PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires informará, dentro de los 30 días de recibida la presente, respecto de los inmuebles ubicados en el Área de Protección Histórica 53 – Floresta (Art. 3.7.39 del Código Urbanístico), lo siguiente:

1. Sobre usos no permitidos y habilitaciones:

a) Las razones por las cuales se habrían autorizado usos no permitidos en el área conforme lo establecido en el Código Urbanístico vigente, en los siguientes inmuebles:

- Bogotá 3165 – Galería comercial "La Elegida".
- Bogotá 3485 – Comercio minorista y mayorista textil / Galería comercial "La Primera".
- Bogotá 3481 – Comercio minorista textil.
- Bogotá 3455 – Comercio minorista textil.
- Bogotá 3507 – Comercio minorista textil.
- Bogotá 3515 – Comercio minorista textil.
- Bogotá 3528 – Comercio minorista textil.
- Bogotá 3532 – Comercio minorista textil.
- Joaquín V. González 362 – Comercio minorista textil.
- Emilio Lamarca 160 – Comercio minorista textil.

b) Si los establecimientos mencionados cuentan con autorización de uso otorgada por la DGIUR, indicando número de expediente; y, habilitación vigente, especificando rubro autorizado.

2. Sobre autorizaciones de uso: Si los siguientes inmuebles cuentan con autorización de uso y habilitación vigente, indicando rubro habilitado y estado administrativo:

- Bogotá 3523
- Bogotá 3575
- Bogotá 3773
- Joaquín V. González 258
- Joaquín V. González 381
- Emilio Lamarca 218
- San Nicolás 115
- San Nicolás 204
- San Nicolás 232
- San Nicolás 242
- San Nicolás 326

3. Sobre inspecciones administrativas:

a) Si se han realizado inspecciones en los inmuebles mencionados en los puntos precedentes, remitiendo copia de las actas labradas.

b) Qué medidas administrativas se han adoptado o se prevé adoptar para garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable al APH 53 – Floresta.

4. Si en los siguientes inmuebles se han otorgado permisos de obra, indicando número de expediente, tipo de intervención autorizada y estado actual del trámite:

- San Nicolás 230
- Bogotá 3588
- Bogotá 3610
- San Nicolás 321
- Emilio Lamarca 120
- Bacacay 3567
- San Nicolás 115
- San Nicolás 204
- San Nicolás 326

Asimismo, si se han realizado inspecciones a fin de verificar la eventual ejecución de obras sin permiso y qué medidas se han adoptado en consecuencia.

5. Si se realizan controles en la intersección de Concordia y Bacacay para garantizar el cumplimiento de la normativa que prohíbe la circulación y permanencia de vehículos particulares de transporte de pasajeros, indicando organismo responsable, frecuencia de los operativos y actas labradas o sanciones

6. Si se efectúan inspecciones dentro del polígono del APH 53 respecto de carga y descarga de mercaderías vinculadas al rubro textil y, ocupación de aceras con mercadería; indicando las medidas adoptadas ante eventuales infracciones.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El Área de Protección Histórica 53 – Floresta fue creada por la Ley N.º 3507 con la finalidad de preservar el valor histórico, ambiental y urbano del entorno de la Estación Floresta y del casco fundacional del barrio, manteniendo su carácter residencial de baja densidad y su perfil comercial barrial. La normativa originaria estableció un cuadro de usos específico, tomando como referencia el entonces vigente Distrito R1bII del Código de Planeamiento Urbano, con el propósito de evitar la instalación de actividades que resultaran incompatibles con la identidad urbana del área protegida.

En particular, el régimen de usos adoptado procuró mantener el carácter barrial de los comercios de la zona y prevenir la radicación de talleres de confección y otras actividades vinculadas al rubro textil que ya se encontraban fuertemente concentradas en la Avenida Avellaneda y su entorno inmediato.

Con posterioridad, la normativa fue modificada ampliando el listado de usos permitidos. Desde entonces, se ha verificado un incremento significativo de actividades comerciales vinculadas al rubro textil y afines dentro del polígono del APH, situación que ha motivado numerosos reclamos vecinales ante distintos organismos del Gobierno de la Ciudad.

En ese contexto, vecinos del área han puesto en conocimiento posibles situaciones vinculadas al funcionamiento de locales sin habilitación, al desarrollo de usos presuntamente no permitidos o al eventual desajuste entre el rubro autorizado y la actividad efectivamente desarrollada. Asimismo, se han señalado casos de obras que podrían no contar con el correspondiente permiso o no ajustarse a los planos aprobados. Tales circunstancias ameritan ser esclarecidas a fin de verificar el efectivo cumplimiento de la normativa vigente.

Cabe recordar que en el APH 53 la Legislatura estableció un régimen particular de usos que, además del listado específico, incorpora condicionantes relativos a superficie máxima y tipo de vía en la que determinadas actividades pueden desarrollarse. Este diseño normativo responde a una finalidad concreta de protección patrimonial y urbana, por lo que su aplicación debe realizarse de manera estricta y conforme al espíritu de la norma.

A lo mencionado se suman situaciones vinculadas al uso del espacio público, tales como la carga y descarga de mercaderías asociadas a la actividad textil y la circulación y permanencia de vehículos de transporte de pasajeros que trasladan compradores mayoristas, particularmente en determinados horarios, lo que podría generar impactos ambientales y sonoros que alteran la dinámica propia de un área de protección histórica.

El carácter del APH se encuentra definido en el Código Urbanístico como "*Ámbito de valor histórico ambiental, entorno 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."* Esta definición normativa orienta el alcance de las decisiones administrativas que se adopten dentro del área.

Asimismo, la protección del patrimonio urbano, cultural y ambiental de la Ciudad reviste jerarquía constitucional conforme lo establece la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que impone a las autoridades el deber de preservar las áreas de interés histórico y garantizar un ambiente sano y equilibrado. En ese marco, corresponde a esta Legislatura ejercer las funciones de control que le son propias, requiriendo información precisa al Poder Ejecutivo sobre la aplicación del régimen vigente en el APH 53 – Floresta.

En definitiva, el presente tiene por objeto verificar el cumplimiento de la normativa aplicable, a fin de asegurar la preservación del carácter protegido del área y la adecuada convivencia entre las actividades comerciales autorizadas y el uso residencial predominante.

Por lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de resolución.

Firmado digitalmente por Barbara Laura Rossen
Fecha:23/02/2026 17:36:06
Diputada Bárbara Rossen
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires