



PROYECTO DE LEY

PLAN DE MANEJO DEL CENTRO TEXTIL DE AV. AVELLANEDA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA EN LOS BARRIOS DE FLORES Y FLORESTA

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Objeto - Créase el Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta con la finalidad de diseñar estrategias urbanas que permitan articular la dinámica comercial con una experiencia urbana satisfactoria. Se busca fomentar la generación de vivienda en el sector comercial para equilibrar la mixtura de usos y revitalizar los horarios no comerciales, proteger la identidad residencial y patrimonial de los sectores de borde del centro textil, redireccionar la alta intensidad de uso comercial hacia los corredores, gestionar los modos de transporte para mejorar el tránsito en el área y potenciar la generación de empleo y las vinculaciones productivas, interculturales y gastronómicas.

Artículo 2º.- Ejes rectores - Las etapas que conforman del Plan de Manejo deben tener como base los siguientes ejes rectores:

1.- Diagnóstico: Dada la constante expansión del centro textil resulta indispensable en primer término realizar un relevamiento y diagnóstico urbano-ambiental de la situación actual, estudiando en cada manzana del área el tejido y morfología existente, las actividades económicas, empresas, talleres y depósitos textiles radicados, y en cada cuadra las condiciones de higiene urbana, movilidad y seguridad, así como el impacto negativo que tiene la saturación de usos, tanto en horarios laborales como no laborales, sobre el paisaje urbano

2.- Revisión normativa: El Plan de Manejo debe: a) evaluar y proyectar alturas máximas, usos permitidos y posibles incentivos en el marco del Código Urbanístico con el fin de lograr la generación de vivienda en todo espacio disponible no afectado al uso comercial y de reconvertir a mediano plazo usos comerciales en uso residencial o afines a la vivienda; b) generar una propuesta, desde un abordaje específico para el área en cuestión, a fin de regular la saturación de usos; c) evaluar y proyectar herramientas normativas que permitan hacer efectiva la protección del APH 53 en el entorno de la actual Estación Floresta, y de la APH 15 en el entorno de la actual Estación Flores, estudiando la posibilidad de realizar un corrimiento de estaciones en el marco del proyecto de viaducto del tren Sarmiento y el impacto que esto tendría sobre las áreas protegidas.

3.- Límite a la expansión: El Plan de Manejo debe ponderar las acciones a implementar para contener la expansión de los límites del nodo comercial y los depósitos asociados al mismo, que actualmente se extiende hasta la Plaza Vélez Sarsfield al Oeste, hasta Av. Gaona al Norte, sobrepasando la calle Condarco al Este y se manifiesta ya en el nodo de Nazca y Rivadavia en su extremo Sur. La instalación de nuevos locales y depósitos genera una fuerte alteración en cuadras históricamente residenciales. Debe proyectar también la potencial expansión hacia la Av. Rivadavia, atento a la desmaterialización del efecto barrera que hoy tiene el FFCC Sarmiento, una vez que éste circule en viaducto elevado. Se evaluará si resulta conveniente generar una estación de tren en inmediaciones de la Av. Nazca que aporte agilidad al acceso y egreso del centro textil.

4.- Ordenamiento del tránsito: El Plan debe: a) considerar la factibilidad de utilizar la Terminal Dellepiane para realizar un traspaso de los viajes de larga distancia a vehículos de menor envergadura bajo el concepto de “última milla”, a fin de evitar el estacionamiento de micros de gran porte en las inmediaciones del centro textil; b) evaluar la factibilidad de generar una conexión tranviaria a nivel en el eje Nazca-San Pedrito, que una en sus extremos la Terminal Dellepiane y el cruce de las Avenidas Avellaneda y Nazca, con



conexión intermedia con la estación Plaza de los Virreyes, que funcione mancomunadamente con el tránsito vehicular; c) evaluar la viabilidad y conveniencia de plantear nuevos emplazamientos de las estaciones del FFCC Sarmiento cuando se planifique el viaducto, a partir del estudio de la relación de las actuales estaciones tanto con el centro textil, como con su entorno urbano inmediato; d) estudiar la posibilidad de incorporar centros de ruptura de cargas, horarios estrictos para tareas de carga y descarga y acciones de ordenamiento vehicular interno del centro textil, evaluando la posibilidad de generar peatonalizaciones temporales en ciertas franjas horarias de mayor afluencia.

5.- Potencial turístico. Desarrollo cultural. Patrimonio arquitectónico: El Plan debe proyectar la generación de circuitos turísticos que promuevan la visibilización de la interculturalidad del área y el valor patrimonial de Flores y Floresta, y la promoción de actividades culturales que se conjuguen con las peatonalizaciones temporales en los horarios no comerciales.

6.- Ordenamiento Productivo. Articulación académica: El Plan de Manejo estudiará las cadenas de producción asociadas al centro textil y la localización de los locales de insumos, talleres de confección, depósitos de gran escala, etc., a fin de proponer acciones que deslocalicen parte del proceso y alivien la saturación de usos del rubro en el centro textil y proyectará acciones a fin de concentrar el uso intensivo sobre los corredores, particularmente sobre el eje Nazca-San Pedrito. Se promoverá la articulación académica con las carreras asociadas a la industria textil.

Artículo 3º.- Etapas - A los fines de la elaboración del Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta se deben tener en cuenta las siguientes etapas:

- 1) Diagnóstico.
- 2) Elaboración, análisis de iniciativas y propuestas.
- 3) Planificación y articulación con el proyecto de viaducto del FFCC Sarmiento.
- 4) Ejecución del Plan de Manejo a implementar.

La participación de la ciudadanía debe garantizarse en las distintas etapas del Plan.

Artículo 4º.- Proyectos, programas y actividades - El Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta debe ser utilizado por el Poder Ejecutivo para la implementación de proyectos, programas y actividades a través de las distintas áreas competentes tendientes a mejorar las condiciones de mixtura de usos, de la experiencia urbana del área fuera de los horarios comerciales, así como las condiciones del intercambio comercial textil y del tránsito asociado.

Las intervenciones diseñadas en los proyectos, programas y actividades del Plan de Manejo deben contemplar:

- a) Residencializar el área netamente comercial, y proteger las cuadras con identidad residencial,
- b) Visibilizar, proteger y poner en valor el patrimonio arquitectónico de Flores y Floresta,
- c) Planificar el devenir del centro textil en relación con el proyecto de viaducto del FFCC Sarmiento,
- d) Estructurar un área productiva asociada al centro textil en el eje Nazca-San Pedrito,
- e) Mejorar el tránsito a nivel macro sirviéndose de la estación Dellepiane, proyectando una conexión tranviaria, y a nivel micro con control de la carga y descarga y con peatonalizaciones temporales,
- f) Fomentar usos atractivos de la experiencia urbana del área por fuera de los horarios comerciales, realizar eventos con el objeto de convocar afluencia de público en el sector, y trazar circuitos turísticos que visibilicen la interculturalidad del área.

Artículo 5º.- Funciones de la Autoridad de Aplicación - La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:



- a) Elaborar y establecer los métodos, normas técnicas, procedimientos, definiciones, clasificaciones, códigos, cuestionarios e instrucciones, fórmulas, y demás exigencias metodológicas que se observarán en los procesos destinados al relevamiento, procesamiento, presentación, elaboración y análisis necesarios para confeccionar el diagnóstico, análisis de iniciativas y propuestas, la planificación y ejecución del Plan de Manejo.
- b) Elaborar el diagnóstico del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta con sustento en los ejes establecidos en la presente Ley.
- c) Proponer, formular, ejecutar políticas públicas, proyectos, programas, actividades, servicios e intervenciones -en coordinación con las áreas competentes del Poder Ejecutivo para el caso de corresponder-, en el marco del Plan de Manejo.
- d) Dar intervención en forma previa y obligatoria al Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del Centro Textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta, en los proyectos, actividades, programas e iniciativas, a efectos de solicitar su opinión y/o requerir que inste los mecanismos de participación ciudadana que se instauren en cada etapa del Plan de Manejo.
- e) Establecer las relaciones de colaboración y coordinación necesarias entre el Gobierno Nacional, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y las diversas áreas del Gobierno de la Ciudad para la implementación de políticas públicas, proyectos, programas, actividades y servicios tendientes a implementar el Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta.
- f) Seguimiento de la implementación de políticas públicas en el marco de la presente Ley.
- g) Confeccionar estadísticas y monitorear los indicadores que permitan identificar el nivel de ejecución y cumplimiento del Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta.

Capítulo II

Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta

Artículo 6°.- Creación del Consejo - Créase el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta.

Artículo 7°.- Integración - El Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta creado por el artículo 6° de la presente Ley, y estará integrado por nueve (9) miembros, designados ad-honorem:

- 1.- El funcionario público que revista el carácter de Autoridad de Aplicación de la presente Ley, preside el Consejo.
- 2.- Tres (3) representantes del Poder Ejecutivo, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas de planeamiento urbano, espacio público, política de vivienda, patrimonio, transporte y desarrollo económico.
- 3.- Tres (3) representantes del Poder Legislativo, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas de planeamiento urbano, espacio público, política de vivienda, patrimonio, transporte y desarrollo económico.
- 4.- Los presidentes de las Comunas 7 y 10.



Artículo 8°.- Finalidad - El Consejo tiene a su cargo el seguimiento de los programas y actividades del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta y debe emitir en cada oportunidad un dictamen sobre los asuntos puestos a su consideración en el marco de sus competencias.

Artículo 9°.- Designaciones - Los técnicos/as designados a propuesta de la Legislatura serán designados por un plazo de dos (2) años y solo podrán ser removidos por razones de incumplimiento en el ejercicio de sus competencias, incapacidad sobreviniente. Los reemplazos y las renovaciones requerirán igual trámite que las designaciones.

Artículo 10°.- Competencias - El Consejo tiene las siguientes competencias:

- a) Dictar su reglamento de funcionamiento interno.
- b) Realizar las evaluaciones periódicas de los resultados alcanzados en las distintas etapas de ejecución del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta y solicitar informes a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.
- c) Participar de la elaboración, evaluación y/o eventual modificación de los cursos de acción que formule el Poder Ejecutivo en relación con el del Plan
- d) Proponer los criterios para elaborar los instrumentos necesarios para implementar políticas vinculadas con los ejes rectores instituidos en la presente Ley.
- e) Coordinar sus acciones con la Autoridad de Aplicación y con los entes y organismos que implementen las políticas, programas y actividades en el marco de Plan de Manejo.
- f) Intervención previa y obligatoria a la ejecución de políticas, proyectos, programas y servicios del Plan de Manejo.
- g) Promover y coordinar las instancias de consulta y participación ciudadana, en cada etapa del Plan de Manejo, evaluar las opiniones y los aportes recogidos, y remitir la Autoridad de Aplicación un informe.
- h) Establecer un sistema de coordinación y consulta con las comunas 7 y 10 para el seguimiento del Plan de Manejo del centro textil de la Av. Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta.

Capítulo III

Vigencia y Disposiciones Transitorias

Artículo 11°.- La presente Ley entrará en vigencia a los treinta (30) días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial.

Disposición Transitoria 1ra.- Dentro de los treinta (30) días hábiles de la entrada en vigencia de la presente Ley debe constituirse el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta y debe dictar las medidas relativas a su funcionamiento y organización interna para el cumplimiento de sus funciones.

Disposición Transitoria 2da.- Dentro de los ciento veinte (120) días hábiles de constituido el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta, la Autoridad de Aplicación debe aprobar el Plan de Manejo definitivo.

Disposición Transitoria 3ra.- Autorízase al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Ministerio de Hacienda, a realizar las modificaciones e incorporaciones en la ley de presupuesto de gastos y recursos de la administración para el



ejercicio fiscal vigente en los aspectos que se consideran necesarios para la implementación de la presente Ley.

Artículo 12°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de Ley tiene como objeto crear el Plan de Manejo del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta con la finalidad de diseñar estrategias urbanas que permitan articular la dinámica comercial con una experiencia urbana satisfactoria. Se busca fomentar la generación de vivienda en el sector comercial para equilibrar la mixtura de usos y revitalizar los horarios no comerciales, proteger la identidad residencial y patrimonial de los sectores de borde del centro textil, redireccionar la alta intensidad de uso comercial hacia los corredores, gestionar los modos de transporte para mejorar el tránsito en el área y potenciar la generación de empleo y las vinculaciones productivas, interculturales y gastronómicas.

Sobre el particular, cabe destacar que se ha efectuado el análisis del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta, a fin de identificar las principales situaciones que requieren medidas de acción tendientes a su revitalización.¹ En atención a ello, es oportuno puntualizar que el área comercial de la Avenida Avellaneda y su área de influencia abarca aproximadamente unas 50 manzanas repartidas entre el barrio de Flores y Floresta y suma alrededor de 7000 comercios, todos especializados en diferentes ramas del rubro textil.

El Área se define en torno a los productos comercializables de la industria de la indumentaria. Se confeccionan y venden todo tipo de prendas para todos los públicos. Hay calles especializadas en ropa masculina, femenina, infantil, embarazadas, etc. También se agrupan en el sector algunos proveedores de insumos para estos productos.² La escala de venta está diferenciada temporalmente. Se observa que la venta mayorista (que atrae compradores que llegan en micros especialmente desde el interior del país) ocurre predominantemente en días hábiles mientras que el día sábado es la jornada de mayor atracción de público masivo, llegando a peatonalizarse de hecho algunas calles.

