

El Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) tiene como objetivo producir y actualizar información acerca de los usos y actividades que se desarrollan en todas las parcelas de la Ciudad de Buenos Aires. A partir de estos datos, se generan estadísticas y material cartográfico que permiten realizar análisis espaciales y, al cruzarse con otras bases de datos, constituyen un insumo valioso para la toma de decisiones.

Se trata de un relevamiento observacional en el que se infieren los usos y las actividades de cada parcela de la Ciudad a partir de los rasgos que el relevador identifica in situ durante el momento de la observación. Para ello, se observan características tipológicas del edificio, su estado de conservación y la actividad que se está desarrollando en el instante del relevamiento.

Los usos de cada edificio se registran con la calle y la altura observada en el relevamiento. Para cada dirección registrada se identifica:

- Usos actuales de la parcela (Tipo 1 y Tipo 2).
- Estado (Activo e inactivo. En el caso de los usos Lote, Espacios verdes, Obra en construcción, Vía pública y Barrio popular no se especifica el estado).
- Cantidad de pisos.
- Cantidad de garages.
- Observaciones (no obligatorio).

DESCRIPCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS RELEVADAS

Los usos relevados se organizan jerárquicamente. El Tipo 1 representa el uso general de la parcela, mientras que el Tipo 2 detalla su uso específico. A continuación, se describen las principales categorías de Tipo 1 junto con sus respectivas subdivisiones en Tipo 2:

Residencial: construcciones destinadas a la vivienda de personas. Según su tipo 2 pueden clasificarse en:

- Unifamiliares: edificaciones diseñadas para una sola familia, con un único acceso y /o timbre y sin subdivisión interna.
- Unifamiliares con actividad económica: viviendas que, además de su función residencial, albergan actividades económicas o comerciales. En estos casos no se distingue un local comercial dado que la actividad se desarrolla en el interior de la vivienda o en su garage y se identifica por un cartel que indica la existencia de un consultorio, un taller, una actividad de enseñanza, entre otros.
- Multifamiliares: edificaciones subdivididas en unidades independientes, cada una destinada a una familia.
- Multifamiliares con actividad económica: residencias multifamiliares que también alojan actividades económicas o comerciales. Al igual que en el caso de las unifamiliares, estas actividades no cuentan con un local diferenciado, sino que se desarrollan dentro de

las unidades habitacionales o en sus garages, y suelen identificarse mediante carteles que anuncian consultorios, talleres, clases particulares, entre otros servicios.

- Conjunto de vivienda: agrupación de unidades residenciales que comparten espacios comunes, infraestructura o servicios, y suelen converger en un patio central.

Unicomercial

Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de una única actividad comercial o de servicios, orientada a la atención al público. Se trata de locales con frente a la calle. El Tipo 2 especifica la actividad comercial correspondiente -entre las que se hallan, principalmente, indumentaria, taller mecánico de automotores, restaurante, entre otros-.

Multicomercial

Construcción dedicada exclusivamente al desarrollo de actividades comerciales o de servicios, principalmente orientadas a la atención al público, compuesta por varios locales al interior de la construcción. El tipo 2 distingue:

- Galerías barriales: conjuntos de locales pequeños o medianos, ubicados en barrios, con una oferta orientada a necesidades cotidianas. Los locales están claramente diferenciados entre sí.
- Paseos de compras: espacios con puestos de venta dispuestos en línea o galería, sin locales individualizados.

- Shoppings: grandes centros comerciales, en general cerrados, con múltiples niveles, tiendas variadas, patios de comida, cines y otros servicios.
- Mercados: espacios de venta tradicionalmente orientados a productos frescos, que pueden incluir hoy propuestas gastronómicas y culturales.

Industrial

Construcción destinada a la transformación, procesamiento y/o almacenamiento de bienes. Se caracteriza por la presencia de actividades productivas que generalmente requieren infraestructura específica y accesos logísticos. El tipo 2 distingue:

- Edificios productivos: establecimientos industriales de mediana a gran escala dedicados a procesos fabriles o manufactureros como metalúrgicas, químicas o textiles.
 - Galpones: grandes estructuras destinadas al almacenamiento de insumos o productos, con un uso logístico sin transformación de bienes.
 - Depósitos: similares a los galpones, pero de menor escala o con fines más específicos, integrados muchas veces a comercios o servicios de distribución.
 - Unidades de baja escala: edificaciones pequeñas sin carácter fabril donde se desarrollan actividades productivas simples, de tipo artesanal o de transformación ligera como talleres de carpintería o herrería.
- Pueden coexistir con usos residenciales o comerciales.

Oficinas

Espacios destinados a actividades administrativas, profesionales o de servicios, sin producción ni venta directa de bienes. El tipo 2 se clasifica en:

- Servicios profesionales: espacio destinado a la prestación de servicios basados en conocimiento especializado.
- Oficinas: espacio destinado a la gestión, coordinación y/o prestación de servicios técnicos o manuales especializados.
- Edificio administrativo: espacio destinado a tareas de gestión y administración, donde se realizan labores organizativas, burocráticas o técnicas. Desde el exterior, las actividades pueden no ser evidentes.
- Usos múltiples: espacio que combina oficinas con otros usos, como residencial, comercial o de servicios, dentro de una misma estructura. No son exclusivamente administrativos, sino que integran distintas funciones en un solo lugar.

Obra en construcción

Parcelas en proceso de construcción.

Garage comercial

Edificio destinado al estacionamiento pago de vehículos.

Garage privado

Espacio de estacionamiento de uso no comercial, generalmente exclusivo de residentes o usuarios internos.

Espacios verdes

Áreas predominantemente de uso público y recreativo con presencia de vegetación.

Lote

Terrenos sin ningún tipo de construcción, disponibles para edificación u otro uso potencial.

Estación de servicio

Construcción destinada al expendio de combustibles para vehículos.

Equipamiento

Edificaciones destinadas a una única actividad no productiva, asociada a un servicio esencial para la ciudad. Dentro del Tipo 2 se incluyen hospitales, organismos públicos, escuelas, hoteles, geriátricos, entre otros.

Sin uso identificado

Parcelas en las que no se pudo determinar actividad alguna, por falta de acceso, visibilidad o por encontrarse deshabitadas.

Vía pública

Espacio de dominio público destinado a la circulación de personas, vehículos o servicios. Incluye calles, avenidas, veredas, pasajes, rotondas, bulevares y cualquier otro espacio abierto de acceso libre y uso común.

Barrio popular

Barrios vulnerables con población que, en su mayoría, no posee título de propiedad ni acceso regular a servicios básicos como agua corriente, energía eléctrica con medidor domiciliario o red cloacal. La base utilizada para identificar los barrios populares corresponde a la elaborada por el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, disponible para su descarga en [BA Data](#).



BASE DE DATOS

La información relevada se georreferencia mediante sistemas de información geográfica, lo que consiste en ubicar los registros en el espacio de acuerdo, en este caso, a su dirección y a su nomenclatura catastral. Este procedimiento da origen a una capa en formato shapefile que, al integrarse con otras bases de datos, facilita el análisis espacial y la elaboración de nueva cartografía temática.

El archivo shapefile se compone de 13 campos de acuerdo a la siguiente nomenclatura:

SMP

Sección-manzana-parcela, es decir, la nomenclatura catastral.

Barrio

Barrio donde se ubica el uso relevado.

Tipo1

Uso general de la parcela.

Tipo2

Uso específico de la parcela.

Estado

Describe la condición de funcionamiento del uso del suelo al momento del relevamiento. Puede clasificarse en:

- Activo: cuando el uso relevado se encuentra en funcionamiento efectivo, como un comercio abierto, una vivienda habitada o una industria en operación.
- Inactivo: cuando el uso existe físicamente pero no está en funcionamiento al momento del relevamiento, como un local cerrado o una vivienda abandonada.
- En el caso de usos como Lote, Espacios verdes, Obra en construcción, Vía pública y Barrio popular no se consigna el estado, ya que no aplica la clasificación entre activo e inactivo.

Pisos

Cantidad de pisos del uso.

GP_Q

Cantidad de garages privados con los que cuenta el uso.

Obs

Comentario adicional que complementa la información registrada, permitiendo incluir aclaraciones o detalles relevantes no contemplados en otros campos del formulario. Este campo no es obligatorio.

Calle

Nombre de la calle sobre la cual se encuentra el uso del suelo.

Puerta

Número asignado a la entrada principal del inmueble. En caso de que el uso no cuente con numeración oficial, se registra el valor 0.

Unificado

Indica si el uso relevado abarca una o más parcelas que, en la práctica, funcionan como un único terreno. En estos casos se asigna la palabra SI en este campo.

SMP_Idem

Señala a qué parcela se encuentra unificado el terreno.

Año

Corresponde al año en que se realizó el relevamiento en ese barrio.

