

# COMUNA 9

LINIERS, MATADEROS, PARQUE AVELLANEDA







GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

**Jefe de Gobierno**

Ing. Mauricio Macri

**Jefe de Gabinete de Ministros**

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

**Ministro de Desarrollo Urbano**

Arq. Daniel Chain

**Subsecretario de Planeamiento**

Arq. Héctor Lostrì

**Director General de Planeamiento**

Mg. Fernando Álvarez de Celis

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



# ÍNDICE

<b>7</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>
<b>9</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<b>13</b>	<b>RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL</b> Estructura territorial Población Normativa urbanística Construcción Valor del suelo
<b>35</b>	<b>LOS USOS DEL SUELO EN LA COMUNA 9</b> Edificación Usos del suelo Edificios Edificios de destino único
<b>43</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES</b> Distribución territorial de locales activos Distribución territorial de locales inactivos Composición de locales por sectores de actividad Locales del sector comercial Locales del sector servicios
<b>53</b>	<b>INDICADORES</b> Locales por calle Compacidad corregida Complejidad Mixtura residencial



## INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de la estructura territorial de la comuna número 9 localizada en la zona Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. La misma esta compuesta por tres barrios, Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda. Se intentará identificar la distribución en el área de los diferentes usos del suelo con el fin de comprender los patrones que hacen a la dinámica económica, social y territorial del barrio.

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

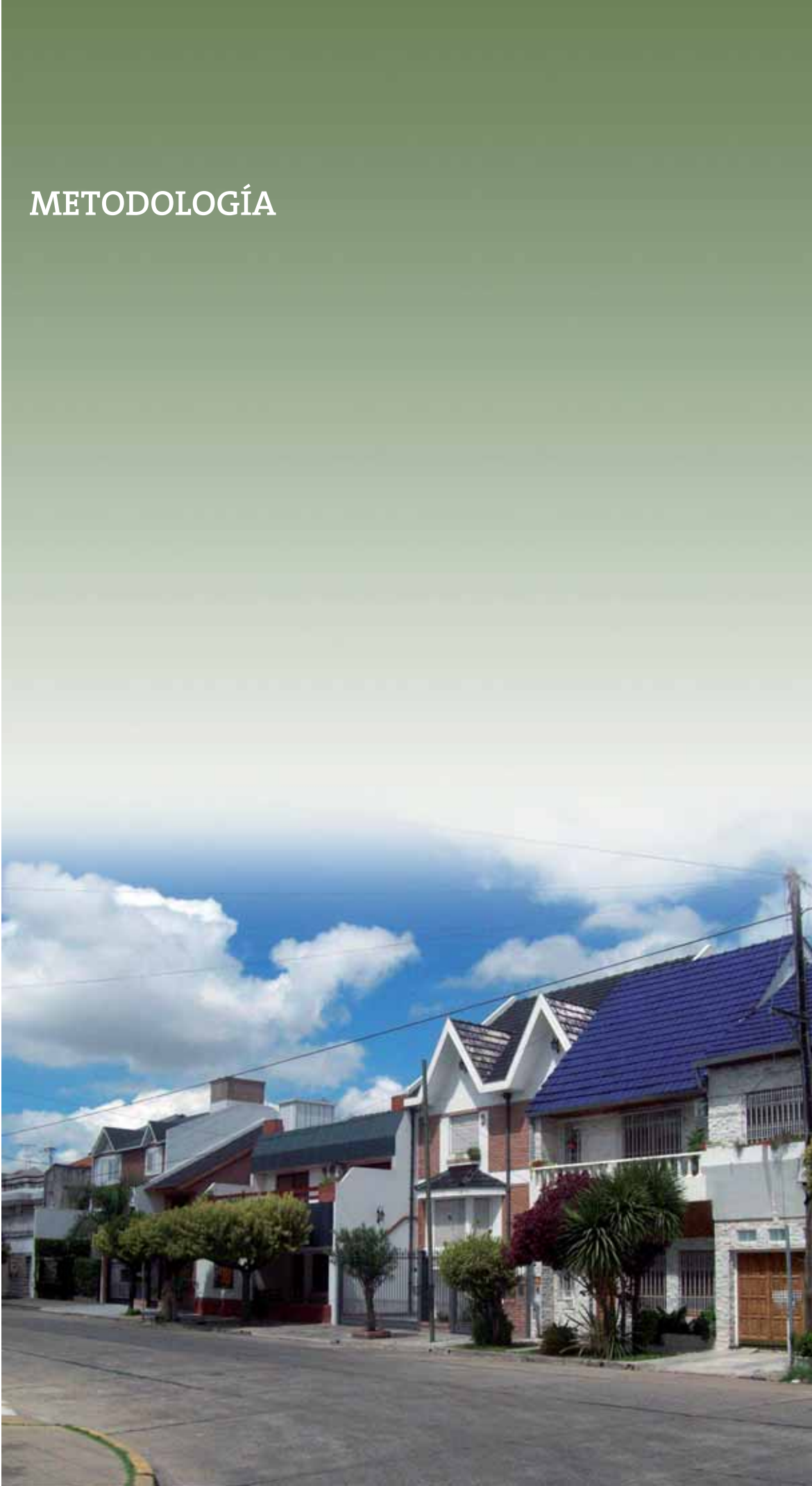
En el capítulo 3 se examinan los datos obtenidos en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS). Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para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

En el capítulo 4, se busca definir el perfil económico de la Comuna 9, identificando la importancia de los diferentes sectores y sus tendencias. De esta forma se intenta describir y analizar la distribución de los locales emplazados en el barrio y sus distintos agrupamientos según actividad. El análisis pormenorizado del relevamiento de campo constituye una parte central del informe y la cuantificación de los datos pretende ser una herramienta útil para la gestión y la investigación académica de este tipo de fenómenos.

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



# 1 METODOLOGÍA



El área de estudio comprende la totalidad de la Comuna 9, ubicada en el Sudoeste de la Ciudad, en el límite con la Provincia de Buenos Aires, y esta constituida por los barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda. Los límites de la Comuna están comprendidos por Juan B. Justo, Bacacay, Irigoyen, vías del FFCC Sarmiento, Sáenz Peña, Albariño, Emilio Castro, Escalada, Juan Bautista Alberdi, Mariano Acosta, Directorio, Portela, la avenida Teniente General Luis J. Dellepiane, Lacarra, Castañares, Asturias, Santiago de Compostela, Mozart, General Luis J. Dellepiane, Escalada, Eva Perón y la avenida General Paz, con un total de 33.811 parcelas distribuidas en 1.296 manzanas. El barrio limita al Noroeste con Versalles y Villa Luro, al Norte con Vélez Sarsfield y Floresta, al Noreste con Flores, y al Sur limita con la Comuna 8.

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

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

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

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

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





## 2 RESEÑA HISTÓRICA Y DESCRIPCIÓN TERRITORIAL



## RESEÑA HISTÓRICA

Los barrios que conforman la Comuna 9 de la Ciudad de Buenos Aires –Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda- comparten un pasado similar. Los tres barrios surgieron y se desarrollaron en torno a un elemento estructurador: el Mercado de Hacienda, la estación Liniers y el Parque Avellaneda, respectivamente.

Las tierras que actualmente conocemos como el barrio de Mataderos pertenecieron al antiguo partido de Flores, el cual partir de 1880, con la federalización del Municipio de Buenos Aires pasa a pertenecer a la Capital Federal. Esta área estaba conformada por estancias pertenecientes a familias de la aristocracia porteña constituyendo un paisaje rural, y cuyo camino más cercano, el Camino Real (actual Avenida Rivadavia) pasaba por el actual barrio de Liniers.

Los mataderos modernos se inauguraron el 21 de marzo de 1900, dedicados exclusivamente a la matanza de vacunos. En mayo de 1901 se incorporaron otras instalaciones que posibilitaron la matanza de ovinos y porcinos. Paralelamente, en torno a los mataderos fueron surgiendo otras industrias relacionadas. Además, alrededor de las nuevas instalaciones comenzó a formarse el barrio, cuya población vivía de la nueva fuente de trabajo allí instalada. Al conocerse la construcción de los Mataderos, los rematadores comenzaron a realizar planos, subdividiendo las tierras y rematando los terrenos.

El actual barrio de Mataderos era llamado por aquel entonces “Nueva Chicago” en evocación a la ciudad estadounidense que era uno de los centros mundiales más importantes referidos a la carne. Dicho nombre, se mantuvo en uno de los emblemas del barrio: el Club de Fútbol Nueva Chicago. También se creó en esos años el Instituto Ganadero gracias a los aportes del Frigorífico y del Mercado. En 1952 se lo reemplazaría por el Instituto Nacional de Carnes.

El arroyo Cildañez fue entubado luego de años de inundaciones por desborde, Por encima de dicho entubamiento, pasa la avenida San Juan Bautista de la Salle

A partir de 1920, se prohibió la faena en el lugar, quedando sólo el Mercado de Hacienda. Sin embargo, la actividad predominante del barrio no se vio modificada. Décadas más tarde, entre finales de los '50 y comienzos de los '60 la instalación de nuevos frigoríficos especializados en la elaboración de embutidos, consolidó la producción de este barrio.

En 1972 mediante una ordenanza se establece la delimitación del barrio, recibiendo definitivamente el nombre de Mataderos. Dos décadas más tarde, se privatizó el Mercado de Hacienda, otorgando la concesión a Mercado de Liniers S.A. La denominación de la empresa concesionada denota la permanencia del vínculo que significó el matadero para los barrios Mataderos y Liniers. Actualmente, el edificio en el que funcionaba la administración del matadero funciona el Museo Criollo de los Corrales. La recova del viejo mercado es, desde 1986, el núcleo de la Feria de Mataderos que se instala los fines de semana. En la feria se vende todo tipo de artículos, comidas y artesanías.

Así como los Mataderos dieron surgimiento al barrio, Liniers es hijo del ferrocarril. Hacia mediados del Siglo XIX, la zona conocida actualmente como Liniers estaba integrada por escasas estancias y chacras que con posterioridad fueron anexadas al inmenso partido de San José de Flores.

El 19 de enero de 1872, el por entonces Ferrocarril Oeste autorizó a Francisco Sosa la instalación de una estación. El 18 de diciembre de ese año se le otorgó el nombre de Liniers, por sugerencia de las Hermanas de la Casa de Ejercicios en honor al militar francés, héroe de las Invasiones Inglesas y benefactor de la Congregación. Sin embargo, varios años pasaron hasta que la estación comenzó a prestar servicios, ya que fue inaugurada el 1º de noviembre de 1887. El ferrocarril no sólo estimulará el progreso del barrio, sino que es también el que le otorga su nombre. Fue administrado por capitales ingleses, y alrededor de la estación comenzaron a erigirse las primeras residencias, además de la capilla de la casa de Ejercicios de los Jesuitas y las primeras pulperías del lugar. En su etapa inicial, el barrio suponía un damero de proporciones mínimas en torno de la estación ferroviaria, que se extendía hacia el sur de la actual Avenida Rivadavia.

El barrio de Liniers comenzó a percibir un marcado crecimiento a partir de la instalación del ferrocarril, alrededor del cual se conformaron dos sectores diferenciados, como es el caso del barrio de casas bajas Ramón Falcón, y el Bajo Liniers, que es el que linda con Mataderos.

Hacia el año 1910 se comenzaron a edificar casas para que habitaran familias de obreros y trabajadores del ferrocarril, se comercializaron tierras y se iniciaron los trabajos para adoquinar Rivadavia, frente a la estación de Liniers, lo que simplificó los trabajos para instalar los rieles de los tranvías. Hacia 1911 aparece el primer tranvía eléctrico, brindando la posibilidad de desplazarse hacia barrios vecinos.

Además del ferrocarril, el barrio posee dos íconos emblemáticos: el Santuario de San Cayetano, inaugurado como capilla el 30 de septiembre de 1875 y el Club Vélez Sársfield, fundado en 1910 y construido su estadio en 1943, para ser remodelado en 1978 por el mundial de fútbol celebrado en nuestro país.

El Arroyo Maldonado era uno de los límites naturales de la Ciudad, era desagüe natural de una gran superficie, y con cada lluvia recibía el agua de terrenos, anegando la zona. Las autoridades decidieron que el arroyo sería entubado, como solución definitiva para los múltiples problemas que ocasionaba. Así, en el año 1929 se comenzó a trabajar en las excavaciones. Luego de entubado el arroyo, se construyó sobre él una amplia calle de tierra, que posteriormente en el año 1936 sería la actual avenida Juan B. Justo, que cruza la ciudad de oeste a noreste. Al igual que Mataderos y Parque Avellaneda, el barrio de Liniers se constituyó oficialmente con los límites que conocemos hoy en día el 4 de mayo de 1972.

El parque "Presidente Dr. Nicolás Avellaneda" se encuentra ubicado en casi toda su extensión en lo que fuera la antigua chacra "Los Remedios", que perteneció a la familia de don Domingo Olivera. La quinta –de origen bicentenario- se remonta al siglo XVII,

cuando la Hermandad de la Santa Caridad erigió en esas tierras una capilla, hoy parroquia de San Miguel. En 1822, secularizada la Hermandad, cedió su lugar a la Sociedad de Beneficencia, la que en remate público vendió la quinta en 1828 a don Domingo Olivera. La chacra fue usada como centro de experimentación agrícola-ganadera y distintas generaciones de los Olivera ocuparían el casco del establecimiento, que aún hoy conserva sus características esenciales. La chacra fue objeto de sucesivos fraccionamientos, hasta que el 7 de marzo de 1912 la Municipalidad adquirió el terreno comprendido por las calles Lacarra, Directorio, Moreto y Gregorio de Laferrere, para formar allí un parque público. El 28 de marzo de 1914 se inauguró oficialmente el mencionado parque con la denominación de "Olivera". El 14 de noviembre de ese mismo año recibió finalmente su denominación actual, que es el nombre que por extensión recibió el barrio nacido a su alrededor.

El Parque Avellaneda fue colonia, escuela, vivero, teatro y también fue el primer natorio público de la Ciudad. Éste último fue inaugurado en 1925, cerrado en la década de 1970 y reabierto en 2005. El espacio funciona hoy como Complejo Cultural Chacra de los Remedios, y como centro de exposiciones y muestras.

En torno al Parque se fue conformando, paulatinamente, el barrio. Al igual que otros barrios de perfil residencial, Parque Avellaneda posee varios clubes en sus calles, el Club Alvear, el Club Deportivo Español de Buenos Aires, el Club de Jóvenes Lacarra, el Club Floresta Juniors, entre otros.

Los barrios de la Comuna 9 se caracterizan por la tranquilidad de sus calles, la presencia de abundantes espacios verdes y su perfil predominantemente residencial e industrial en algunos sectores. Hoy en día, se puede ver, sobre una matriz de casas bajas, nuevas edificaciones modernas, conjuntos habitacionales y monoblocks.

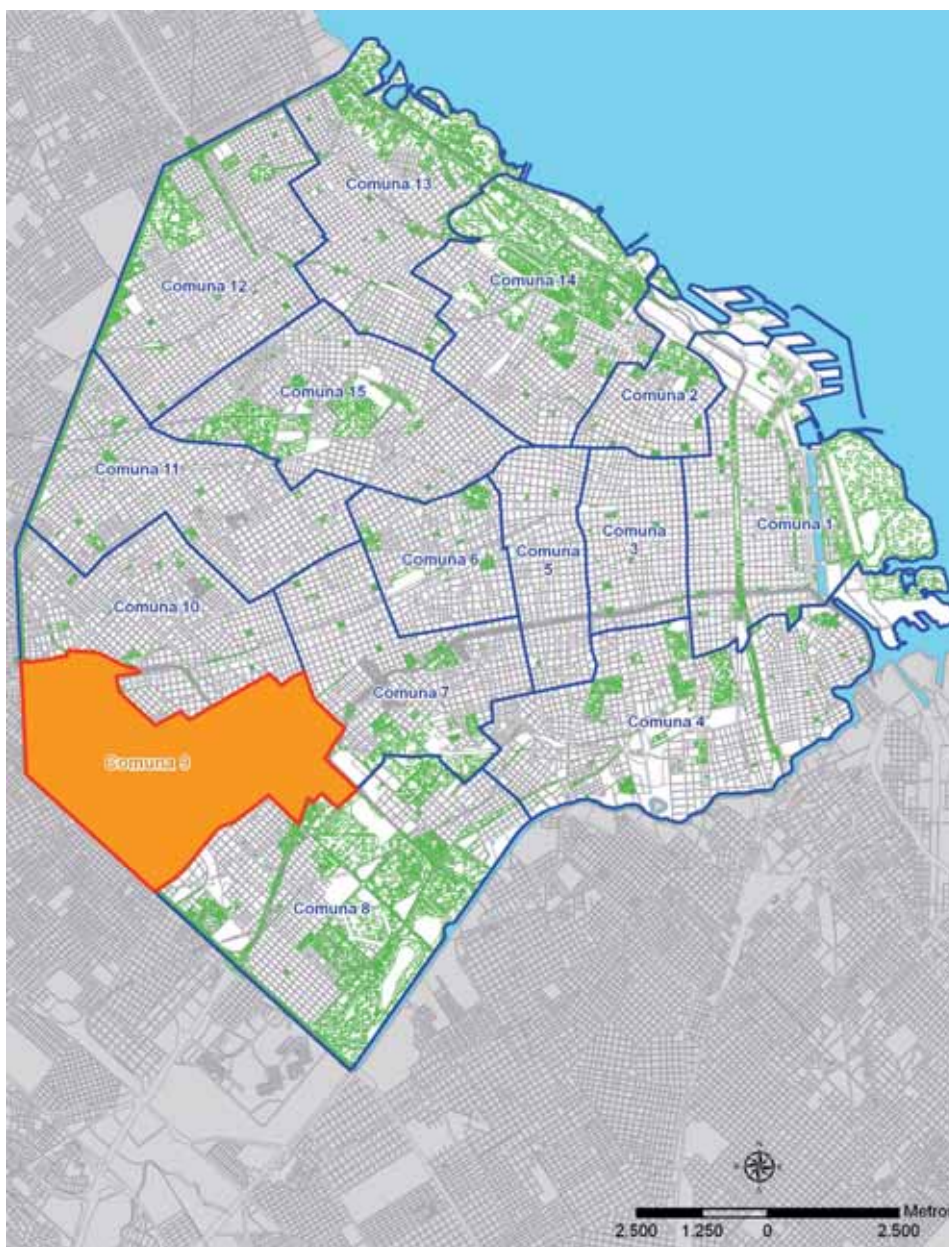
## **ESTRUCTURA TERRITORIAL**

La Comuna 9 se localiza en el Sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires, limita al Oeste con el Partido de La Matanza, al Norte con la Comuna 10, al Este con la Comuna 7 y al Sur con la Comuna 8. La avenida Gral. Paz (límite Oeste de la Ciudad) separa la Comuna 9 del mencionado partido de la Provincia de Buenos Aires.

La red de circulación del barrio se estructura siguiendo la línea de damero municipal con la continuación de las avenidas desde el centro hacia la periferia, cruzando el barrio en sentido Este-Oeste, y que comunican la Ciudad con el partido de La Matanza. Una serie de ejes estructuran la circulación en la Comuna, conectándola con los barrios aledaños y con el Centro de la Ciudad. De esta manera la avenida Rivadavia en el barrio de Liniers y la avenida Juan B. Alberdi son las arterias que comunican al barrio con los partidos del suroeste del conurbano bonaerense; la avenida Directorio, permite el acceso desde este último hasta el centro porteño. Otras avenidas importantes son Eva Perón que sirve de límite con Villa Lugano y es a la vez un acceso desde el sudoeste, o también Escalada en el límite con Parque Avellaneda. Las autopistas de acceso al Centro de la Ciudad que atraviesan la Comuna son la Perito Moreno, la Tte Gral Luis Dellepiane que se conecta con la autopista 25 de Mayo. El ferrocarril Sarmiento que une las estaciones de Once y Moreno

en el Conurbano Bonaerense también constituye un eje estructurador de la movilidad en la Comuna, especialmete en el barrio de Liniers, que cuenta con una estación del mismo nombre. El Metrobus recientemente inaugurado atraviesa la avenida Juan B. Justo en el límite norte de la comuna desde Liniers hasta Pacifico, en el barrio de Palermo.

En cuanto a sus características poblacionales generales, según datos del último censo nacional, en la Comuna 9 habitan 172.528 personas (89.541 mujeres y 82.987 varones) según el censo nacional del 2001, representando el 6,0% del total de la población de la Ciudad concentrados en el 9% del territorio de la urbe.



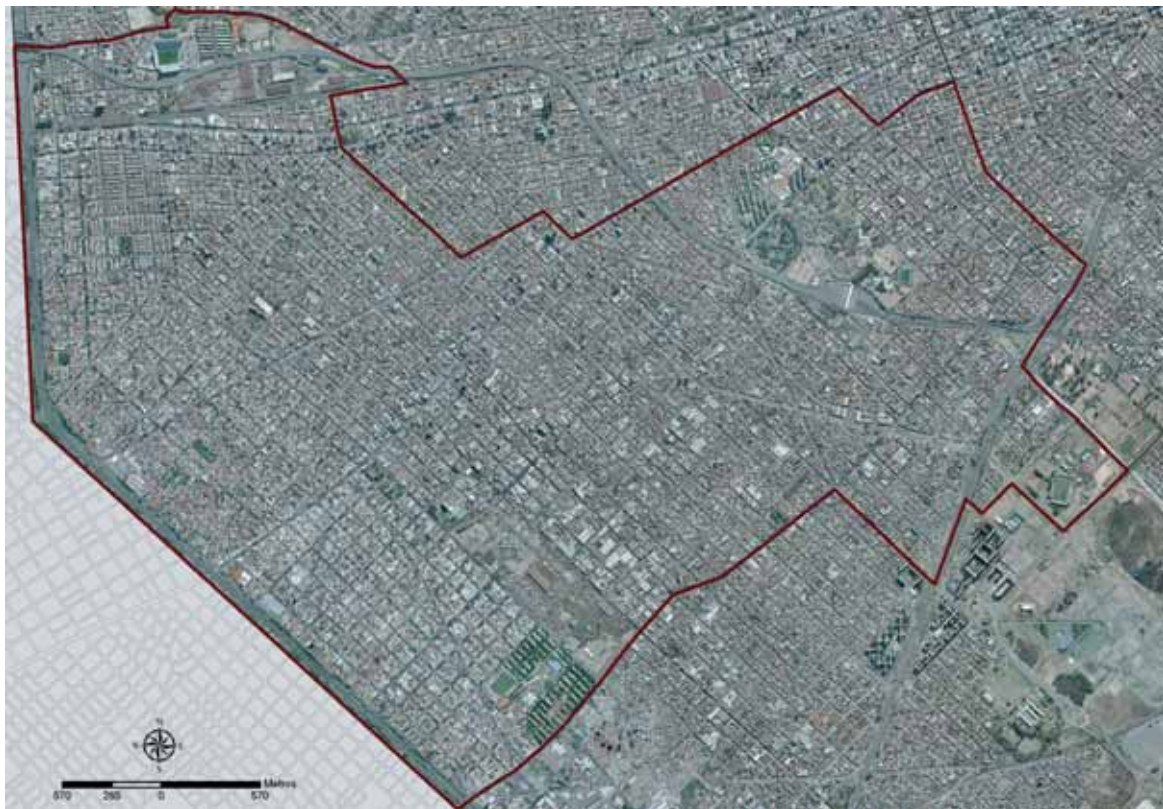
**Mapa 2.1**  
Comuna 9

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

**Mapa 2.2**  
Barrios que conforman la comuna



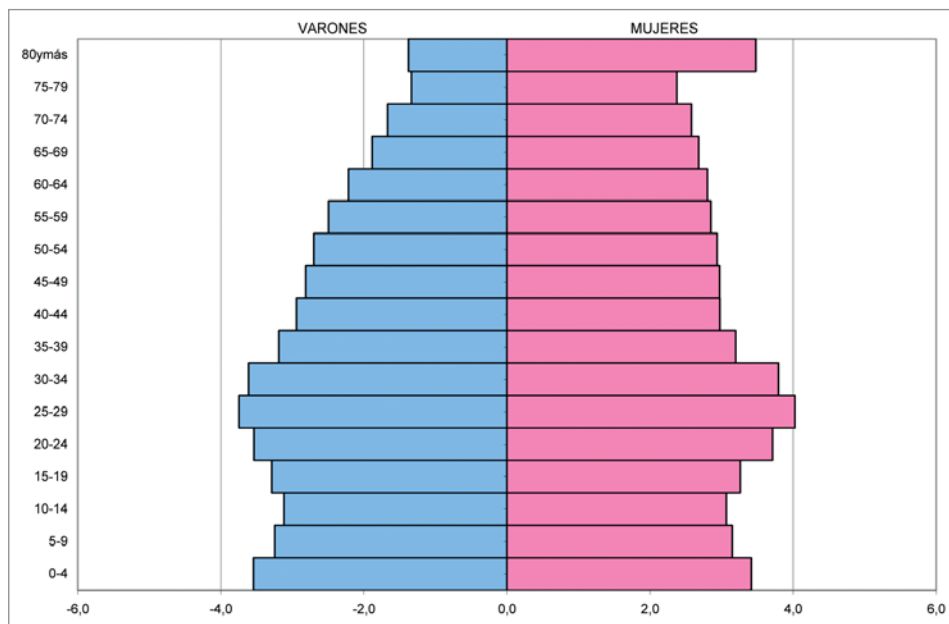
**Mapa 2.3**  
Foto aérea



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

## POBLACIÓN

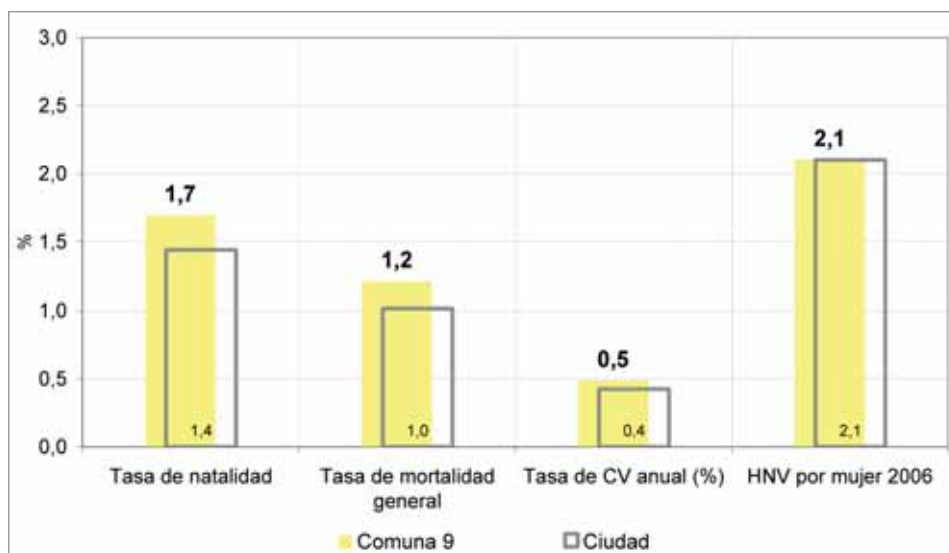
La población registrada en el Censo 2010 para la comuna es de 172.528 personas la cual presenta una variación positiva del 11,41 % con respecto al Censo del año 2001.



**Gráfico**

Pirámide poblacional, 2007

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



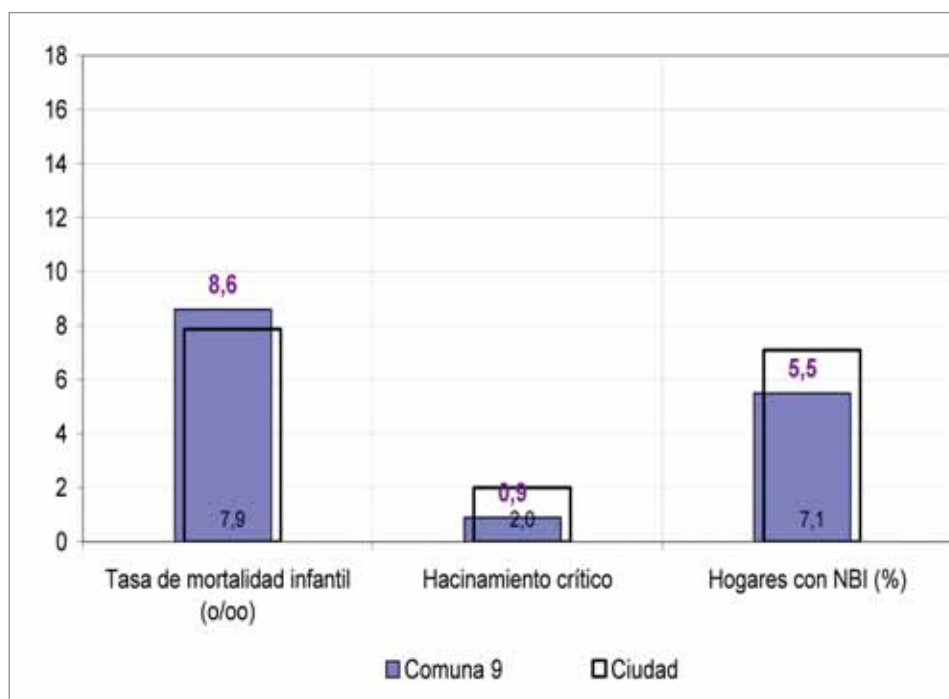
**Gráfico**

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

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

### Gráfico

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



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

La pirámide de población de la Comuna 9 muestra más anchura en su base y en las edades medias, mientras que decrece a medida que se acerca a la cúspide. Por otra parte, sus tasas de crecimiento, año a años, se observan algo menores a los del conjunto de la Ciudad.

En lo que refiere a los empleos según sus ramas, esta comuna se destaca por ser aquella en que mayor importancia tiene el comercio, llegando a representar el 23,0% del total. Del mismo modo, posee más peso que en otras comunas la categoría de cuentapropistas, que representa el 20,6% de los empleados. Por otra parte, los niveles de desocupación y subocupación son de 8,2% y 10,2%, respectivamente, siendo mayores que el conjunto de la Ciudad. En cuanto a los niveles de instrucción, en la Comuna 9 el total de los indicadores señalan situaciones que se encuentran sólo por detrás de la Comuna 8 y la Comuna 4, siendo, por caso, el 45% de la población que no ha completado o asistido a la educación secundaria. Por su parte, los índices relativos a la situación de la pobreza señalan que los hogares con NBI son menores que para el conjunto de la Ciudad, aunque la mortalidad infantil se encuentra por encima del nivel de ella.

En cuanto a la atención de la salud, el sistema público se ocupa del 25,8% de la población. Esta es la comuna donde mayor peso tienen las obras sociales, correspondiéndoles un 62,3% del total. Mientras tanto, la educación de gestión estatal en el total de la comuna representa el 76,5%. Sin embargo, comparando el peso de la educación de gestión privada referida a quienes asisten actualmente a una institución educativa, esta abarca el 42,2%, mientras que, entre quienes asistieron en el pasado, la misma representa el 14,8%.

En relación al mercado de trabajo, la tasa de desempleo (8,5 %), se ubica en 1,5 puntos porcentuales por encima de la registrada en la Ciudad (7,0 %), lo que se condice con los menores ingresos (\$1.219,0) percibidos, respecto a la media general (\$1.356,0).

Indicador	Promedios	
	Comuna	Ciudad
Densidad de población (hab/ha.)	96,5	173
Viviendas por grillas (200mts)	144	
Régimen de tenencia de viviendas - Propietarios (%)	66,3	
Hogares con hacinamiento crítico (%)	0,9	2
Nivel educativo: Tasa de analfabetismo	7,4	0,5
Precio de locales (USD/m2)	726	1.507
Precio de venta de departamentos (USD/m2)	1.069	1.267
Precio de venta de casas (USD/m2)	894	1.087
Ingresos (\$)	1.219	1.356
Tasa de desempleo	8,5	7,0

#### Indicadores de 2º grado

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

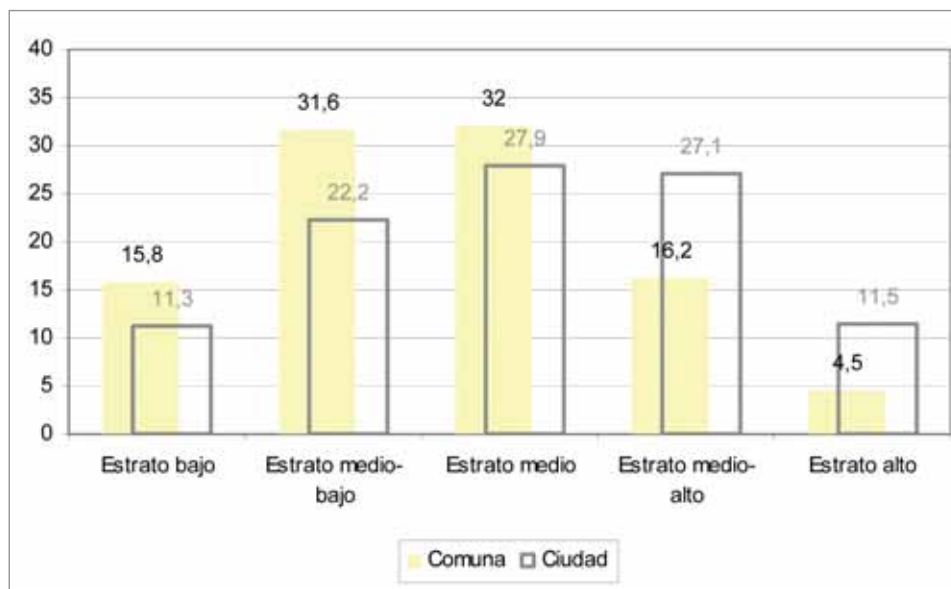
Respecto a la distribución por estratos socioeconómicos observada en la Ciudad de Buenos Aires, se registra una mayor incidencia de los estratos bajo y medio-bajo (15,6% y 31,6%, respectivamente), respecto a los estratos alto y medio-alto (4,5% y 16,2%, respectivamente).

Indicador	Promedio de la Comuna
Estratificación social: estrato bajo (%)	15,8
Estratificación social: estrato medio-bajo (%)	31,6
Estratificación social: estrato medio (%)	32
Estratificación social: estrato medio-alto (%)	16,2
Estratificación social: estrato alto (%)	4,5
Tendencias demográficas: Tasa de crecimiento poblacional (10 años)	2,2

#### Estratificación social

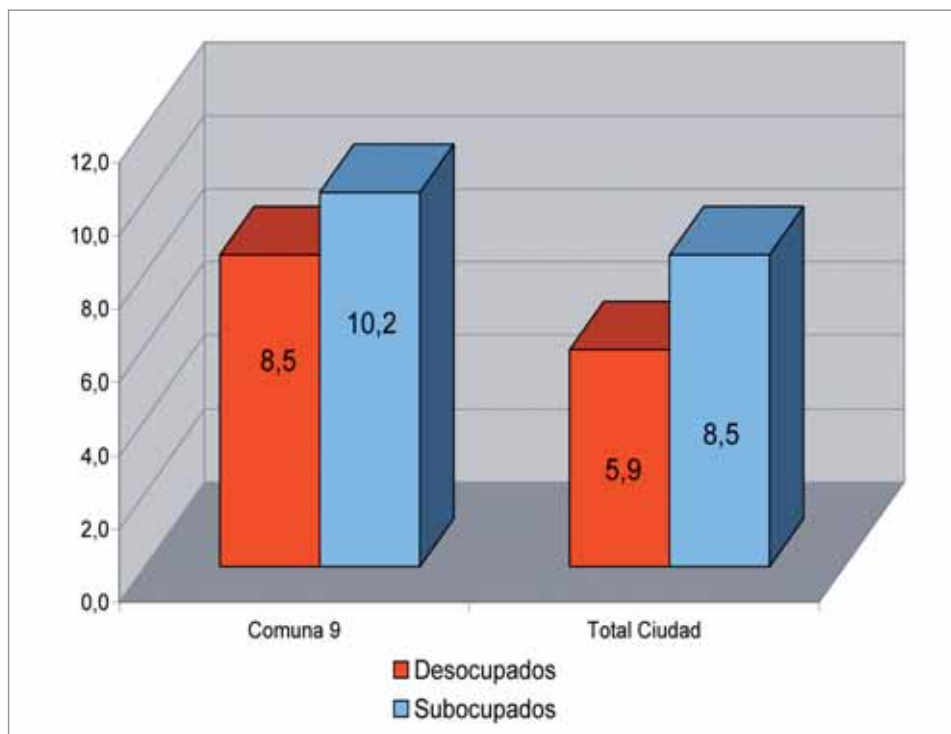
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

**Gráfico**  
Distribución poblacional  
por estrato socioeconómico

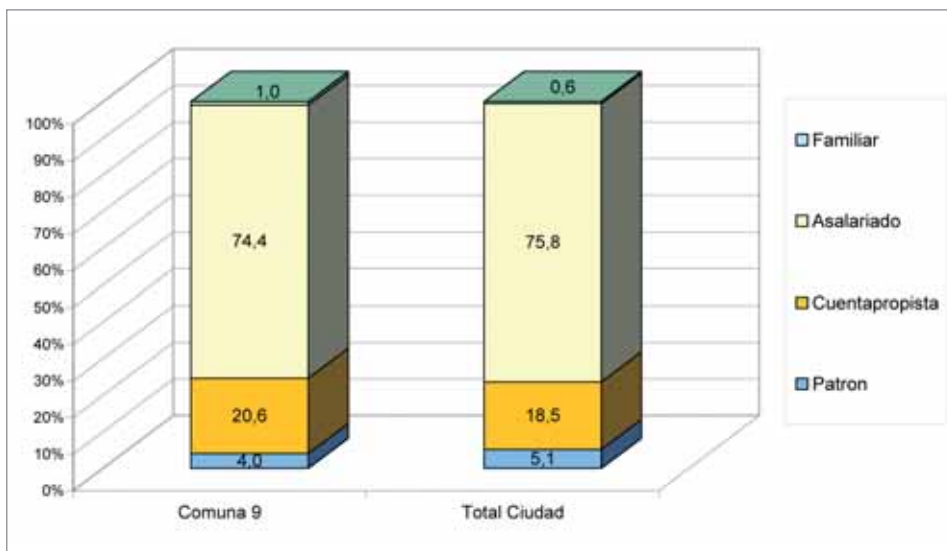


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

**Gráfico**  
Desocupados y  
subocupados, 2006

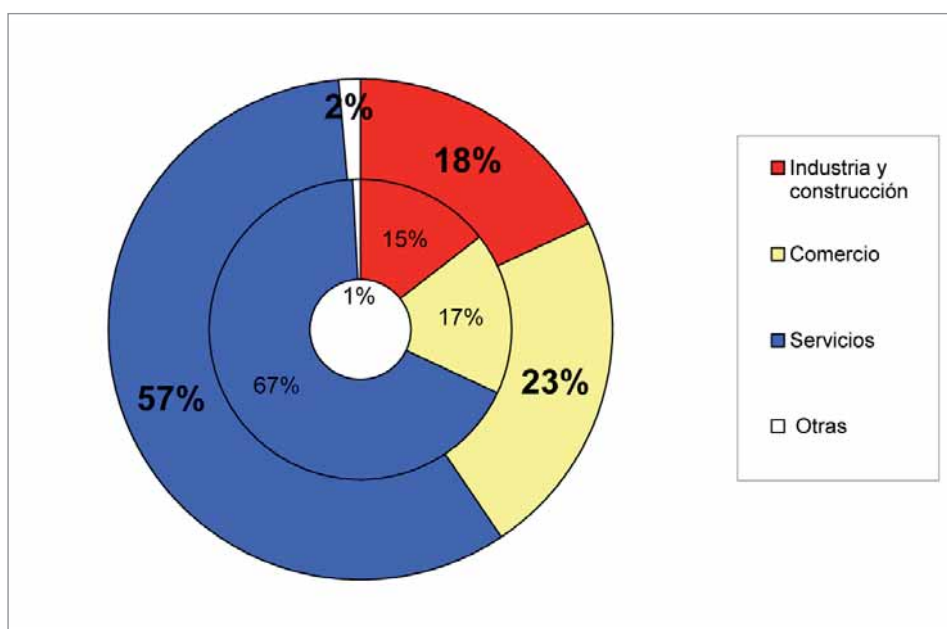


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



**Gráfico**  
Empleo según categoría, 2006

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

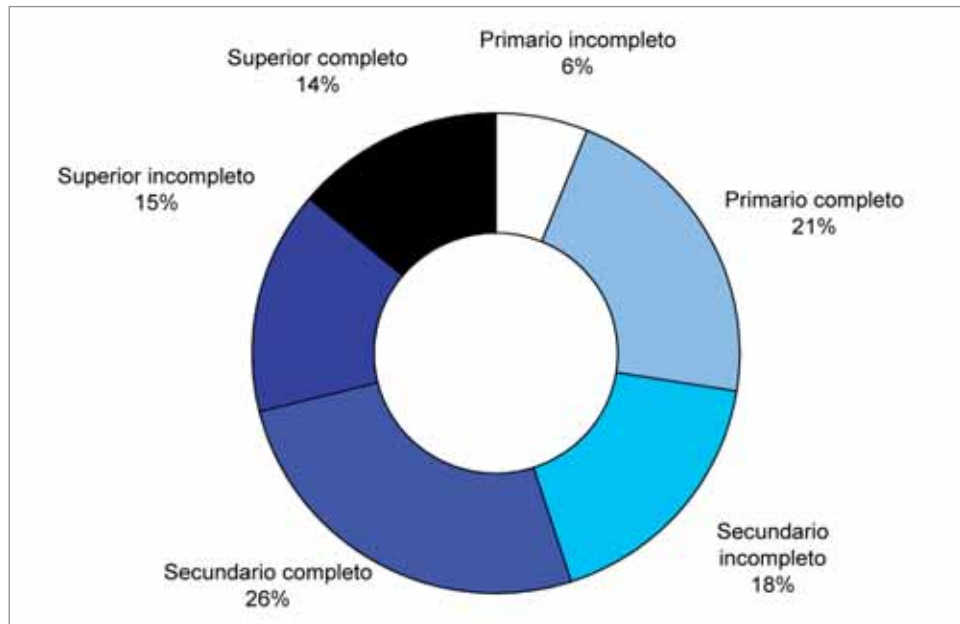


**Gráfico**  
Empleo según rama de actividad, 2006

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

**Gráfico**

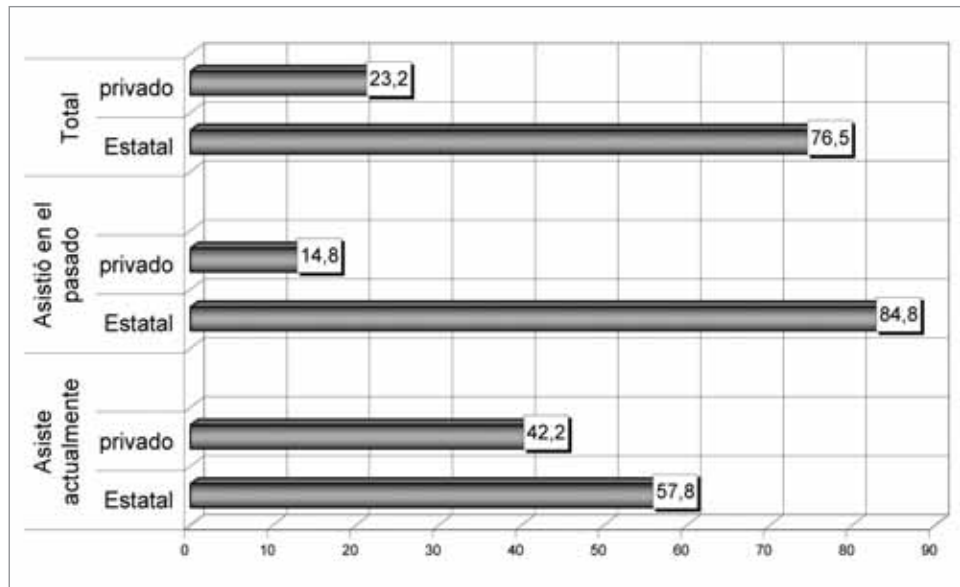
Nivel de instrucción máximo alcanzado en población mayor a 25 años, 2006



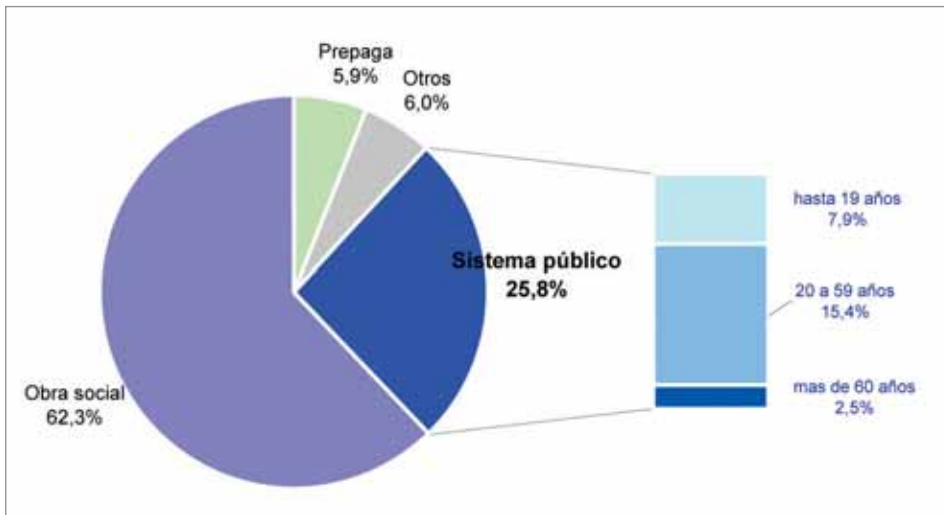
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

**Gráfico**

Sector educativo según tipo de gestión



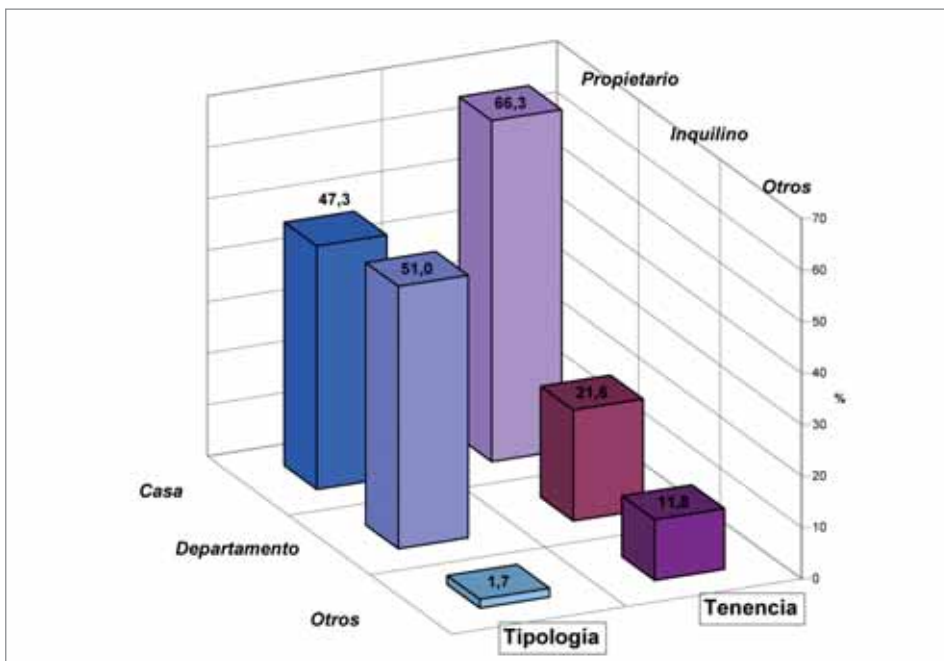
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



**Gráfico**

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

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

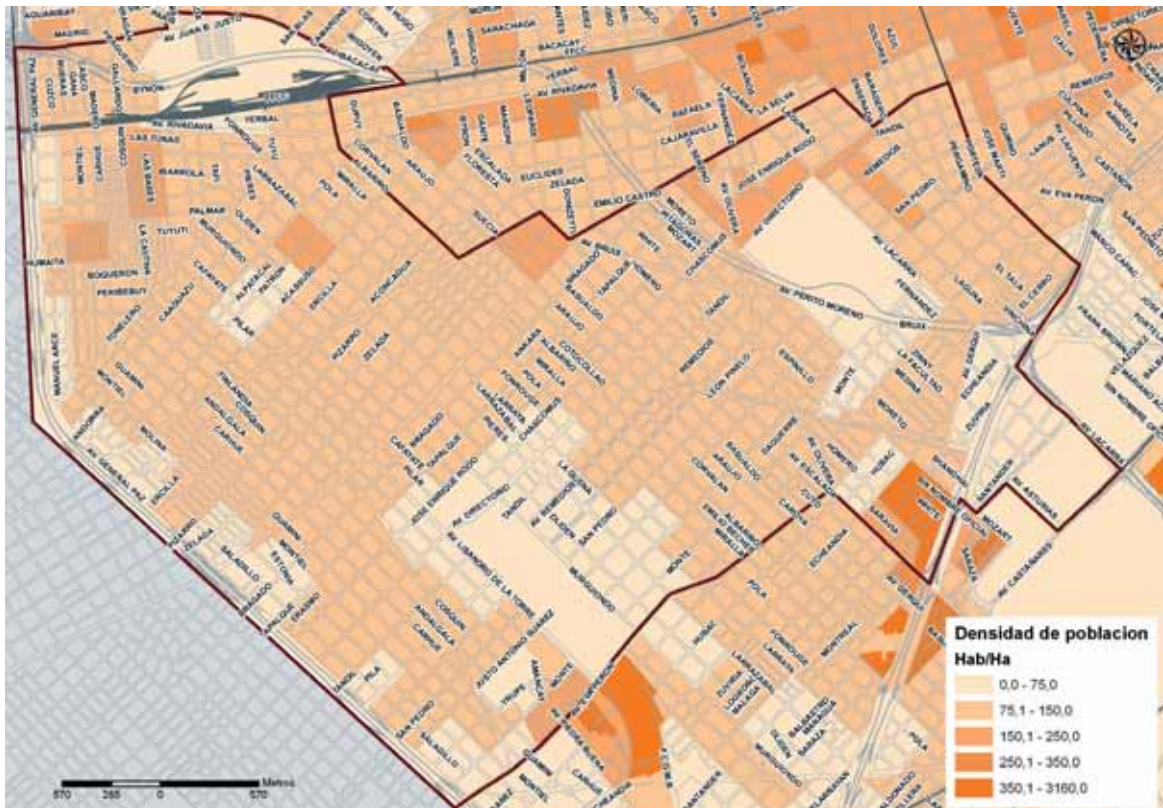


**Gráfico**

Tipología y propiedad de la vivienda, 2006

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

**Mapa 2.4**  
Densidad de  
población,  
Comuna 9



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

## NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo a la última actualización de diciembre de 2010, la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), R2b I, R2b II, R2b III. También está presente el distrito residencial exclusivo R1b I. Toda el área residencial de Mataderos y Parque Avellaneda (en este último predomina el R2b II) se distribuye en más de las 2/3 partes de la Comuna, específicamente en el 56,41% del mismo. En pequeña proporción respecto del total (3,2% del territorio), se permite en uso residencial de densidad alta (R2a II).

En segundo lugar se debe destacar, la presencia del distrito de equipamiento en el 17,2% del la superficie de la Comuna. Los distritos de equipamiento (E2 y E3) son áreas en las que se localizan actividades que sirven al conjunto urbano pero que no deben localizarse en zonas comerciales o residenciales, por las molestias que puedan ocasionar, o por el tamaño requerido para dicha actividad. Estos se emplazan al Este de avenida Juan Bautista Alberdi y al Este de avenida Directorio.

A lo largo de los lados de manzana sobre la avenida Juan B. Alberdi desde avenida Escalada hasta avenida General Paz, sobre Escalada desde avenida Eva Perón hasta avenida

Emilio Castro, y en avenida Directorio desde Mariano Acosta hasta Escalada, en la avenida Rivadavia hasta General Paz, y en Eva Perón hasta Escalada, se emplaza el distrito central C3 II, ocupando el 5,9% de la superficie de la Comuna, este permite la localización y combinación de usos comerciales, administrativos, financieros, de servicios y residencial, este último con restricciones por las molestias que pueden ocasionar los diferentes usos permitidos, ya sean elevada congestión vehicular y/o peatonal, ruidos, entre otras).

La Comuna también presenta distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), que son objeto de regulación integral para establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, como la villa de emergencia Cildañez en Parque Avellaneda, o el complejo habitacional Manuel Dorrego; Algunas de estas áreas coinciden con espacios verdes como el Parque Avellaneda.

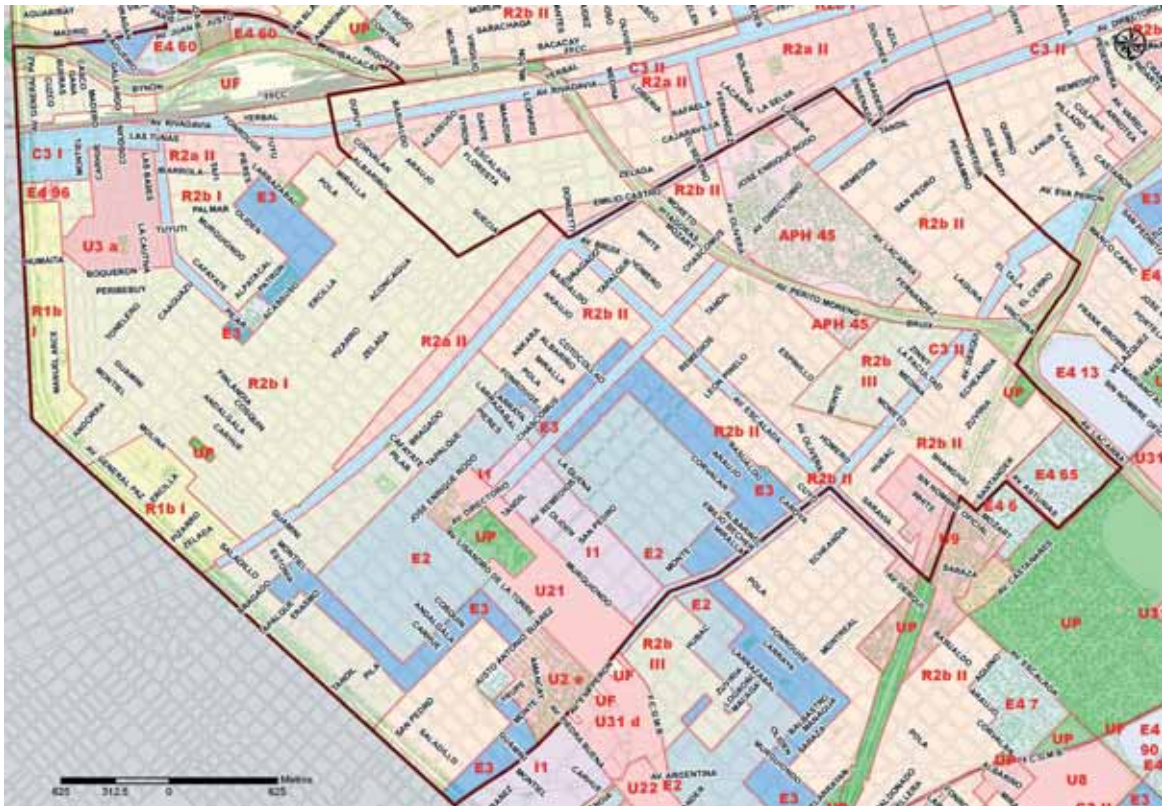
Distrito	Área	%
R2b II	3606918,2	21,86
R2b I	3390732,0	20,55
E2	1343032,2	8,14
R2b III	1127080,9	6,83
E3	1105037,9	6,70
C3 II	981234,2	5,95
APH 45	691798,0	4,19
R1b I	648458,7	3,93
R2a II	535831,7	3,25
RUA	500594,2	3,03
U21	418948,1	2,54
UF	354133,1	2,15
I1	345108,5	2,09
U3 a	323734,3	1,96
U2 e	204609,4	1,24
E4 65	199021,7	1,21
C3 I	182574,8	1,11
UP	144602,9	0,88
U31 c	136348,2	0,83
E4 60	117720,0	0,71
U9	31556,6	0,19
U2 c	31163,2	0,19
E4 62	29649,0	0,18
E4 81	26936,1	0,16
E4 6	19768,0	0,12
E4 96	6103,2	0,04
<b>Total</b>	<b>16502695,2</b>	<b>100,0</b>

**Cuadro 2.1**

Código de Planeamiento Urbano.  
Comuna 9

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

**Mapa 2.5**  
Código de  
Planeamiento  
Urbano.  
Comuna 9



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

## CONSTRUCCIÓN

En el cuadro 2.2 se presenta la cantidad de permisos y la evolución de los m<sup>2</sup> permitidos nuevos en la Comuna 9 entre los años 1998 y 2010. En este sentido se puede apreciar que la cantidad total de permisos para construcciones nuevas para todo el período representa el 9,0% del total de la Ciudad. La evolución en los valores absolutos denota un descenso desde el año 1998 con 139 permisos para el total de la Comuna hasta alcanzar el mínimo con 39 permisos otorgados en el 2002. La tendencia se quiebra al año siguiente, iniciando un período de alza hasta el año 2007, donde se dio el máximo con 192 permisos para construcciones nuevas. Sin embargo, durante 2009 el número de permisos retrocede a niveles menores que en 2004, ya que en ambos años fueron registrados entre 70 y 80 permisos.

Respecto de la evolución de los m<sup>2</sup> permitidos se observa que los mismos se mantienen en niveles bajos, mostrando fluctuaciones a lo largo de toda la serie. No obstante, atendiendo a la participación de la Comuna dentro de la actividad del total de la Ciudad, ella muestra una tendencia relativamente estable, oscilando en torno al 3,0% del total de los m<sup>2</sup> permitidos. La excepción la constituye el año 2002, cuando la importante baja en la actividad constructiva permite que la Comuna 9 represente el 5,9% del conjunto de la superficie permitida para la Ciudad, aún cuando en términos absolutos es el año con valores más bajos de la serie.

Cuando se analizan los metros cuadrados permitidos pedidos para la Comuna, y se observan en particular los valores absolutos, junto a lo mencionado para la situación particular de 2002, es posible apreciar el aumento de la superficie permitida a partir de ese año para la Comuna a un ritmo similar al de la Ciudad. En el 2007 se registra el máximo valor para la serie, 93.712 m<sup>2</sup>, mientras que en 2010 las cifras obtenidas muestran una caída a niveles de años anteriores, de manera parecida al comportamiento para toda la Ciudad.

**Cuadro 2.2** Permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2010. Comuna 9

Año	Permisos			m <sup>2</sup>			Permisos/m <sup>2</sup>	
	Total Ciudad	Comuna 9	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 9	(%) Ciudad	Total Ciudad	Comuna 9
1998	1.534	139	9,1	1.992.179	73.343	3,7	1.298,7	527,6
1999	1.270	102	8,0	1.525.659	60.190	3,9	1.201,3	590,1
2000	1.128	101	9,0	1.381.962	65.010	4,7	1.225,1	643,7
2001	666	53	8,0	776.276	22.426	2,9	1.165,6	423,1
2002	354	39	11,0	237.364	13.925	5,9	670,5	357,1
2003	982	71	7,2	1.119.432	28.356	2,5	1.140,0	399,4
2004	1.175	85	7,2	1.185.240	32.882	2,8	1.008,7	386,8
2005	1.452	102	7,0	1.954.598	44.423	2,3	1.346,1	435,5
2006	2.014	130	6,5	2.782.329	71.160	2,6	1.381,5	547,4
2007	1.800	192	10,7	2.809.535	93.712	3,3	1.560,9	488,1
2008	1.386	104	7,5	2.191.146	58.529	2,7	1.580,9	562,8
2009	1.171	147	12,6	1.492.296	57.869	3,9	1.274,4	393,7
2010	1.690	56	3,3	1.706.051	30.987	1,8	1.009,5	553,3
<b>1998-2010<sup>2</sup></b>	<b>14.932</b>	<b>1321</b>	<b>8,8</b>	<b>19.448.016</b>	<b>652.812</b>	<b>3,4</b>	<b>1.302,4</b>	<b>494,2</b>

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

En el cuadro 2.3 se presenta información sobre la participación de los metros permitidos discriminado entre los destinados a construcciones residenciales y no residenciales. Los datos sugieren la predominancia de construcciones residenciales sobre las no residenciales. El período se inicia con un 76% de metros permitidos para construcciones residenciales frente a 24% para las construcciones no residenciales en la Comuna. La evolución de los valores de la serie muestra en 1998 que la participación de los metros permitidos no residenciales alcanzan un 24%, para luego mantenerse fluctuantes y desender drásticamente en el año 2002 con una participación de 19, 2% y 18,6% en 2003. Se recupera en el año 2004 con un 44, 5% después del cual tiende a desender hasta alcanzar la participación más baja en el 2010 con 14,2% al ritmo que la los metros permitidos residenciales se iban acaparando del total. De esta manera, el promedio a lo largo del período es de 77,8% para residenciales y 22,2% para las no residenciales otorgándole a la Comuna un fuerte perfil residencial. Por último, es posible apreciar que el peso de la

2/ Es importante aclarar que la serie histórica de "Permisos solicitados" se interrumpe en el año 2009. A partir de 2010 en adelante sólo se brindará información de los permisos "otorgados o registrados", por lo que no es válida ninguna comparación con información de años anteriores

participación residencial o no residencial a lo largo de período para la Comuna 9 es muy similar al del total de la Ciudad.

**Cuadro 2.3**  
Participación de los metros  
permisados residenciales y  
no residenciales. 1998-2010.  
Comuna 9

Año	Total Ciudad		Comuna 9	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	76,0	24,0
1999	69,9	30,1	85,6	14,4
2000	77,1	22,9	77,6	22,4
2001	68,4	31,6	75,4	24,6
2002	72,2	27,8	80,8	19,2
2003	91,1	8,9	81,4	18,6
2004	84,9	15,1	55,5	44,5
2005	83,6	16,4	76,0	24,0
2006	87,0	13,0	79,7	20,3
2007	80,1	19,9	75,5	24,5
2008	76,2	23,8	75,8	24,2
2009	77,0	23,0	85,7	14,3
2010	77,4	22,6	83,3	16,7
<b>1998-2010</b>	<b>78,0</b>	<b>22,0</b>	<b>77,6</b>	<b>22,4</b>

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

## VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de los terrenos en la Ciudad de Buenos Aires en marzo de 2011, permite advertir 46 terrenos ofertados en la Comuna 9 frente a 1.119 terrenos para el total de la Ciudad, lo que equivale a un 4,1% de ese total. Los terrenos ofertados que se pudieron registrar en dicha Comuna presentan dimensiones que van desde los 102,0 m<sup>2</sup> hasta los 765,0 m<sup>2</sup>, siendo así el tamaño promedio de 436,7 m<sup>2</sup>. En cuanto al precio de los mismos se registra un valor mínimo de U\$S 80.000 y un máximo de U\$S 1.200.000. Este último se halla en avenida Rivadavia al 10600, y su tamaño es de 731,0 m<sup>2</sup> con posibilidad de construir 2500 m<sup>2</sup>, mientras que el precio promedio de los 41 terrenos ofertados es de U\$S 708,0.

En lo que respecta al precio promedio del suelo, los datos disponibles permiten advertir, que los valores son siempre inferiores a los observados en el total de la Ciudad. En diciembre de 2001 el valor del suelo para el total de la urbe es de U\$S 550, mientras que en la Comuna 9 la cifra se ubica en U\$S 305,9 el m<sup>2</sup>. Los máximos valores se registran en marzo de 2011 con valores promedio de U\$S 1.515,0 para el total de la Ciudad, y para la Comuna 9, un precio de U\$S 708,3. En lo que concierne a la evolución se observa un crecimiento regular a lo largo del período, asimismo luego de la fuerte caída en la medición de marzo de 2002, comienza una tendencia de ascenso generalizado del valor promedio del suelo con pequeñas caídas pero con inmediatas recuperaciones hasta llegar a los valores actuales.

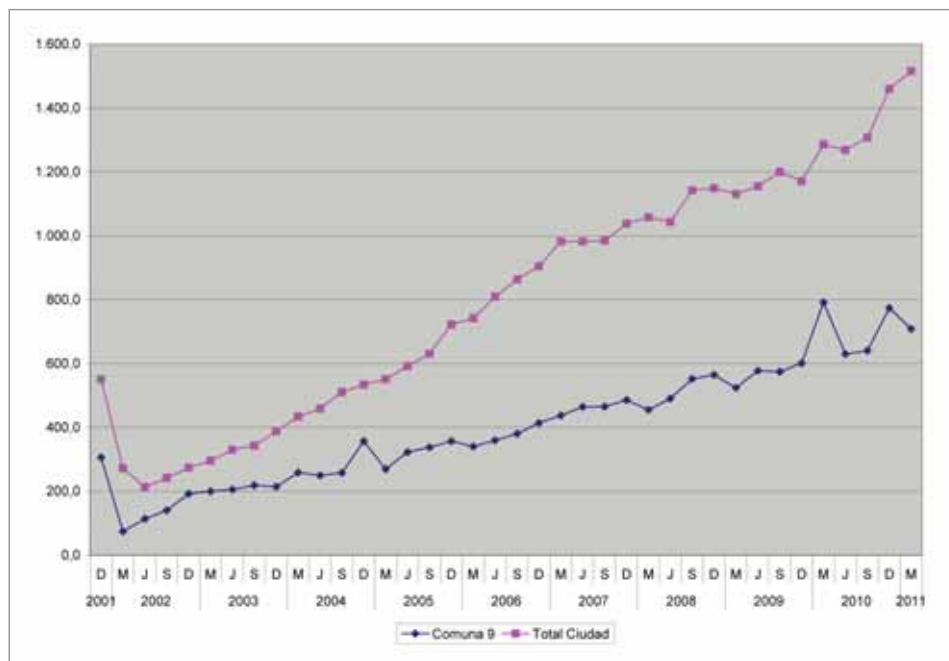
**Cuadro 2.4** Evolución del precio de terrenos en la Comuna 9 y en la Ciudad de Buenos Aires en el período diciembre 2001 - marzo 2011.

	Comuna 9			Total Ciudad		
	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %	Precio promedio del suelo U\$S	Variación trimestral %	Variación anual %
<b>2001</b>						
Diciembre	305,9			550,0		
<b>2002</b>						
Marzo	74,6	-75,6		272,0	-50,5	
Junio	113,8	52,5		213,0	-21,7	
Septiembre	140,5	23,5		242,0	13,6	
Diciembre	192,3	36,9	36,9	274,0	13,2	-50,2
<b>2003</b>						
Marzo	200,3	4,2	168,5	296,0	8,0	8,8
Junio	205,9	2,8	80,9	330,0	11,5	54,9
Septiembre	218,9	6,3	55,8	343,0	3,9	41,7
Diciembre	214,5	-2,0	11,5	388,0	13,1	41,6
<b>2004</b>						
Marzo	258,9	29,3	29,3	434,0	11,9	46,6
Junio	249,3	-3,7	21,1	459,0	5,8	39,1
Septiembre	257,7	3,4	17,7	511,0	11,3	49,0
Diciembre	356,9	38,5	66,4	533,9	4,5	37,6
<b>2005</b>						
Marzo	269,2	-24,6	4,0	551,0	3,2	27,0
Junio	323,0	20,0	29,6	591,0	7,3	28,8
Septiembre	337,8	4,6	31,1	631,0	6,8	23,5
Diciembre	356,9	5,7	0,0	722,0	14,4	35,2
<b>2006</b>						
Marzo	340,2	-4,7	26,4	741,8	2,7	34,6
Junio	359,7	5,7	11,4	809,0	9,1	36,9
Septiembre	380,5	5,8	12,6	863,7	6,8	36,9
Diciembre	414,0	8,8	16,0	905,0	4,8	25,3
<b>2007</b>						
Marzo	437,4	5,7	28,6	982,0	8,5	32,4
Junio	464,2	6,1	29,1	982,0	0,0	21,4
Septiembre	465,1	0,2	22,2	985,0	0,3	14,0
Diciembre	485,6	4,4	17,3	1.038,0	5,4	14,7
<b>2008</b>						
Marzo	455,0	-6,3	4,0	1.058,0	1,9	7,7
Junio	490,4	7,8	5,6	1.043,0	-1,4	6,2
Septiembre	551,8	12,5	18,6	1.142,0	9,5	15,9
Diciembre	564,5	2,3	16,2	1.149,5	0,7	10,7
<b>2009</b>						
Marzo	524,1	-7,2	15,2	1.130,3	-1,7	6,8
Junio	577,3	10,2	17,7	1.154,9	2,2	10,7
Septiembre	574,4	-0,5	4,1	1.199,9	3,9	5,1
Diciembre	601,1	4,6	6,5	1.171,3	-2,4	1,9
<b>2010</b>						
Marzo	791,4	31,7	51,0	1.285,6	9,8	13,7
Junio	630,1	-20,4	9,1	1.268,6	-1,3	9,8
Septiembre	640,8	1,7	11,6	1.307,6	3,1	9,0
Diciembre	773,4	20,7	28,7	1.459,9	11,6	24,6
<b>2011</b>						
Marzo	708,3	110,5	-10,5	1515,0	3,8	17,8

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

En el siguiente gráfico es posible apreciar la evolución del precio de los terrenos tanto en la Comuna 9, como en el total de la Ciudad, como así también la evolución de ambos valores desde diciembre 2001 hasta marzo 2011. Puntualmente, el valor de la comuna describe una curva que presenta valores que se van alejando cada vez más desde 2003.

**Gráfico 2.1**  
Valor promedio del suelo  
en la Comuna 9 y en el  
total de la Ciudad. 2001 - 2010.



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

El mapa 2.2 muestra la distribución del precio de venta de los 46 terrenos relevados, allí se puede apreciar que el precio de oferta más elevado se localiza al Norte, ubicado sobre avenida Rivadavia, una de las avenidas más importantes de la Comuna; el mismo es de 731 m<sup>2</sup>, valuado en U\$S 1.200.000, a U\$S 1.641,6 el m<sup>2</sup>. Con un valor total de U\$S 420.000 se encuentra otro terreno sobre la avenida Alberdi al 5100 de 289,0 m<sup>2</sup>, donde la valuación del metro cuadrado es de U\$S 1.453,3.

Vinculando las ofertas de terrenos en venta con la normativa urbanística es posible observar que las ofertas se dispersan por toda la comuna por lo cual muchas se localizan en áreas potenciales para la construcción en altura, la mayor parte de ellas coinciden con los distritos de alta densidad ya sean residenciales (R) o de equipamiento (E), lo que permite pensar en futuros emprendimientos inmobiliarios, a pesar de que la oferta de terrenos resulta escasa en relación con otros barrios de la Ciudad.





### 3

## LOS USOS DEL SUELO DE LA COMUNA 9



Para realizar este trabajo se seleccionaron e identificaron todas las manzanas y parcelas comprendidas dentro de la Comuna. El relevamiento de campo permitió reconocer el uso de las 33.811 parcelas existentes, todas ellas incluidas entre las 1.297 manzanas de la Comuna 9, gracias a lo cual fue posible obtener una visión de la estructura territorial y las actividades de este barrio, que posee rasgos característicos de la zona sur de la Ciudad. Sin embargo, se diferencia de otras comunas del Sur de la ciudad por su intensa actividad comercial en torno a la avenida Rivadavia en el barrio de Liniers, y por ser un nexo entre el Oeste y Sur del Gran Buenos Aires debido a su cercanía a la avenida General Paz y por su entramado de autopistas. Asimismo, es una característica específica de esta Comuna la concentración de frigoríficos como rama destacable de los edificios productivos, al estar localizado en Mataderos el Mercado de Hacienda.

**Mapa 3.1**  
Parcelas seleccionadas para el relevamiento de la Comuna 9.



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

## EDIFICACIÓN

En el cuadro que sigue a continuación es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 9. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de la baja altura de edificación, puesto que el 90,7% de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos, mientras que el conjunto de las de 10 o más pisos no alcanza el 1,0% del total. A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 3 y 5 pisos representan el 8,5% del total, mientras que se relevaron 203 edificaciones de entre 6 y 9 pisos.

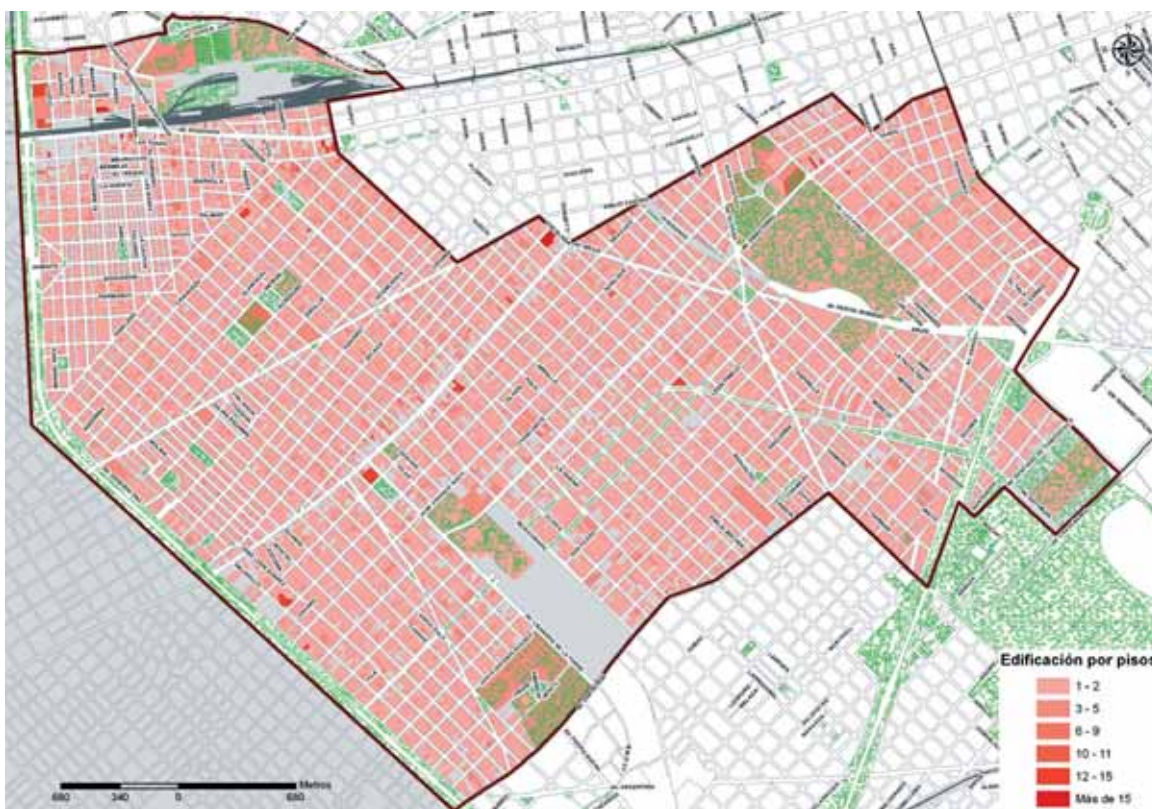
Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	10	0,03
1 – 2	28.948	90,68
3 – 5	2.724	8,53
6 – 9	203	0,64
10 – 11	19	0,06
12 – 15	13	0,04
más de 15	7	0,02
<b>Total</b>	<b>31.924</b>	<b>100,00</b>

**Cuadro 3.1**

Edificaciones por cantidad de pisos. Comuna 9.

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

El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar aún más claramente la hegemonía de los edificios de pocos pisos, destacándose puntualmente aquellos de mayor cantidad de pisos en un entorno homogéneo de escasa altura.

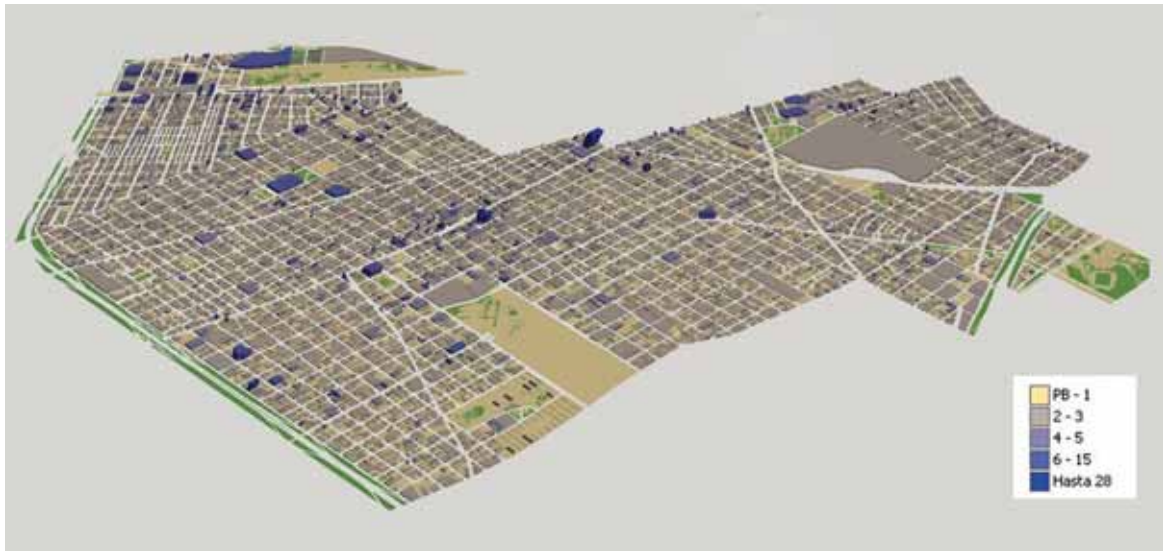


**Mapa 3.2**

Cantidad de pisos edificados por parcela. Comuna 9

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

**Mapa 3.3**  
Edificación de  
la Comuna 9

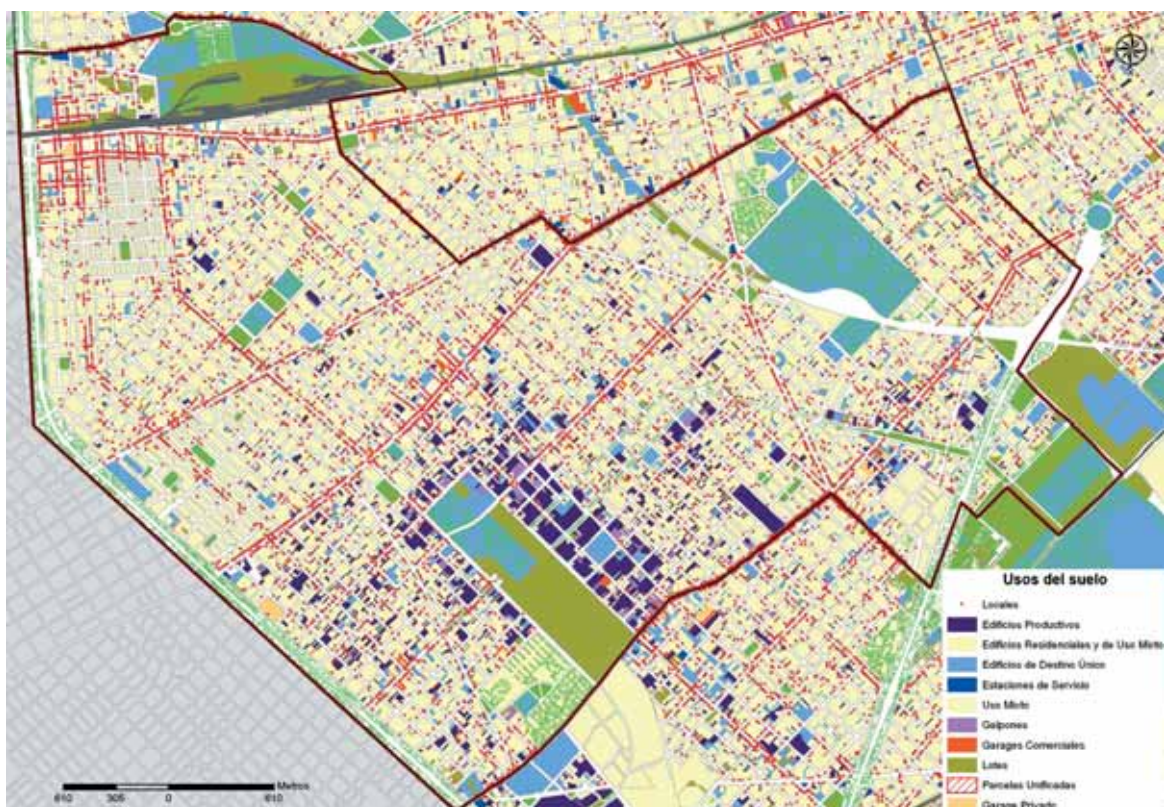


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

## USOS DEL SUELO

Respecto a los usos del suelo en la Comuna 9 se destaca la presencia de una cantidad muy significativa de edificios productivos y galpones en el centro del barrio de Mataraderos, estos últimos se asocian como complementos de los primeros. Este tipo de establecimientos se encuentran vinculados principalmente al procesamiento de productos derivados del ganado que es comercializado en el Mercado de Hacienda, como por ejemplo las curtiembres o frigoríficos. En cuanto a su distribución territorial se observa una importante concentración a lo largo de la calle José E. Rodó y sobre la calle Oliden. Por el contrario los usos que predominan en el resto de la comuna son los residenciales. Los usos comerciales y de servicios que se destacan especialmente sobre las principales arterias se detallarán en sus apartados correspondientes.





Mapa 3.4  
Usos del suelo  
por parcela.  
Comuna 9.

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

## EDIFICIOS

Entre los edificios detectados, el 67,5% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo una composición que incluye un 45,5% de viviendas en propiedad horizontal, un 47,6% de casas y un 7,0% de viviendas que comparten la parcela con otro uso. Les siguen en importancia los edificios en obra, contándose 380 entre los relevados, los cuales representan el 0,9% del total, mientras que 98 corresponden a edificios abandonados (0,7%). Resulta menor la cantidad de edificios de departamentos y oficinas relevados, habiéndose detectado 15 y ningún edificios de oficina respectivamente. A partir de la tipología de los edificios, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial por sobre otro tipo de actividades.

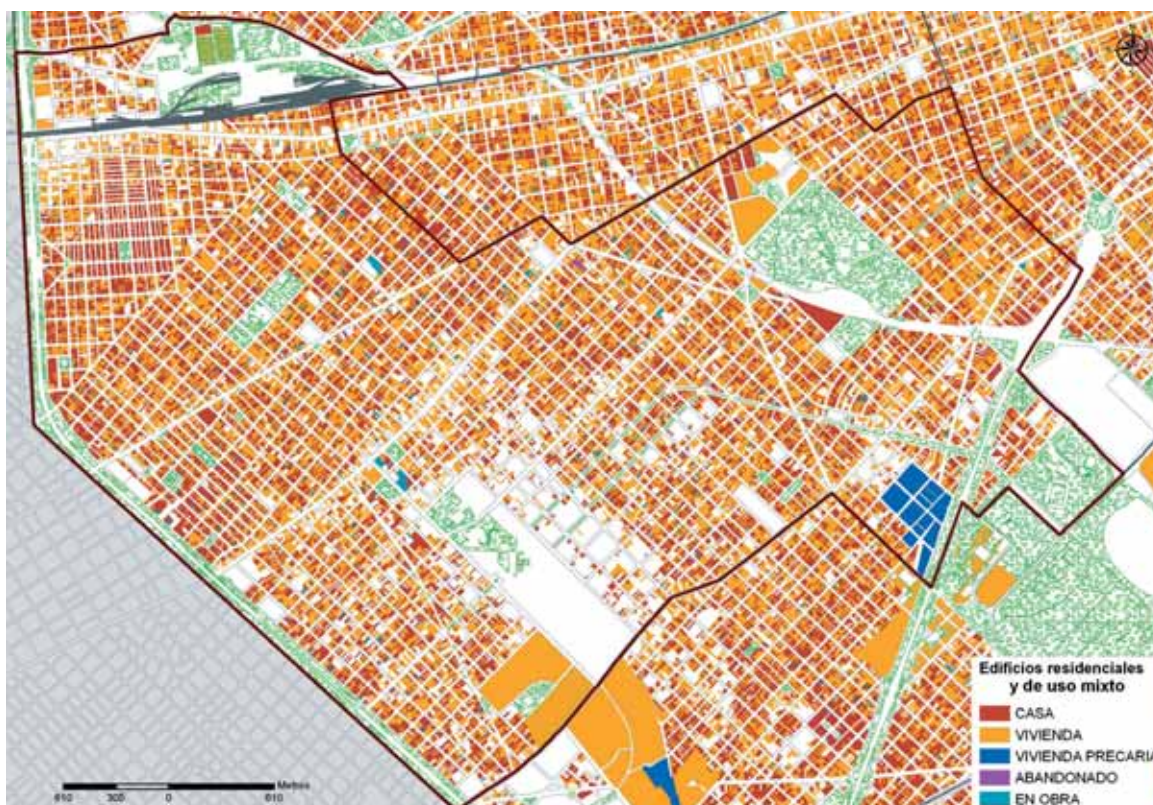
**Cuadro 3.2**  
Tipología de edificios.  
Comuna 9.

Tipo	Cant.	%
Propiedad horizontal	13.184	30,7
<i>Viviendas</i>	13.169	30,7
<i>Departamentos</i>	15	0,03
<i>Oficinas</i>	0	0,0
Casas	13.788	32,1
Uso mixto con vivienda	2014	4,7
Uso mixto	293	0,7
En Obra	380	0,9
Abandonados	98	0,2
<b>Total</b>	<b>29.757</b>	<b>100,0</b>

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

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse hacia el Noroeste, una relativa mayor presencia de casas cercanas a la avenida Rivadavia. Por otra parte, hacia el Sur de la Comuna es posible identificar una concentración de viviendas ubicadas sobre la avenida Eva Perón, como el complejo habitacional Manuel Dorrego, o el Justo Suárez ubicado en la avenida Lisandro de la Torre al igual que el complejo anteriormente mencionado, pero cerca de la intersección con la avenida Juan Bautista Alberdi. Otro complejo habitacional en torno a la avenida Juan Bautista Alberdi es el complejo habitacional Marcelo T. de Alvear, aledaño al Parque Avellaneda. Además es posible observar la heterogeneidad de los edificios en toda la Comuna, resaltando los casos mencionados anteriormente.





**Mapa 3.5**  
Distribución  
de edificios  
residenciales y  
de uso mixto.  
Comuna 9.

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

## EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Fueron relevados un total de 885 edificios de destino único, agrupados en 18 rubros; se destaca como el de mayor importancia el de los servicios complementarios al transporte, con un total de 288 establecimientos que representan el 32,5% del total. Los edificios de asociaciones significan el 11,4% del total de los edificios de destino único contándose 101 de tal tipo de establecimiento. Le siguen en importancia los edificios dedicados a la enseñanza, contándose un total de 100 de ellos, significando el 11,3% del total. Asimismo, se encontraron 58 edificios dedicados a los servicios sociales y de salud y 50 a los de esparcimiento y cultura, representando respectivamente el 6,6% y el 5,6% del total.

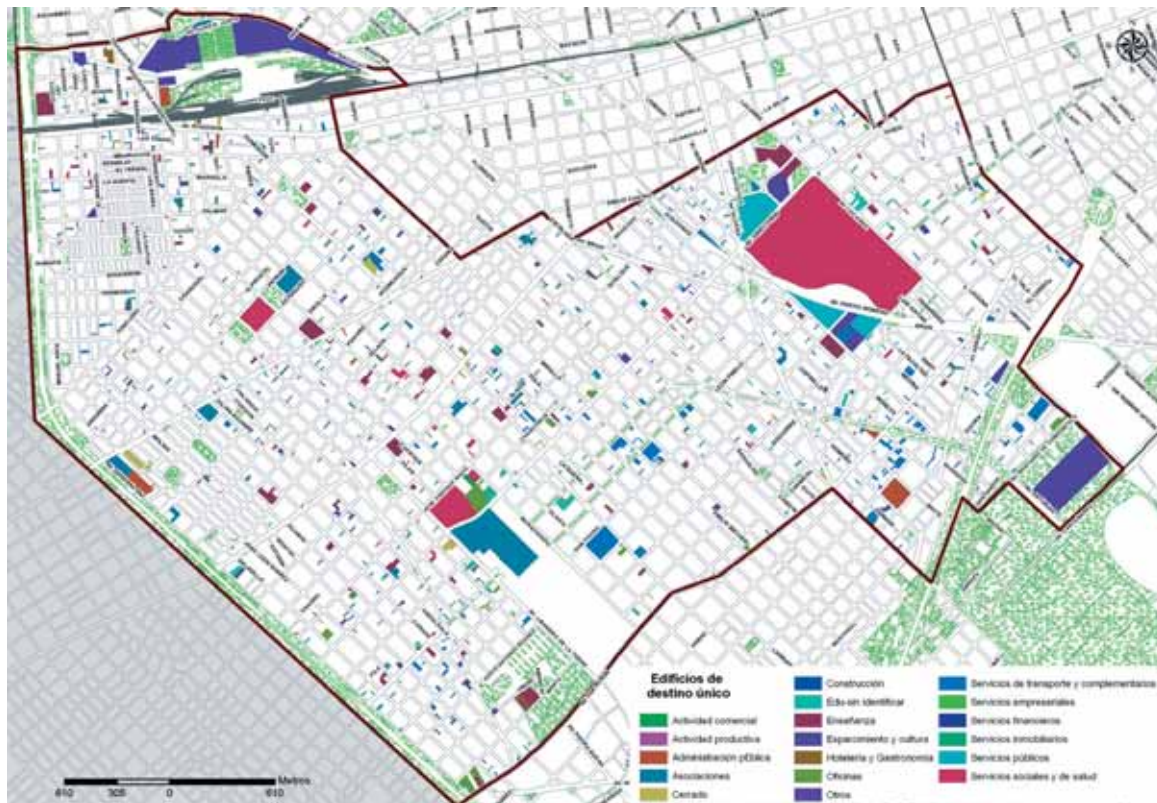
Se relevaron también otros rubros que cuentan con una relevancia numérica relativamente menor: 18 edificios dedicados a los servicios públicos, 18 edificios dedicados a los servicios de hotelería y gastronomía (2,0%), 15 edificios destinados a la administración pública (1,7%), 12 dedicados a los servicios inmobiliarios (1,4%), así como 6 edificios ocupados por intermediación financiera (0,7%), 3 edificios dedicados a servicios empresariales, entre otros. Por último 36 edificios se encontraron cerrados. A su vez, fueron relevados edificios de destino único sin atención al público, que representan el 6,7% del total de establecimientos hallados en la Comuna 9, en los cuales no fue posible determinar con certeza la actividad desarrollada en su interior.

**Cuadro 3.3**  
Edificios de destino  
único. Comuna 9

Rubros	Cant.	%
Servicios complementarios al transporte	288	32,5
Oficinas	107	12,1
Asociaciones	101	11,4
Enseñanza	100	11,3
Edu-sin identificar	59	6,7
Servicios sociales y de salud	58	6,6
Esparcimiento y cultura	50	5,6
Cerrado	36	4,1
Hotelería y Gastronomía	18	2,0
Servicios públicos	17	1,9
Administración pública	15	1,7
Servicios inmobiliarios	12	1,4
Otros	7	0,8
Servicios financieros	6	0,7
Servicios empresariales	4	0,5
Actividad comercial	3	0,3
Actividad productiva	2	0,2
Construcción	2	0,2
<b>Total</b>	<b>885</b>	<b>100,0</b>

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

**Mapa 3.6**  
Distribución  
de Edificios de  
Destino Único.  
Comuna 9



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

## 4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA COMUNA 9



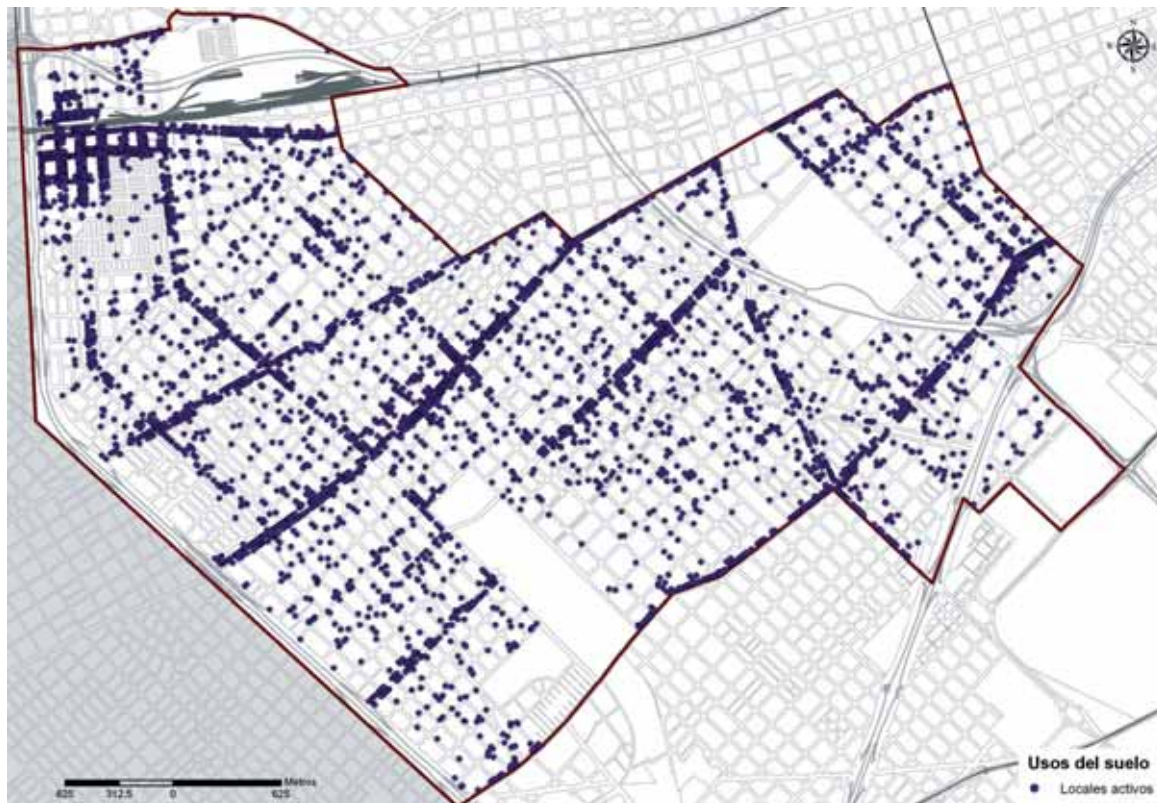
El relevamiento realizado en la Comuna 9 permitió registrar un total de 8.253 locales, de los cuales 7.957 son a la calle y 296 se encuentran en las catorce galerías existentes. Del total relevado a la calle, 5.631 se hallaron abiertos y de estos últimos 5.303 pudieron ser agrupados en 5 categorías, mientras que en 328 casos no se pudo reconocer la actividad que era llevada a cabo. Los 2.326 locales que se encontraron cerrados arrojan una tasa de vacancia general bastante elevada para la Comuna del 29,8%.

### DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

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

En la periferia de estos ejes, los locales muestran una mayor dispersión y los rubros que se destacan son los locales de alimentos y bebidas, como también talleres textiles o de automotores; pero estos también, en su mayoría, se concentran en las avenidas más importantes de la comuna.

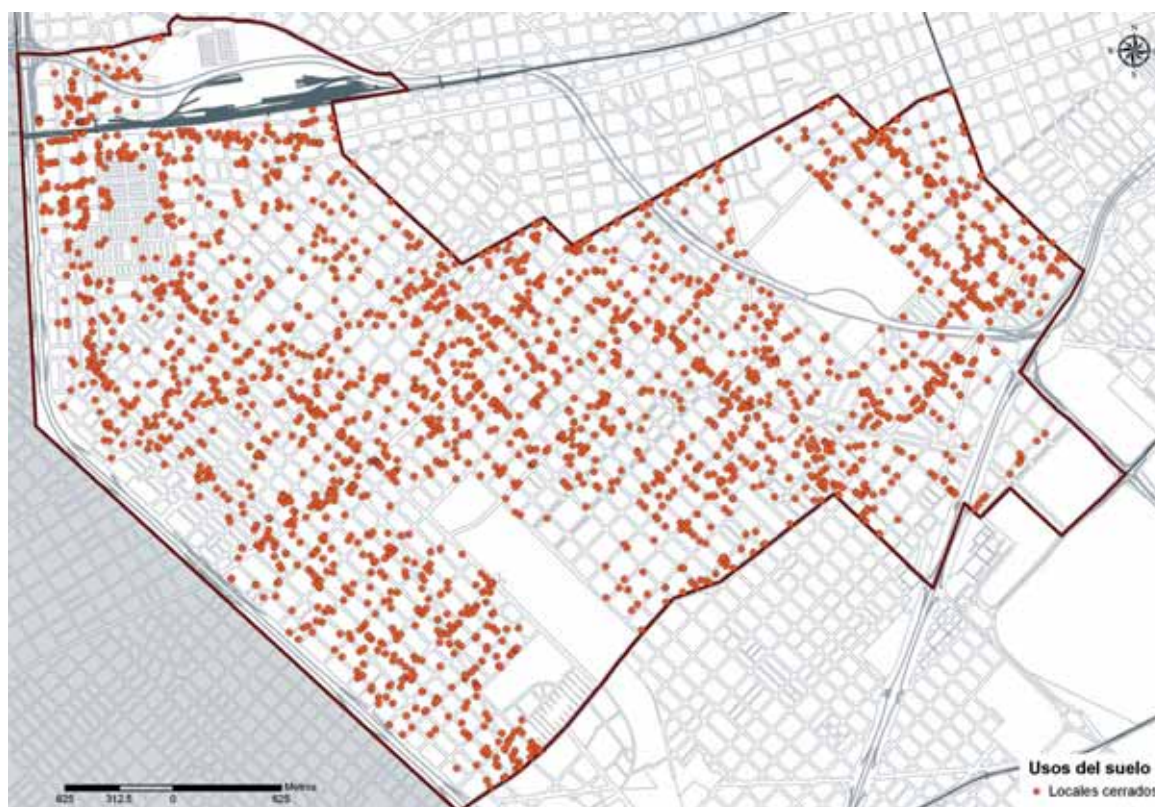
**Mapa 4.1**  
Distribución  
de locales  
activos.  
Comuna 9



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

## DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES INACTIVOS

El mapa con la ubicación puntual de locales cerrados representan como se mencionó al comenzar del capítulo una amplia proporción del total de locales relevados y permite apreciar una distribución más uniforme que en el caso de locales activos. Las mayores concentraciones se observan en las calles Montiel, Juan B. Alberdi, Directorio, Lisandro de la Torre, Rivadavia, Escalada y Primera Junta. También se destaca una importante concentración en el sector sur del barrio en cercanías a la avenida Eva Perón.



**Mapa 4.2**  
Distribución  
de locales  
cerrados.  
Comuna 9

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

## COMPOSICIÓN DE LOCALES POR SECTORES DE ACTIVIDAD

Como se mencionara oportunamente, se encontró un total de 5.303 locales a la calle en funcionamiento capaces de ser agrupados en 5 categorías. El 51,6% corresponde al sector comercial, el 26,0% a locales de servicios; el sector vinculado a la comercialización de automóviles y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) un 12,1%; el sector gastronómico registró un 6,7%; y finalmente un 3,7% corresponde a locales industriales. De esta manera se puede apreciar el perfil económico del barrio, dominado por locales de tipo comercial y de servicios, en combinación con una pequeña actividad industrial.

**Cuadro 4.1**  
Locales por rama de actividad. Comuna 9

	Cant.	%
Comercio	2.735	51,6
Servicios	1.379	26,0
Automotor	640	12,1
Gastronomía	354	6,7
Industrial	195	3,7
<b>Total</b>	<b>5.303</b>	<b>100,0</b>

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

En el mapa 4.3 se puede observar la predominancia de los locales comerciales por sobre las demás ramas. Se destaca una concentración en general de los locales sobre las avenidas Juan B. Alberdi, Emilio Castro, avenida Rivadavia en las cercanías de la estación Liniers, y en particular la zona en torno a la estación Liniers especialmente concentra locales de comercio y servicios y en menor medida locales industriales. La avenida Directorio, la avenida Olivera y la avenida Eva Perón.

**Mapa 4.3**  
Distribución de locales por rama de actividad. Comuna 9



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

## LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

Corresponden al sector comercial la mayor cantidad de locales activos, un total de 2.735 establecimientos. Este se compone por 21 rubros, predominando el de venta de alimentos y bebidas que con 1.068 locales representa el 39,0%. En segundo lugar, 355 locales de venta de productos textiles, prendas y accesorios, alcanzando el 13,0% del total de este sector. En tercer lugar, se posicionan los de venta de materiales para la construcción con el 9,7% incluyendo aquí las ferreterías, pinturerías, entre otros. En cuarto lugar, aquellos de venta de artículos para el hogar, estos cuatro rubros juntos representan el 68,0% del sector comercial. Por ser los usos comerciales más representativos del barrio serán analizados por separado.

Completan el rubro comercial, 154 locales de reparaciones en general (5,6%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 124 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (4,5%); calzado y marroquinería con 97 locales representa el 3,5%; con 76 establecimientos, artesanías, cotillón y regalos (2,8%); siguen libros y revistas con 75 locales (2,7%); siguen con 65 ópticas, fotografía, relojerías y joyerías (2,4%); los establecimientos de productos textiles son 52 (1,9%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 8,5% del total y cada uno representa una parte inferior al 1,5%, se trata de los locales de venta de productos veterinarios y alimentos para mascotas (1,4%), santería (1,1%), venta al por menor especializada, flores y plantas cada uno representa (1,0%); artículos de limpieza y juguetería cada uno (0,9%), por su parte insumos de pc y comercio al por mayor escalan al 0,7% cada uno; por último cerrando el sector comercial artículos usados y máquinas y herramientas, 0,4% cada uno.



**Cuadro 4.2**  
Locales del sector  
comercial. Comuna 9

	Cantidad	%
Productos alimenticios	1068	39,0
Productos textiles, prendas y accesorios	355	13,0
Materiales para la construcción	266	9,7
Artículos para el hogar	171	6,3
Reparaciones en general	154	5,6
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	124	4,5
Calzado y marroquinería	97	3,5
Artesanías, cotillón, regalos, souvenirs	76	2,8
Libros y revistas	75	2,7
Óptica, fotografía, relojería y joyería	65	2,4
Productos textiles	52	1,9
Alimento y productos para mascotas	37	1,4
Santería	30	1,1
Flores y plantas	28	1,0
Venta al por menor especializada	28	1,0
Artículos de limpieza	24	0,9
Juguetería	24	0,9
Insumos PC	20	0,7
Comercio al por mayor	18	0,7
Artículos usados	12	0,4
Maquinas y herramientas	11	0,4
<b>Total</b>	<b>2735</b>	<b>100,0</b>

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

La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra con claridad los ejes de concentración en las principales arterias: Juan B. Alberdi, avenida Rivadavia en las cercanías de la estación Liniers, avenida Emilio Castro y avenida Directorio. Se observan otros ejes secundarios constituidos sobre la avenida Eva Perón, Lisandro de la Torre, avenida Olivera, Montiel y de los Corrales. Esto es coherente con la distribución de los locales activos descrito con anterioridad. Hacia las zonas periféricas se observa una leve dispersión en la distribución de los locales aunque se observan aglomeraciones sobre arterias de menor importancia comercial como las que se encuentran en las calles Rodó, White, Martínez Castro.



**Mapa 4.4**  
Distribución de locales del sector comercial. Comuna 9

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

## LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.379 establecimientos de este sector se agrupan en diecinueve rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías, mantenimiento físico y tratamientos de belleza que suman 232 locales (16,8%), en segundo lugar se ubican servicios inmobiliarios con 167 locales (12,1%), y en tercer lugar se encuentran los locales que sirven de servicio complementario al transporte con un total de 166 registros (12,0%). En cuarto lugar se encuentran los servicios empresariales con 125 locales (9,1%), aquí se incluyen estudios jurídicos, estudios contables, servicios gráficos y casas de fotografías, entre otros. En quinto lugar, se posicionan los servicios de transporte con 111 registros (8,0%), abarcando agencia de remises, fletes, agencias de viajes y turismo y de logística y distribución. En sexto lugar se ubican los 101 locales destinados a servicios sociales y de salud (7,3%), estos pueden ser consultorios odontológicos, laboratorios de análisis clínicos, atención veterinaria y centros o consultorios médicos; con 96 establecimientos; los locales de servicios de correo y telecomunicaciones (7,0%). En 80 locales se ofrecen servicios de esparcimiento y cultura (5,8%). Con 58 registros se posicionan los lavaderos de ropa y tintorerías (4,2%). Al rubro de intermediación financiera se contabilizaron 47 locales (3,4%); al sector de asociaciones le corresponden 40 locales (2,9%), compuesto por centros culturales, centros de jubilados y por locales partidarios; 37 destinados a la enseñanza de idiomas, apoyo escolar, música, danza, entre otros (2,7%). Para los locales de edición e impresión se registraron 36 establecimientos (2,6%); para seguros de jubilaciones y pensiones 28 registros (2,0%).

El resto de los rubros presentan menos de 20 locales cada uno, sumando entre todos el 4,0% de los locales del sector servicios. Se encontraron 18 locales de servicios pompas fúnebres; 16 de servicios de alquiler que se posicionaron apenas superando 1,0%, los servicios informáticos con 11 locales; 6 locales corresponden a oficinas de administración pública (0,4%) y finalmente, en 4 locales se brindan servicios de construcción.

**Cuadro 4.3**  
Locales del sector  
de servicios. Comuna 9

Rubro	Cant.	%
Peluquería, mantenimiento físico y tratamientos de belleza	232	16,8
Servicios inmobiliarios	167	12,1
Servicios complementarios al transporte	166	12,0
Servicios empresariales	125	9,1
Servicios de transporte	111	8,0
Servicios sociales y de salud	101	7,3
Servicios de correo y telecomunicaciones	96	7,0
Esparcimiento y cultura	80	5,8
Lavado y limpieza de artículos de tela	58	4,2
Intermediación financiera	47	3,4
Asociaciones	40	2,9
Enseñanza	37	2,7
Edición e impresión	36	2,6
Seguros de jubilaciones y pensiones	28	2,0
Pompas fúnebres	18	1,3
Servicios de alquiler	16	1,2
Servicios informáticos	11	0,8
Administración pública	6	0,4
Construcción	4	0,3
<b>Total</b>	<b>1.379</b>	<b>100,0</b>

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

La distribución territorial de los locales se corresponde con la distribución del sector comercial, con las avenidas Juan B. Alberdi y Rivadavia como los principales ejes. Se destacan ejes menores sobre las avenidas de los Corrales, Directorio, Eva Perón, Emilio Castro y Lisandro de la Torre. Otras pequeñas aglomeraciones se observan sobre otras avenidas y sus zonas cercanas pero a medida que se hace mayor la distancia a las arterias más transitadas la densidad de locales disminuye.



**Mapa 4.5**  
Distribución de locales del sector servicios. Comuna 9

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





## 5 INDICADORES TERRITORIALES



## ELABORACIÓN DE INDICADORES

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

### TOTAL DE LOCALES POR LADO DE MANZANA

En la Comuna 9 se relevaron 187 calles, todas registran al menos un local activo o inactivo. Entre las arterias con mayor cantidad absoluta se destacan la avenida Juan B. Alberdi que concentra el 8,2% de los locales del barrio; el segundo lugar lo ocupa la avenida Eva Perón con 4,9%, luego Directorio con el 4,5%, Montiel aglomera el 4,4%, Lisandro de la Torre contiene el 4,1%, Rivadavia 3,7% y Emilio Castro 3,4%. El conjunto de estas siete arterias representa el 33,1% de los locales del barrio; las cuales constituyen avenidas de gran tránsito peatonal y vehicular.

Al analizar la cantidad de locales por manzana en función de la tasa de ocupación por calle se destaca que las arterias anteriormente mencionadas poseen valores bastante altos y también se destacan otras, por ejemplo, la calle Cuzco, que posee 43 locales y una tasa de ocupación del 93,0%, la arteria Ángel Roffo que tiene una tasa de ocupación del 100%, aunque este dato es de relativa importancia si se considera que la arteria cuenta tan solo con 14 locales. Sí se deben destacar las calles José León Suárez con una tasa del 83,0%; Olivera, cuyo valor desciende a 81,0%. También en este grupo debe mencionarse la calle Ibarrola (79,0%), la avenida Directorio (79,0%) y General Paz (78,0%). Por otro lado la avenida Juan B. Alberdi, que tiene la mayor cantidad de locales, presenta una tasa de ocupación del 90,0%, Ramón Falcón 89,5%, la avenida Eva Perón 87,3%, y la avenida Rivadavia 83,1% entre las arterias que cuentan con mayor cantidad de locales.

En el otro extremo se encuentran arterias con una baja tasa de ocupación, lo cual puede estar dado por dos situaciones. En primer lugar algunas arterias como Jerónimo Cortes, Curitiba, Fragata Hércules, Pila, Capitán Samuel Spiro y Catania presentan alta vacancia (del 100%) por escasez de locales y por encontrarse cerrados durante el relevamiento. En segundo lugar, existe una tasa de vacancia elevada en arterias con importante cantidad de negocios, algunos ejemplos son: Cañada Gómez, con 57 locales y 29 de ellos inactivos o también la calle Montiel, con 355 locales de los cuales 101 se hallan inactivos, arrojando una vacancia del 28,5%.



**Mapa 5.1**  
Total de  
locales por  
lado de  
manzana.  
Comuna 9

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

## INDICADOR DE COMPACIDAD CORREGIDA

Este indicador permite analizar la relación que existe entre el espacio público de la Ciudad y la superficie construida, logrando así una aproximación a la cantidad de espacio público útil que existe en las diferentes partes de la Comuna, es decir, aquél que presenta condiciones adecuadas para realizar actividades de esparcimiento. Metodológicamente, este indicador se resuelve a partir de relacionar la superficie de la Ciudad construida (m<sup>2</sup>) con la superficie que ocupa el Espacio Público Útil de la Ciudad, el cual excluye a la calzada vehicular por no cumplir los estándares mínimos de utilidad, así como también no son consideradas las veredas, boulevares u otro tipo de acera menor a los 3 m. de ancho.

En el mapa siguiente puede advertirse la distribución de los sectores de la Comuna 9 con mejores niveles de compacidad corregida, siendo los valores cercanos a 1 los de mayor sustentabilidad. Se puede advertir zonas puntuales de niveles de compacidad aceptables coincidiendo con los principales espacios verdes del área que se observan en el centro geográfico del barrio, al sudoeste y a lo largo de la traza de la avenida General Paz. Se destaca la Plaza de los Mataderos delimitada por las calles, Lisandro de la Torre, Timoteo Gordillo; Bragado y Tepalque; también el Parque Juan Bautista Alberdi en el área del Mercado de Hacienda encerrado por Directorio, Lisandro de la Torre, Martiniano Leguizamón y Tandil, entre otras.

**Mapa 5.2**  
Indicador de  
Compacidad  
corregida.  
Comuna 9

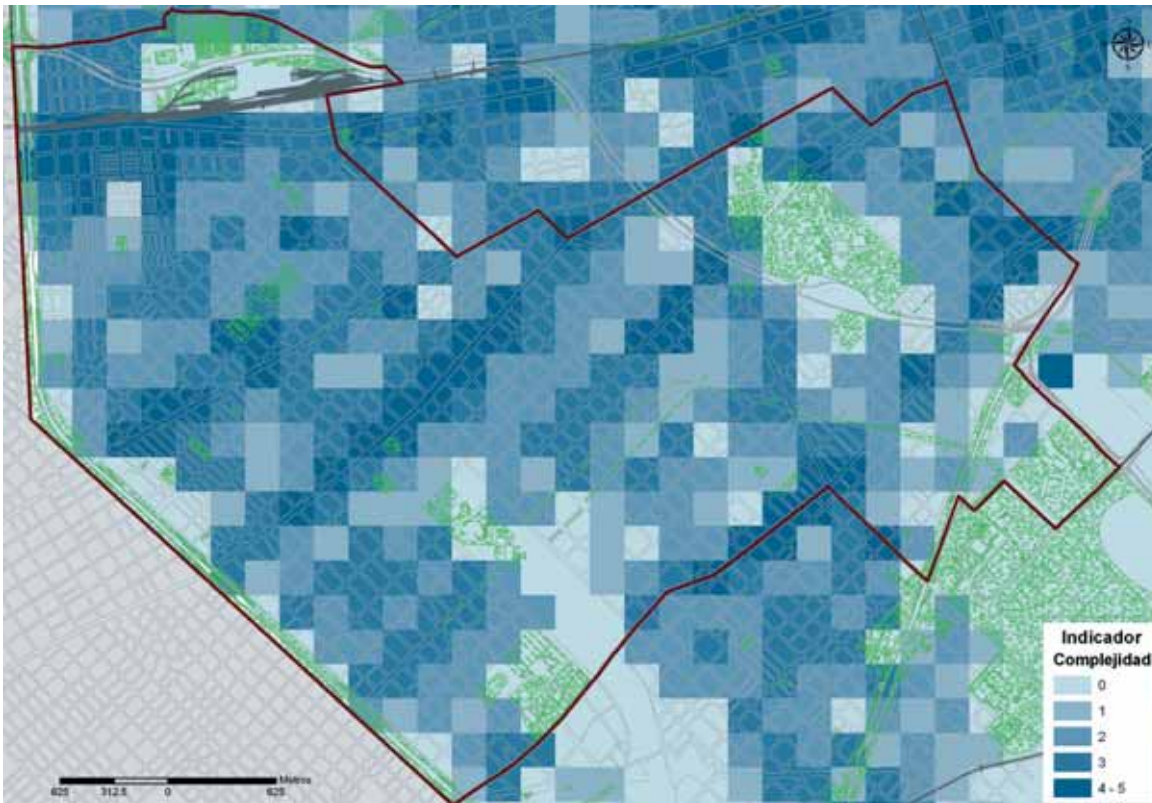


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

## ÍNDICE DE COMPLEJIDAD URBANA

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

Puede apreciarse, en general, que la Comuna 9 registra valores elevados sobre las principales arterias que presentan mayor diversidad de actividades, en donde se destaca especialmente la Avenida Juan B. Alberdi por la gran diversidad de actividades que concentra, la zona de Liniers próxima a la avenida Rivadavia, la intersección entre la avenida Eva Perón y la calle mariano Acosta.



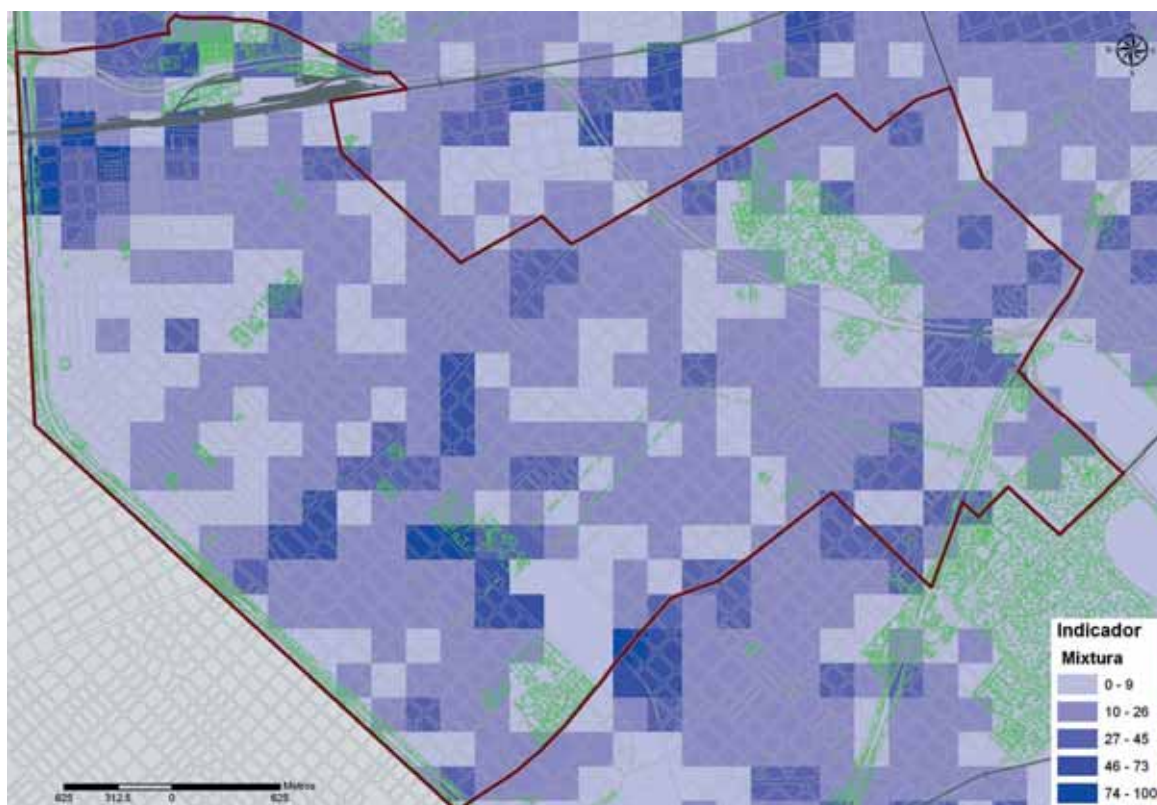
**Mapa 5.3**  
Índice de complejidad urbana.  
Comuna 9

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

## ÍNDICE DE MIXTURA RESIDENCIAL SOBRE EL TOTAL DE USOS DEL SUELO

Este índice permite medir, a partir de los usos del suelo relevados, la mixtura de los usos residenciales sobre el resto de los usos. En el mapa que se presenta a continuación se puede apreciar con claridad la incidencia que poseen estos usos en la comuna, destacándose con los colores más claros las zonas mayormente residenciales donde la mixtura de usos es menor, a diferencias de zonas como el entorno de la avenida Rivadavia en Liniers que presenta una incidencia de los usos residenciales mucho menor.

**Mapa 5.4**  
Índice de  
mixtura  
residencial.  
Comuna 9



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



