villa Soldati. Centralidades de menor jerarquía presentan la avenida Boedo, la avenida Avellaneda, Las Cañitas y la avenida Corrientes.

Total de locales por lado de manzana.

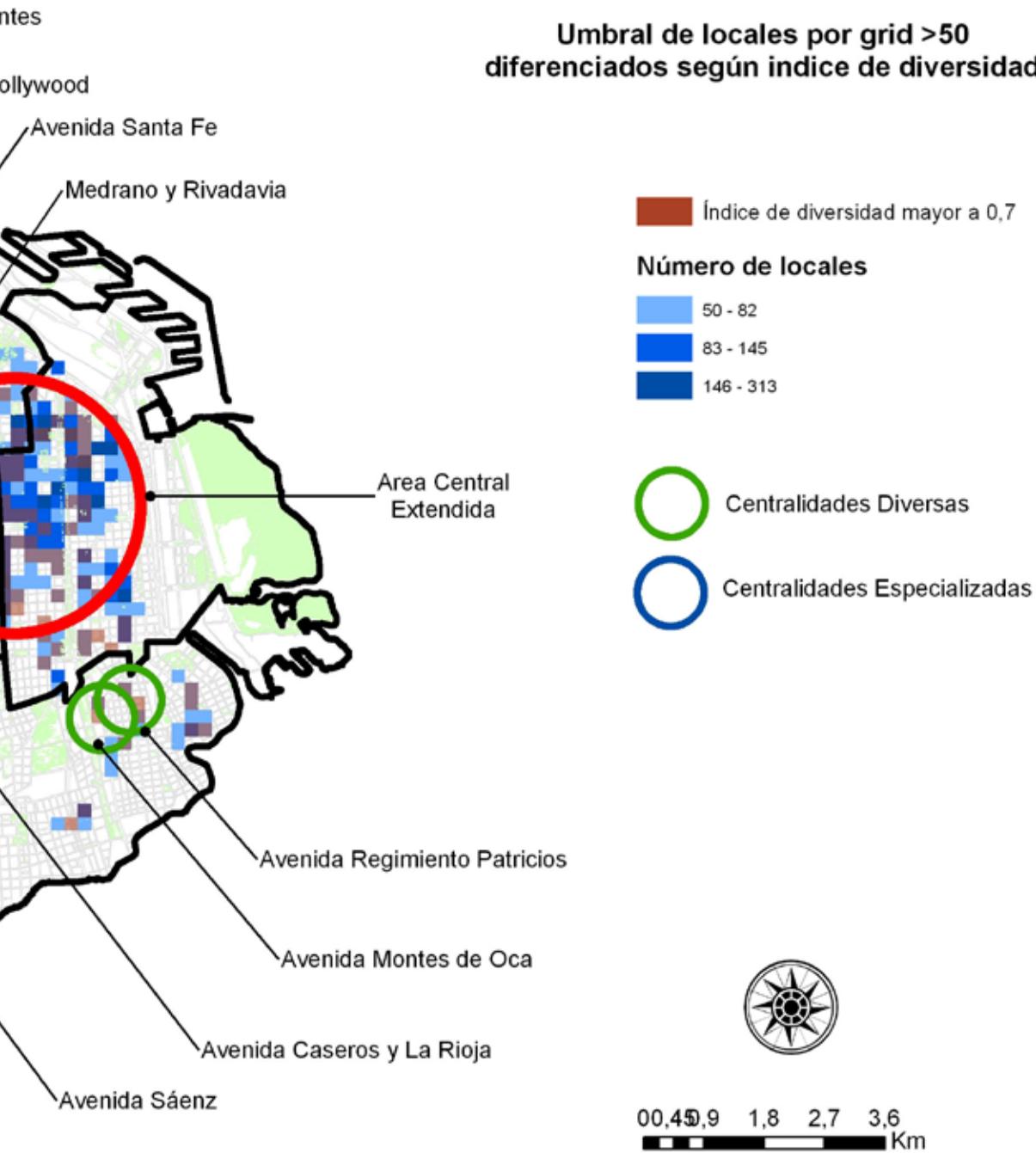


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.



Localización de subcentralidades de la Ciudad

Umbral de locales por grid >50
diferenciados según índice de diversidad

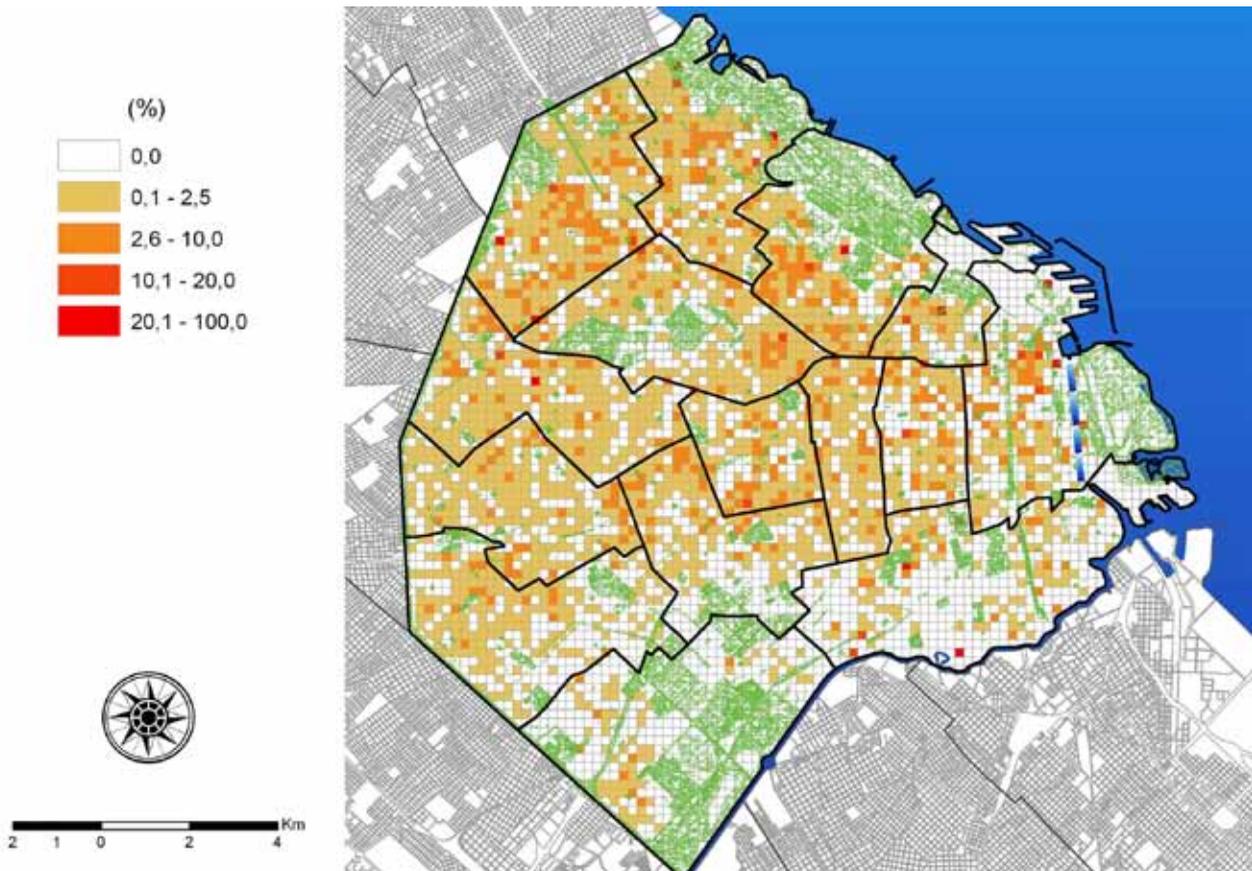


3.4 SUPERFICIE PARCELARIA AFECTADA POR OBRAS

Los resultados del relevamiento permiten referirse a la utilización de las parcelas en el momento de ser relevadas, debido a que se registraron aquellas en las que se realizaban obras de construcción de nuevos edificios y las que se encontraban sin un uso determinado, o sin edificaciones. De tal forma, es posible obtener una imagen sincrónica del grado en que el suelo urbano se encuentra subutilizado, asociando parcelas con edificaciones abandonadas, tapiadas, establecimientos productivos cerrados y también lotes, y al mismo tiempo una idea del nivel en que puede existir una renovación de los usos del área.

Aplicando la distribución según la grilla de 200 por 200 metros, se puede identificar la distribución de aquellas zonas de la Ciudad donde el mayor porcentaje de la superficie parcelaria se encuentra afectada por obras; entendiéndose que éstas son un signo de renovación de los usos, puesto que implican la incorporación de nuevo valor a las áreas donde se localizan. De tal forma, es posible apreciar la importancia que adquieren la concentración de valores relativamente elevados en las Comunas 1, 3 y 4, donde la distribución de éstos es más bien dispersa y por otro lado, las Comunas 12, 13, 14 y algunas zonas de las Comunas 15, 6 y 7. En la descripción más general de la zona Sur, se observa un peso considerablemente menor de la superficie parcelaria en la que se realizan obras.

Superficie parcelaria afectada por obras (porcentaje).

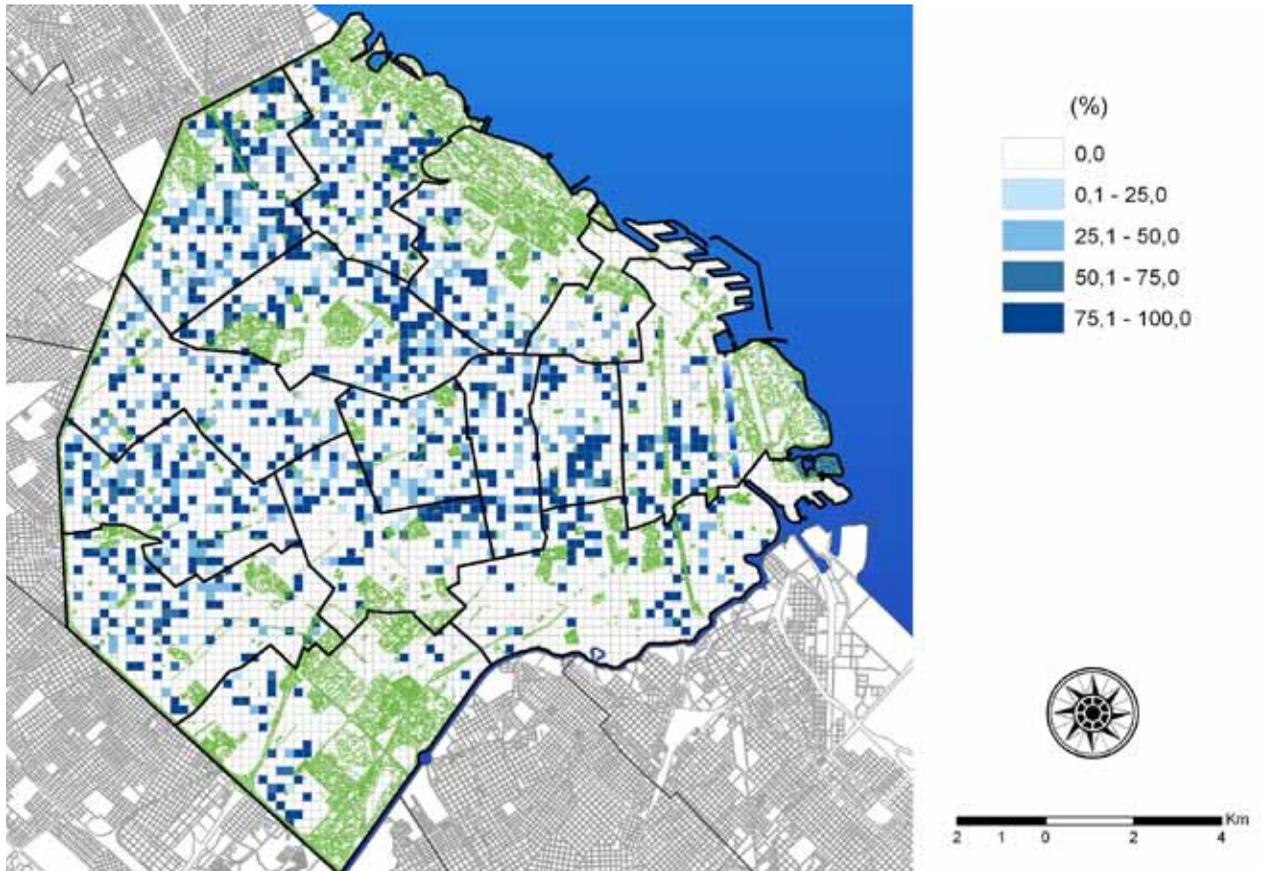


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

3.5 SUPERFICIE PARCELARIA SIN USOS DETERMINADOS

En contraposición, el mapa referido al peso de superficie parcelaria sin un uso determinado, en combinación con el mapa anterior, da cuenta de dos posibles situaciones diferentes. Por un lado muestra zonas con un cierto grado de degradación, con un deterioro de los usos que brindaban al área. Tal puede ser el caso de la traza de la ex autopista 3 en el barrio de Villa Urquiza, del que puede ser apreciado con claridad su recorrido. No obstante, la existencia de parcelas en espera de un nuevo uso también puede arrojar valores elevados de este indicador, pero en el caso de aquellas zonas que dan muestras de un cierto dinamismo de los procesos de incorporación de valor; esta situación puede entenderse como parte de un proceso que incluye el cambio de usos por otros más intensivos y de mayor valor. Tal puede ser el caso de la porción más al Sur de las Comunas 1 y 3. En ellas se pueden encontrar altos valores de superficie parcelaria sin un uso al momento del relevamiento, combinado con un alto porcentaje de parcelas que son objeto de obras. Las Comunas 2, 4, 8 y el Norte de la Comuna 1, se muestran con más estabilidad que el resto, siendo escasa la superficie que no presenta usos en ellas; es decir, que prácticamente no hay renovación de la estructura edilicia.

Superficie parcelaria sin usos (porcentaje).



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Este informe es el resultado del Relevamiento de Usos del Suelo llevado a cabo entre los años 2010 y 2011 en el que se registraron los 555.753 usos del suelo que corresponden a las 319.178 parcelas que conforman la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo pretendió dar cuenta de los tipos de edificación y de los usos que se llevan a cabo en los mismos, sobre todo el territorio de la Ciudad. Esto hace posible observar las diferencias que encontramos en su distribución para entender su dinámica.

La categoría que reúne apenas casi la mitad de los registros con un 48,3% es la de edificios, con un total de 268.270. Le siguen en importancia los locales comerciales a la calle con un 20,9%, significando 115.549. A su vez los locales emplazados en galerías comerciales y shoppings centers representan un 2,0%, 11.356 locales. Por su parte, los garajes privados representan el 20,2% del total de usos relevados, 112.463, correspondientes a 111.741 parcelas, repartidos en edificios, edificios de destino único y edificios productivos.

Se relevaron 15.272 edificios de destino único (2,7%). Si bien representa una proporción menor respecto del total de registros, poseen una gran importancia en lo que hace a la dinámica propia de la Ciudad. Los edificios productivos suman un total de 7.879 (1,4%), en tanto que los galpones, estructuras estrechamente relacionadas a las actividades productivas, dan cuenta de 4.654 usos relevados correspondientes a 4.592 parcelas (0,8%). Entre los usos menos comunes se encuentran los lotes, que ocupan 5.792 parcelas (1,1%), 2.778 garajes comerciales correspondientes a 2.736 parcelas (0,5%), y 370 estaciones de servicios (0,1%) emplazadas en 390 parcelas.

A grandes rasgos, los usos comerciales tienen su mayor peso en la zona centro, los usos residenciales en las Comunas del límite Oeste de la Ciudad y los usos productivos en la zona Sur de la Ciudad.

La Ciudad de Buenos Aires se caracteriza por el predominio de las bajas alturas de edificación, puesto que el 75,7% de los edificios relevados cuenta con 1 o 2 pisos y los que tienen entre 3 y 5 pisos representan el 13,9%. Si se toma en consideración el conjunto de aquellos que no superan los 10 pisos de altura, estos representan el 96,0% del total de los relevados. Aquellos que superan los 15 pisos son una cantidad destacable en términos absolutos, ya que suman unos 1.338, pero en relación con el total de la Ciudad, significan tan sólo el 0,5%.

Entre los edificios se contaron 272.251 parcelas ocupadas por los usos residenciales, representando a 49,1% del total. Algo más del 50% corresponde a viviendas en propiedad horizontal y alrededor del 40% a casas. Representan una parte menor del total de las edificaciones los 2.173 edificios de oficinas y los 1.925 de departamentos. Los edificios que contienen usos mixtos sin vivienda suman 4.738 registros, principalmente son actividades comerciales y de servicios que se combinan con locales. Por otro lado se registraron 2.334 edificios abandonados y 3.581 edificios en obra al momento del relevamiento.

Entre los 15.272 edificios de destino único relevados los más destacados son los de servicios complementarios al transporte (17,0%), caracterizados por la presencia de depósitos y por tareas de logística y distribución. Los mismos se encuentran distribuidos principalmente en el Sur de la Ciudad. Le siguen en importancia los dedicados a la enseñanza (13,4%) representados principalmente por edificios destinados a la educación oficial, seguidos por las asociaciones (10,8%), entre las cuales los dedicados a las actividades religiosas resultan los numéricamente más importantes. Luego vienen los edificios destinados a oficinas (8,3%) y los que corresponden a los servicios de hotelería y gastronomía (8,2%) son mayormente representados por hoteles turísticos, seguidos por los que brindan servicios sociales y de salud (8,0%) en donde predominan los geriátricos, entre otros.

El relevamiento permitió detectar la presencia de 7.879 edificios productivos, el 7,1% de los cuales se encontró sin actividad. Entre los activos, en el 81,9% no puedo identificarse el rubro, el 17,1% se dedica a la producción de alimentos y bebidas, seguidos por los edificios dedicados a los productos textiles (10,8%), fabricación de productos metálicos (10,6%), fabricación de muebles y edificios destinados a la edición y la impresión, los cuales tienen un peso inferior al 10,0% del total cada uno.

Los galpones sumaron 4.654 establecimientos, de los cuales se registró inactivo tan sólo el 1,6%. Dentro de los usos más destacados, el principal fue para los galpones usados como depósitos (60,5%) seguidos por una cantidad importante de galpones en los que no fue posible identificar la actividad realizada al momento del relevamiento (17,6%). En el 15,0% 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, entre otros.

Los lotes suman un total de 6.037, de los cuales 2.010 corresponden a plazas y plazoletas. Se analizan en el informe 3.797, de los cuales se desataca que el 73,7% (2.799) corresponden a lotes sin alguna actividad específica, 221 (5,8%) tienen un uso de deposito y 102 (2,7%) corresponde a otros usos. Los garajes privados suman un total de 112.463 y los garajes comerciales 2.778.

En la sección “Situación actual de la ocupación de los locales comerciales” se detalló la composición de los 126.905 locales relevados (115.549 situados a la calle y 11.356 en galerías). Del total de locales a la calle se relevaron 88.540 abiertos, 26.840 locales cerrados y 169 locales se hallaron en obra, lo que equivale a una tasa de vacancia del 23,2%. Para el caso de los locales en galerías, 9.407 se registraron activos, 1.948 estaban cerrados y sólo 1 estaban en obra. La tasa de vacancia mismos es de 17,2%, algo menor que la correspondiente a los locales a la calle.

El análisis de locales por sector de actividad puso de manifiesto la preponderancia de la rama comercial, que corresponde al 52,9% de los locales activos, seguida por los establecimientos del sector servicios, que abarca al 23,5%. Los locales gastronómicos y los del rubro automotor se analizan por separado debido a su importancia sobre el total, representan un 9,5%, y un 7,4% respectivamente, y finalmente los locales industriales representan un 3,3%.

Dentro de la rama comercial, entre los rubros que más se destacan, la primera posición la ocupan los dedicados a la venta de productos alimenticios (30,1%), en segundo lugar los locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios con un 19,6%. Los de venta de artículos para el hogar con un 9,6% ocupan el tercer lugar, y en cuarto lugar se encuentran aquellos relacionados a la venta de artículos para el hogar (7,2%). La suma de estos cuatro rubros representa el 66,5% del sector comercial. Completan el rubro comercial los locales de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías (7,0%); los locales de reparaciones en general (5,9%) incluyendo cerrajerías, locales de composturas de calzado, arreglo de ropa y reparación de electrodomésticos; y los de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico representan un 4,6%, entre otros.

La venta de productos alimenticios esta a su vez compuesto en un 38,1% por kioscos y maxikioscos, un 15,0% de supermercados y un 13,8% de verdulerías y fruterías, entre otros. Dentro de los locales del rubro textil, indumentaria y accesorios, el 87,4% pertenecen a la venta de indumentaria (predominando la venta de indumentaria femenina con un 44,4%), seguido por un 7,9% que corresponde a los locales de lencerías, entre otros. Dentro de los locales de venta de artículos para el hogar los rubros más importantes son la venta de muebles, con la mayor proporción 31,1%, seguidos por los artículos para el hogar con un 20,9% y el rubro bazar con un 17,3%.



Para la rama de servicios, algunos de los rubros más destacados son los locales que agrupan a las peluquerías y tratamientos de belleza, que representan un quinto del total (20,3%), ubicándose en primera posición. Dentro del mismo, los locales de peluquerías significan más del 85%. Le siguen los establecimientos de servicios inmobiliarios (13,2%), que además de inmobiliarias incluyen a salones de fiestas y administradoras de consorcios. En tercer lugar se encuentran los locales de lavado y limpieza de artículos de tela (8,7%) seguidos por los de servicios empresariales (8,1%), que incluyen entre otros las casas de fotografía y las de fotocopias.

Los locales del rubro gastronómico se destacan particularmente en la Ciudad, ya que se representan el 9,4% del total de locales activos registrados, esto es 8.400 locales con este destino. Integran este grupo en primer lugar los bares, cafés y confiterías que significan un 34,9%, seguidos por los restaurantes (27,4%), las casas de comidas para llevar (14,6%), pizzerías (9,0%) y parrillas (6,6%), entre otros.

Los locales del rubro automotor ocupan el cuarto lugar con 6.564 locales registrados con salida a la calle. Dentro de este rubro, los talleres mecánicos ocupan el primer lugar con una participación del 58,3%; le siguen los locales de venta de repuestos y accesorios para el automotor con un 22,5%; y en tercer lugar se encuentran las concesionarias que significan el 6,6% del total.

Por último se sitúa la rama que agrupa a los 2.959 locales industriales que representan el 3,3% del total de locales relevados. La composición de este sector se divide en seis rubros; los más importantes son los correspondientes a la elaboración de alimentos y bebidas que representan el 67,0%, dentro del cual se incluyen heladerías y fábricas de pastas, locales de elaboración de productos de panadería, entre otros; en segundo lugar se encuentran las fábricas de muebles y artículos de madera (12,1%); seguidos por las vidrierías que representan al 8,8% del total; entre otros.

También se considera en el análisis la relación de la cantidad de habitantes que es servida por cada local o edificio, para establecer cuáles son las comunas mejor provistas teniendo en cuenta a los servicios o comercios principales analizados. Este análisis se complementa con la relación con el total de empleos identificados en cada Comuna.

El relevamiento de los locales en galería, el cual incluye a los shoppings centers registra 9.407 locales. En la distribución por ramas se observa una fuerte presencia de locales del sector comercial (76,8%) aún mayor que para los locales a la calle. Mientras que el sector servicios, con una menor participación que la registrada para los locales a la calle, representan el 16,0%. Asimismo los locales del rubro gastronómico (4,0%), automotor (0,2%) e industrial (1,1%), también tienen una participación mucho menor que los que presentan los locales a la calle.

El Relevamiento de Usos del Suelo es entonces el resultado de un trabajo exhaustivo que pretendió dar cuenta de la conformación territorial que presenta la Ciudad, los tipos de edificación y los usos que se llevan a cabo en la misma. Con el objeto de poder observar las diferencias en su distribución y entender su dinámica, para poder planificar e intervenir en el ordenamiento de la Ciudad.

ANEXO METODOLÓGICO

Metodológicamente se dividió el trabajo en cuatro etapas, la primera etapa del proceso de relevamiento consistió en la preparación de la cartografía base, previa al trabajo de campo, en donde figuran las manzanas y parcelas identificadas según su nomenclatura catastral. Al mismo tiempo, se confeccionaron las planillas apropiadas para que cada relevador vuelque la información requerida. La segunda etapa consistió en el relevamiento propiamente dicho, el cual se organizó por Comunas, las que a su vez fueron divididas en zonas con un número de manzanas adecuado para el trabajo de una jornada. Este a su vez se dividió en dos, una primera parte en la que se realizó el trabajo de campo de manera directa (recorriendo la Ciudad a pie); y una segunda sección complementaria, en la cual se realizó el relevamiento de manera indirecta, es decir a través de filmaciones en 360° (realizadas previamente por un equipo especial adecuado para la tarea). La información obtenida, se volcó en planillas en formato analógico (durante la primera parte) y digital (durante la segunda parte). La tercera etapa implicó la carga de la información al sistema. Finalmente, la cuarta etapa implicó la sistematización y análisis de la información obtenida.



Plano utilizado para el relevamiento con información de manzana, calles y nomenclatura de parcelas.

En lo que refiere al trabajo de campo en particular, el relevamiento recopiló la siguiente información:

- número de Sección;
- número de Manzana;
- número de Parcela;
- nombre y altura de la calle;
- conformación estructural de la parcela;
- usos actuales de la parcela;
- y cantidad de pisos.

La metodología elegida estableció una primera gran división entre construcciones de uso residencial, de uso no residencial, 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, local en galería, edificio de oficinas, edificio de destino único, edificio productivo, galpón y garaje; mientras que las construcciones de uso mixto comprenden tres categorías: edificio de departamentos, uso mixto con vivienda y uso mixto. Fueron consideradas también las situaciones en las que los tipos mencionados se encontraban cerrados o en construcción, y las parcelas sin construcción se identificaron en algunos casos como lotes. Finalmente se consideraron las parcelas que comparten uso, las mismas se consideran como unificadas, y si bien se las considera a nivel parcelario, su uso es contabilizado una sola vez.



Edificios de vivienda: Edificios de departamentos y casas unifamiliares.



Edificio de Destino Único, en éste caso de uso religioso y Edificio Productivo.

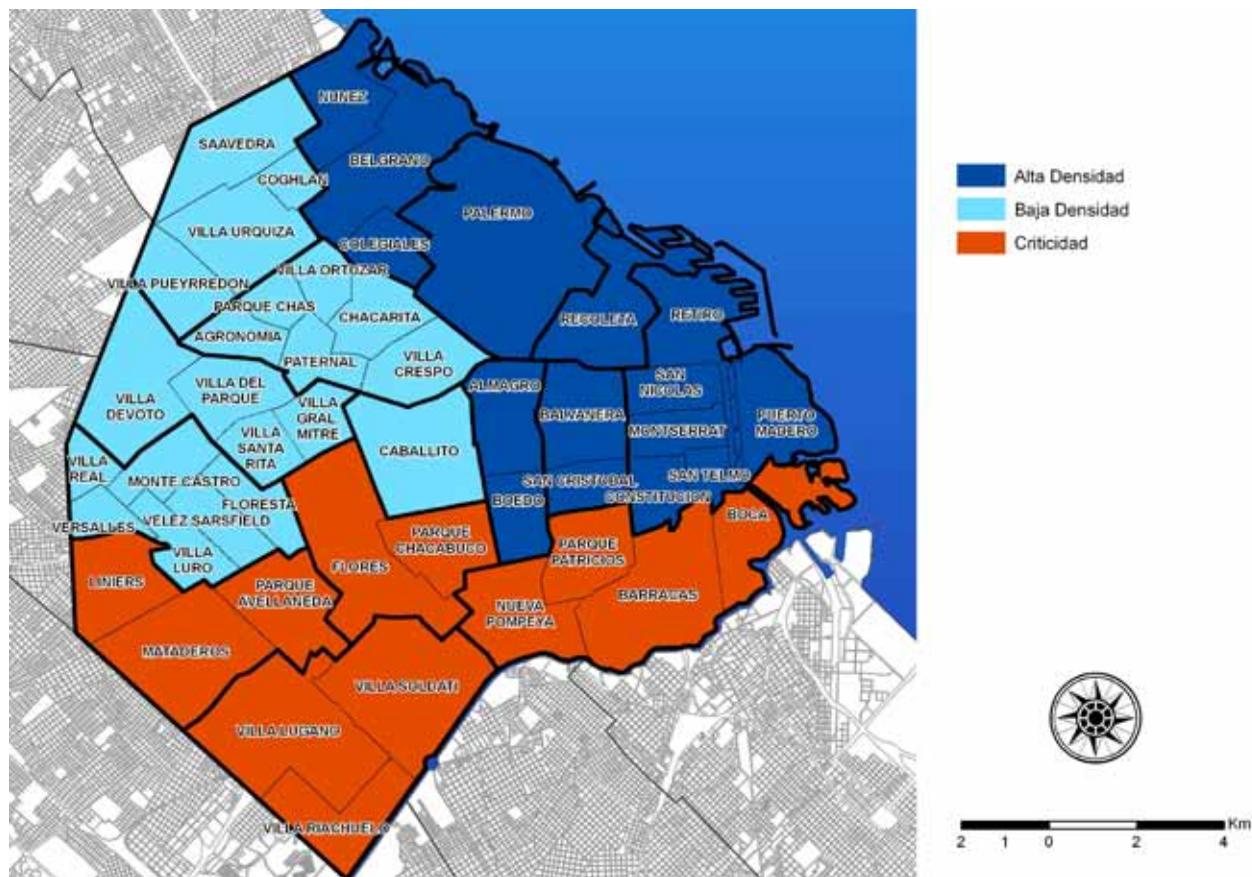


Garaje, locales y lote.

Los usos del suelo relevados que corresponden a actividades económicas fueron clasificados de acuerdo con la rama correspondiente a la Clasificación Nacional de Actividades (CINA). Al mismo tiempo, en el caso de los locales comerciales fue posible establecer la proporción correspondiente a aquellos que se encuentran inactivos (tasa de vacancia).

Asimismo con la finalidad de estructurar el relevamiento, se dividió el operativo en tres zonas en función de las necesidades de las distintas áreas de gobierno que hacen uso de la información así recolectada. La primera zona la comprenden seis Comunas que con el 33,1% del territorio concentran el 50,3% de los locales observados en el Censo Económico de 2004, lo que permitió concentrar en una primera etapa la mitad de los establecimientos de la ciudad. Esta zona fue denominada como de Alta Densidad. En una segunda etapa se relevaron los establecimientos ubicados en la zona denominada como de Criticidad, siendo el Sur la zona donde se instalan la mayor cantidad de establecimientos que generan peligrosidad para los habitantes de esta parte de la Ciudad. Por último, un cuarto de los establecimientos restantes se localizan en los barrios del Oeste de la Ciudad, por lo que a esta zona se la catalogó como de Baja Densidad.

Etapas del Relevamiento de usos del suelo.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2012.

A continuación se presenta un cuadro con la definición de cada uno de los tipos mencionados.

