



PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicita que el Poder Ejecutivo, dentro de los treinta (30) días de recibida la presente, informe respecto de la conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 – Floresta, indicando el encuadre normativo aplicado y remitiendo copia de los antecedentes y dictámenes técnicos correspondientes:

- Bogotá 3605, rubro "6.2.23 Oficina de Correos", IF-2024-25676443-GCABA-CPUAM.
- Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548 rubro "6.1.13 Playa de estacionamiento", IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El Área de Protección Histórica 53 – Floresta fue creada con el objeto de preservar su carácter urbano tradicional, su tejido residencial y la escala edilicia predominante, en el marco del régimen establecido por el Código Urbanístico.

Con posterioridad a su creación se introdujeron modificaciones normativas que incidieron en el régimen general de usos, registrándose un incremento de actividades vinculadas al rubro textil en distintos sectores del barrio, lo que ha motivado debates respecto del alcance del régimen específico del APH 53.

En este contexto, corresponde analizar determinados actos administrativos recientes vinculados a la localización de usos dentro del APH 53, a fin de esclarecer el encuadre normativo aplicado.

El Código Urbanístico establece para las Áreas de Protección Histórica un cuadro de usos específico. En tal sentido, los usos deben encontrarse expresamente contemplados en dicho cuadro para resultar autorizables, salvo que medie un encuadre normativo debidamente fundado.

En relación con los predios mencionados en el presente proyecto, la Dirección General de Interpretación Urbanística autorizó determinados usos con intervención del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental, lo que motiva el presente requerimiento de información respecto del fundamento normativo aplicado.

Bogotá 3605

Mediante Disposición 1188-DGIUR-2024, se autorizó la localización de usos "6.2.23 Oficina de Correos", con la conformidad del Consejo del Plan Urbano Ambiental por IF-2024-25676443-GCABA-CPUAM, que NO se encuentra expresamente consignado en el listado de Usos en inmuebles no catalogados del APH 53.

El rubro "Oficinas descentralizadas (Correo privado) quedó sin efecto con la Ley N° 6099 y fue asimilado al rubro: "6.5.3 Oficina de correos" del Código Urbanístico, por



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Decreto N° 87/19. Posteriormente la Disposición de asimilación de usos número DI-2022-1487-GCABA-DGIUR y su Anexo "Cuadro de Asimilación de Descripciones y rubros del Código urbanístico y sus modificaciones" asimiló este uso al rubro al rubro "6.2.23 Oficina de correos", dentro del rubro "6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias".

El uso Oficinas descentralizadas no quedó consignado en el referido cuadro, pero sí está incluido en el listado de usos permitidos del APH 53 con referencia C.

Es importante destacar que, en las definiciones del Código Urbanístico, la denominación oficina descentralizada está solo relacionada con entidades descentralizadas de la administración pública y no con emprendimientos como un correo privado. Su inclusión entre los usos permitidos en el APH refiere a la posibilidad de instalar dependencias estatales y no correos privados.

Corresponde esclarecer en el caso, si el uso autorizado encuentra sustento expreso en el cuadro del APH 53 o si se aplicó un criterio de asimilación normativa, indicando el fundamento jurídico considerado.

Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548

Se trata de dos predios independientes colindantes por la línea de fondo. Para el predio de Bogotá 3537/53, mediante disposición DI-2024-1533-GCABA-DGIUR, se autorizaron "...los usos Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200 m²; Productos alimenticios y/o bebidas - Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería hasta 200 m²; Óptica, fotografía hasta 200 m²; Quiosco y Playa de estacionamiento (...) Planta Baja y Entrepiso, (Sección 077, Manzana 125, Parcela 019A), con una superficie a habilitar de 1.484,12m² (mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados con doce centímetros cuadrados según PLANO-2023-43120016-GCABA-SSGU), y en virtud de la conformidad otorgada por el Consejo de Plan Urbano Ambiental para 6.1.13 Playa de estacionamiento...".

El proyecto contempla la construcción de 5 locales comerciales de planta baja y entre piso con depósitos, con una superficie de 288.34 m². Asimismo, se destina una superficie de 1195 m² destinada a playa de estacionamiento, con 46 espacios para vehículos.

Resulta pertinente se informe cuál fue el fundamento normativo considerado para su admisibilidad dentro del APH 53 para su autorización tanto la DGIUR como el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental, por Dictamen IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM.

Previamente, se había autorizado la redistribución parcelaria de la Parcela 004, de la Manzana 125 de la Sección 077, ubicada en la calle Bogotá N° 3537/53 (1738.93 m²) y la Parcela 019a de la misma Sección y Manzana, ubicada sobre la Av. Avellaneda N° 3548 (537.20 m²), por Disposición DI-2024-1978-GCABA-DGIUR con la conformidad del CAPUAM. Las superficies resultantes son de 912.51 m² para la parcela 4 y de 1382.13 m² para la parcela 19a.

La Ley N° 6361 regula las funciones del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental, por lo que corresponde precisar el encuadre de su intervención en los casos mencionados.

El carácter del APH está definido en el Código Urbanístico como "Ámbito de valor histórico ambiental, en torno a la Estación Floresta, compuesto por edificios de diversas tipologías localizados en el casco fundacional de Floresta. Dentro de un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar."

Las decisiones adoptadas en áreas de protección histórica deben ponderar especialmente el carácter definido por el Código Urbanístico.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Corresponde informar si se ha considerado el concepto de saturación de usos previsto en el artículo 3.8 del Código Urbanístico, indicando los parámetros técnicos aplicados. Si bien este artículo fue incorporado al CUR en la modificación de 2024, Ley N° 6776, debe recordarse que su inclusión se debió a los problemas existentes en muchos barrios de la ciudad por la presencia excesiva de distintos rubros, entre ellos de comercio y confección de productos textiles que se ha extendido por los barrios de Flores y Floresta en los alrededores de la Av. Avellaneda. Esta situación llevó también a la creación del Área de Desarrollo Prioritario "Avenida Avellaneda y entorno", Artículo 7.2.13.4 del CUR, en la que no fue incluido el APH 53 porque su normativa específica ya contiene una regulación de los usos comerciales.

El adecuado cumplimiento del régimen específico del APH 53 resulta esencial para la preservación de su carácter urbano y patrimonial, lo que fundamenta el presente pedido de informes.

Por lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto de Resolución.