Dicho ello, es oportuno puntualizar sobre los orígenes de la evolución urbana del centro textil de la Avenida Avellaneda y su área de influencia en los Barrios de Flores y Floresta, identificar hitos de desarrollo y su situación actual con una proyección dinámica, que exige la formulación de estrategias de abordaje como las propuestas en la presente iniciativa.

Al respecto, cabe referir que la comunidad judía se encuentra en el Barrio de Flores desde las primeras décadas del siglo XX y convergen con la comunidad boliviana y coreana hacia fines de la década de 1970 generando un polo comercial que se extendía desde la esquina de Nazca y Avellaneda hasta la calle Cuenca.

Si bien la actividad era importante en las décadas de 1980 y 1990, el ciclo exponencial de crecimiento se generó en los primeros años del nuevo siglo y se considera hoy uno de los centros de producción y comercialización textil más importantes del continente y ha superado en superficie y cantidad de locales al tradicional barrio de Once.

En este escenario, se observa que las colectividades han ido adoptando algunas preferencias en relación a la distribución geográfica. Los locales de la comunidad judía han ido distribuyéndose en varias direcciones tomando como origen el epicentro de Av. Avellaneda y Av. Nazca. También confluye la gastronomía en el pasaje Valle que concentra algunos restaurantes típicos de la cocina kosher.

Por su parte, la colectividad coreana ha preferido concentrarse en el sector al norte de la Avda. Avellaneda, a lo largo de las calles Morón y Aranguren. En la actualidad, el pasaje Ruperto Godoy aglutina numerosos locales de comida típica coreana con un aspecto

¹*Bialogorski, M. (2020). Sociabilidades e interculturalidad en el centro comercial Avellaneda de la Ciudad de Buenos Aires.

*Sassone, S., & Mera, C. (2007). Barrios de migrantes, espacios interculturales: coreanos y bolivianos en la Ciudad de Buenos Aires. XXVI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. (pp. 0-19).

*Ministerio de Desarrollo Urbano. Secretaría de Planeamiento. (2014) Informe de diagnóstico para la elaboración del Plan de Comuna 7 Desarrollo urbano y social de la comuna 7.

² Mapa de localizaciones de agrupaciones de locales según tipo de ropa. Fuente: <http://www.av-avellaneda.com.ar/mapa.html>



de una calle asiática. Los trabajadores de origen boliviano han ido agrupándose en diversas galerías de mini locales que se disponen, la mayoría, al sur de la Av. Avellaneda, tanto sobre Av. Nazca como en las calles Bacacay y Bogotá.

La diversidad de costumbres, lenguajes y culturas hacen de este rincón de la Ciudad de Buenos Aires con características únicas, de los más singulares en relación a la convivencia de migrantes nuevos y anteriores.

Esta expansión parece no tener límites y si bien genera numerosos puestos de trabajo y una dinámica comercial muy significativa, las problemáticas respecto de la congestión vehicular y peatonal, falta de servicios adecuados y distorsión de la imagen barrial son aspectos que están alimentando un fenómeno urbano caótico en el que se está desaprovechando el potencial que puede implicar una saludable articulación entre el desarrollo comercial y la calidad del espacio urbano.

A nivel normativo, los sucesivos códigos de edificación y posteriormente de planeamiento asignaron hasta 1970 el uso residencial en Flores. Recién en ese año aparecerá el área conocida como C3 (centro local) en la zona de la Avenida Rivadavia.



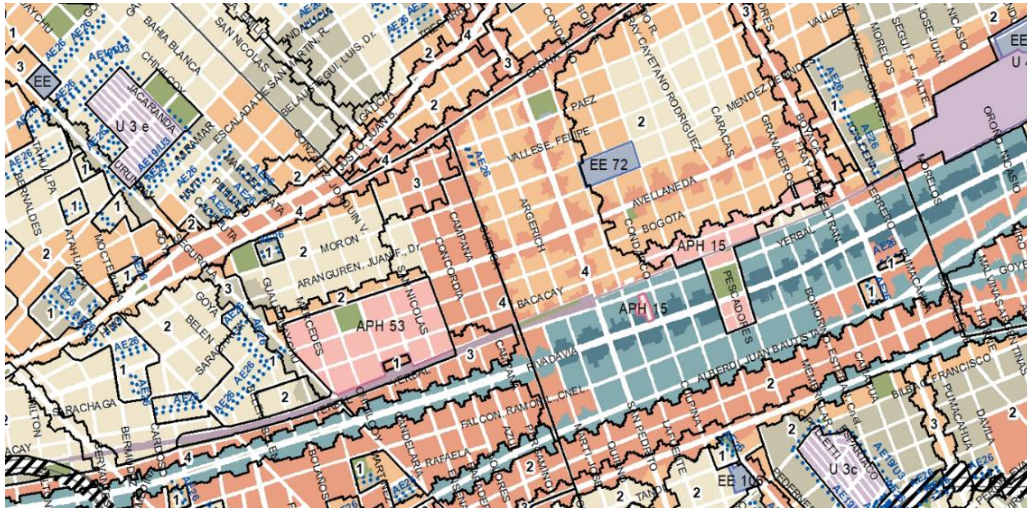
Plancheta correspondiente a 1959



Plancheta previa a las transformaciones de 2018

El área actual de la zona de Avellaneda persistió en ser residencial hasta que hacia finales del siglo XX se expandieron los distritos C2 y E3 generando una tipología de local comercial y depósitos en los pisos superiores. Esta modalidad se extendió muy velozmente

transformando el patrimonio edificado residencial hacia una arquitectura de servicios que además eliminó viviendas tornando al área vacía de sentido por la noche.



Plancheta actual

Como se advierte, actualmente el área se caracteriza por la oposición simultánea de aspectos positivos y negativos. Entre los primeros, se destaca su gran vitalidad y dinamismo que como contraste, ha generado a la vez, un indeseable caos urbano, así como la aparición de aspectos negativos resultantes de una transformación no planificada ni acompañada.

Como consecuencia de lo anteriormente descrito, una de las consecuencias esta dada por la congestión vehicular y afluencia de persona, ya que confluyen allí todo tipo de vehículos, desde camiones, fletes, micros, colectivos, autos particulares, los cuales se desenvuelven generando un caos de vehicular. La convivencia del personal que pertenece a la industria textil (operarios, obreros y empleados de comercio, dueños o personal de conducción) así como el público mayorista y minorista, carece de servicios sanitarios de cierta escala, así como de oferta gastronómica acorde al volumen de personas que se encuentra en el sector.

Atendiendo a los desafíos expuestos, en el proyecto de Ley se plantea generar un Plan de Manejo del centro textil y de su área de influencia en los barrios de Flores y Floresta que tiene por objetivo el diseño de estrategias urbanas que permitan capitalizar la dinámica comercial y la generación de empleo hacia un paseo comercial a cielo abierto que resulte un espacio urbano cualificado para los consumidores y vecinos, con base en los siguientes ejes rectores: ordenamiento productivo, del tránsito y normativo a fin de establecer límites a la expansión y direccionar el crecimiento futuro, desarrollando el potencial turístico y la posibilidad de articulaciones productivas.

Se plantea también la necesidad de estudiar el ordenamiento del transporte desde una mirada macro al involucrar a la Terminal Dellepiane actualmente en desuso para servir a los vehículos de gran porte que llegan desde el interior al centro textil, conectando ambos puntos por un medio guiado tranviario a nivel, sirviéndose en parte de la actual línea de premetro y continuando luego de Plaza de los Virreyes por el eje San Pedrito-Nazca. Otro punto de vital importancia es la articulación de la anunciada obra de viaducto del FFCC Sarmiento en relación con el centro textil, por lo que se plantea en el proyecto de Ley la necesidad de evaluar la ubicación de las futuras estaciones elevadas y el efecto que tendrá sobre la dinámica de crecimiento del centro textil la eliminación de la barrera urbana que representa la vía actual.

En observancia con lo esgrimido, la Ciudad de Buenos Aires se encuentra ante la oportunidad tomar el liderazgo para acompañar las dinámicas detalladas y potenciar otras para generar un área que exprese a un sector de la ciudad con riquísimas vinculaciones productivas, interculturales y gastronómicas y una gran potencialidad.



El presente proyecto de Ley es una reproducción del expdte 201-D-2024, de mi autoría.

Por los argumentos expuestos, es que solicito al cuerpo legislativo el acompañamiento para la sanción del presente proyecto de Ley.

Firmado digitalmente por Maria Cecilia Ferrero
Fecha:26/11/2025 11:56:12
Diputada
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires