

## PROYECTO DE LEY

**Artículo 1°.-** Sustitúyese el artículo 3.7.39 del Código urbanístico por el siguiente texto:

### **3.7.39. APH53–Floresta**

#### **1 APH53) Carácter:**

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.

#### **2 APH53) Delimitación:**

El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.39a.

#### **3 APH53) Parcelamiento:**

Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m<sup>2</sup> de superficie.

#### **4 APH53) Obligación de Proteger:**

##### **4.1 APH53) Protección Especial:**

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N°3.7.39b), y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta.

##### **4.1.1 APH53) Protección edilicia**

##### **4.1.1.1 APH53) Normas para inmuebles catalogados:**

En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, que se encuentra incluido en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al

##### **Título 9.4.1.2 APH53) Protección Ambiental**

##### **4.1.2.1 APH53) Niveles de calidad ambiental**

##### **4.1.2.1.1 APH53) Nivel 3 Ámbito Potencial**

El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 3.7.39b).

##### **4.1.2.2 APH53) Grados de intervención ambiental**

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se conservarán los empedrados existentes.



b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelera publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los cinco (5) centímetros de espesor. Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio. Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos. Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro. Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas deberán buscar la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de los edificios catalogados o la de los edificios que tipológicamente consoliden el conjunto.

g) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. La iluminación

nocturna de las fachadas no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante. La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes.

#### 4.2 APH53) Protección general

##### 4.2.1 APH53) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53 Floresta, se regirán por las siguientes normas de edificabilidad:

- a) Carácter: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media-baja, conformada por viviendas individuales y colectivas.
- b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.
- c) Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
- d) H Máxima: nueve (9) metros por encima de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros de la cota de la parcela.
- e) F.O.S.: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.F.I. Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma, salvo las limitaciones del Título 6 del Código Urbanístico.
- f) Espacio urbano: se considera a partir de la cota -3,50m.

#### 5 APH53) Usos

##### 5.1 APH53) Usos en inmuebles catalogados:

**En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.**

##### 5.2 APH53) Usos en inmuebles no catalogados:



a) En los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53 Floresta, se permite:

**Residencial:**

-Vivienda individual.

-Vivienda colectiva.

-9.3.2 Hogar de niños, niñas y adolescentes

-9.3.4 Residencial para personas mayores (sólo sobre avenidas).

b) En los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53 Floresta, se permiten los usos consignados en el siguiente listado.

Cuando se trate de inmuebles localizados sobre calles se admitirán hasta 2 (dos) locales por cuadra con una superficie máxima de 200 (doscientos) metros cuadrados por local.

**Comercial:**

-1.8.4 Local de venta Antigüedades, objetos de arte, sólo sobre avenidas.

-1.8.20 Armería

-1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia

-1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos, sólo sobre avenidas.

- 1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal (Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar), (aparatos y equipos de telefonía y comunicación), (Mercería, botonería, bonetería, fantasías), (artículos de plástico y embalajes), (Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines), sólo sobre avenidas.

- 1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos, sólo sobre avenidas.

-1.8.2 Farmacia.

- 1.8.1 Herboristería.

-1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal (Florería y plantas de interior), (Máquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática), (Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes), (Perfumería, artículos de limpieza y tocador), (Santería, artículos de culto y rituales).

-1.8.18 Joyería y relojería

-1.8.21 Metales y piedras preciosas (compra - venta), sólo sobre avenidas.

-1.8.14 Óptica, fotografía.

- 1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios, sólo sobre avenidas.

-1.4.4 Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)

- 1.8.12 Tabaquería y cigarrería.

-1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)

-1.8.35 Vivero.

-1.8.16 Local de Vidrios y espejos.

- 1.8.3 Local de Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración, sólo sobre avenidas.

**Servicios:**

-6.1.1 Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, sólo sobre avenidas.

-6.1.5 Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas, sólo sobre avenidas.

- 6.1 Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 100 m2.

-6.1.8 Estudios profesionales.

-6.1.8 Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2

-6.1.16 Salón de estética hasta 100m2 y sobre avenidas.

-6.2.7 Casa de cambio, seguros hasta 100m2 y sobre avenidas.

- 6.2.8 Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales mutuales, gremiales o de bien público hasta 500m2 y sólo sobre avenidas.

-6.5.5 Policía (comisaría)

- 6.5 Servicios públicos referencia C.

**Alojamiento:**

-4.2.6 Hotel boutique referencia C

-4.3.1 Albergue turístico, hostel referencia C.

-4.3.2 Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.

- 4.1.3 Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

**Sanidad:**

-5.1.2 Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2

-5.2.1 Casa de cuidados paliativos referencia C.

-5.2 Establecimientos de sanidad Nivel centro local.

-5.2.4 Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

-5.2.5 Centro médico u odontológico, sólo sobre avenidas.

-5.2.6 Servicio médico u odontológico de urgencia, sólo sobre avenidas.

-5.2.21 Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social), sólo sobre avenidas.

-5.2.37 Vacunatorios hasta 50m2



**Educación:**

- 3.1.2 Jardín maternal. Gestión privada referencia C.
- 3.1.6 Escuela infantil. Gestión privada referencia C.
- 3.1.4 Jardín de infantes. Gestión privada referencia C.
- 3.1.1 Jardín maternal Gestión Estatal.
- 3.1.5 Escuela infantil. Gestión Estatal.
- 3.1.3 Jardín de infantes. Gestión Estatal.
- 3.1.8 Escuela primaria. Gestión Estatal.
- 3.1.9 Escuela primaria. Gestión Privada referencia C.
- 3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado Privado referencia C.
- 3.1.14 Escuela de educación especial -con formación laboral - sin internado. Oficial.
- Institutos de enseñanza, sólo sobre avenidas.

**Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:**

- 2.1.2 Centro Cultural A (hasta 150 pers y 300m², referencia C.
- 2.1.8 Galería de arte
- 2.1.7 Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- 2.2.1 Biblioteca local
- 2.3.1 Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre
- 2.3.3 Gimnasio.
- 2.6 Locales de Culto referencia C.

**Transporte**

- 7.2.6 Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
- 7.3.1 Estación intermedia de subterráneo referencia C.
- 7.3.2 Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
- 7.4.4 Estación terminal de subterráneo referencia C.
- 7.4.5 Estación terminal de tren suburbano referencia C.

**Sobre la Avenida Avellaneda se permiten los usos correspondientes al Área de Mixtura de Usos del Suelo A (2), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3**

**En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3. y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.**

**5.3 APH 53) No se admitirán en el polígono la localización de los siguientes usos: “1.2 Comercio mayorista sin depósito” y “1.3 Comercio mayorista con depósito, art. 3.13.5 inc. A)”, “Fabricación de productos textiles” (ClANAE 171, 1711.1, 1711.3, 1711.4, 1712.0, 172, 1721, 1721.0, 1722, 1722.0, 1723, 1723.0, 1729, 1729.0, 173, 1730, 1730.1, 1730.2, 1730.9), “Fabricación de prendas de vestir, terminación y**

teñido de pieles” (ClaNAE 181, 181.1, 181.11, 181.12, 181.13, 181.19, 181.2, 181.20, 182, 1820) y “Curtido y terminación de cuero, Fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y de sus partes” (ClaNAE 191, 1912, 1920, 1920.1, 1920.2, 1920.3)

#### 6 APH 53) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorga-das para este Área de acuerdo con la siguiente escala:

#### EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH 53 FLORESTA

| Nivel de Protección | Antigüedad   | Porcentaje hasta |
|---------------------|--------------|------------------|
| Estructural         | > de 60 años | 55               |
| Estructural         | < de 60 años | 50               |
| Cautelar            | > de 60 años | 40               |
| Cautelar            | < de 60 años | 30               |

El tributo a eximir comprende Alumbrado, barrido y limpieza, Contribución territorial y Pavimentos y aceras.

#### 7.1 APH53) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH53) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público. Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado. La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

En toda solicitud de obra y/o uso deberá consignarse específicamente el uso al que estará destinado el inmueble en cuestión.

#### 7.3 APH53) Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

#### 7.4. APH53) Demolición.

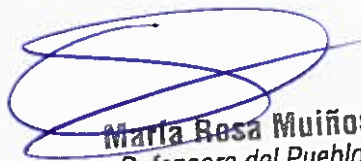
#### **7.4.1 APH53) Demolición de edificios no sujetos a protección.**

**El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.**

#### **7.4.2 APH53) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.**

**No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos. Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda la normativa de edificación. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.**

**Artículo 2º.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**



**María Rosa Muñíos**  
*Defensora del Pueblo  
de la Ciudad Autónoma  
de Buenos Aires*

## FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El centro histórico del barrio de Floresta fue declarado Área de Protección Histórica 53 Floresta mediante Ley 3507, sancionada el 22 de julio de 2010, con el fin de proteger su valor histórico, arquitectónico, urbano y cultural.

Dieciséis años después de su creación, el APH se ve afectado por el crecimiento del polo textil que se desarrolló en la Avenida Avellaneda y alrededores con el consecuente deterioro de la calidad de vida de sus habitantes por la aparición de nuevos locales comerciales que sustituyen a las viviendas originales, afluencia masiva de público de lunes a sábado, aumento de tránsito y estacionamiento de vehículos particulares, utilitarios, micros y camiones, incremento de residuos en vía pública y polución visual y ambiental, entre otros inconvenientes a los que se suma la falta de controles por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El APH abarca un área de 18 manzanas delimitada por las Avenidas Seguro y Avellaneda y las calles Emilio Lamarca y Venancio Flores que, además de haber sido el núcleo fundacional del barrio, conservaban una edificación caracterizada por el uso residencial con comercio de escala barrial entre las que se destacaban algunas piezas de especial valor que fueron catalogadas con nivel de protección Cautelar y Estructural.

Con el fin de conservar el perfil urbano y el carácter del barrio la normativa estableció, además de las catalogaciones ya mencionadas, parámetros constructivos asimilados a los distritos residenciales de baja densidad con una altura máxima de 9 metros y un plano límite de 12 metros.

Asimismo, se tuvo en consideración la proliferación de locales comerciales destinados al rubro textil que comenzaba a extenderse como derrame del polo comercial de la Avda. Avellaneda generando un deterioro de la vida residencial y numerosos inconvenientes para los vecinos de la zona. Por ello la normativa permitía usos comerciales de tipo barrial, según el Distrito R1bII del Código de Planeamiento Urbano (que establecía superficies máximas para usos comerciales y ciertos rubros solo podían desarrollarse sobre avenidas), y prohibía la fabricación de productos textiles.

La normativa del APH además establece normas para el espacio público tendientes a regular la publicidad, el mobiliario urbano, la forestación y la ocupación de aceras, entre otros elementos.

En los años siguientes la normativa fue modificada hasta su versión actual, incorporada al Código Urbanístico.

Las normas de tejido son las mismas pero se eliminó el punto 7.5.1 “Demolición de edificios no sujetos a protección: El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.” Esto generó un deterioro en el perfil del área porque muchas viviendas fueron reemplazadas por locales y otras simplemente demolidas y los terrenos permanecen baldíos.

La regulación de usos permitidos sí sufrió modificaciones importantes que tuvieron consecuencias directas en la situación actual del APH. Se amplió el listado de rubros posibles y varios de ellos se consignan como permitidos “hasta 200 m2 y sobre avenidas”, redacción que esta Defensoría interpreta como que deben cumplirse ambas condiciones pero que ha llevado a que tanto la Dirección General de Interpretación Urbanística como la Dirección General de Habilitaciones, permitieran en calles internas usos comerciales que la ley original permitía sólo sobre avenidas.

Vecinos de Floresta se acercaron a la Defensoría desde la creación misma del APH para plantear incumplimientos a la normativa así como numerosos inconvenientes provocados por el crecimiento del uso comercial textil en la zona.

Mediante Resolución N° 2458 de 2011 la Defensoría recomendó al entonces Ministerio de Ambiente y Espacio Público de la Ciudad la implementación de las medidas tendientes a la recuperación y preservación del patrimonio del barrio de Floresta, particularmente de su espacio público.

Posteriormente, en el año 2012, esta Defensoría emitió la Resolución N° 2651 (trámites 4892/10, 4893/10, 4713/11 y 5144/11) que resume la información recabada a raíz de las numerosas denuncias realizadas por vecinos del APH y recomendaba la intervención de varias dependencias del Gobierno de la Ciudad ante las irregularidades detectadas que se refieren a obras ejecutadas sin permiso o con diferencias con respecto a lo aprobado, locales comerciales sin habilitación o con irregularidades, e intervenciones inadecuadas en el espacio público del área.

Más recientemente esta Defensoría emitió, en el marco del trámite 32496/22, emitió la Resolución N° 2033/23 mediante la cual recomendó la intervención de la Agencia Gubernamental de Control y la Dirección General de Fiscalización Urbana, a fin de verificar diversas irregularidades, referidas a obras y/o usos, en 22 predios localizados en el área y actuar en consecuencia.

En base a la información recabada en el marco de las actuaciones mencionadas, a las visitas realizadas por profesionales de este organismo al barrio y a la comunicación constante con los vecinos, es posible afirmar que en los

últimos años se aceleró el deterioro de la calidad de vida en el área por la expansión progresiva de los locales comerciales sobre la zona residencial.

El hecho de que esta expansión del uso comercial coincida con la ejecución de obras que presentan irregularidades y con el funcionamiento de locales sin habilitación o habilitados para rubros diferentes a los reales, agrava la situación e implica una falta de prevención y control por parte de los organismos competentes.

La problemática descrita presenta mayor gravedad, por el momento, en el sector noreste del APH, calles Emilio Lamarca, Bogotá, Bacacay Joaquín V. González. Resulta importante, entonces, que se arbitren las medidas necesarias para la correcta aplicación de la normativa vigente y para ejercer el control en caso de incumplimientos posibles o verificados, así como evaluar modificaciones a la norma para preservar el carácter del APH y cumplir con los objetivos de su creación.

En primer lugar cabe poner la atención en que muchos de los locales comerciales existentes en el área funcionan en viviendas que fueron desafectadas de su uso o demolidas para dar lugar a la construcción de locales.

Del total de locales existente en la actualidad, la gran mayoría está destinado al uso textil de venta minorista y mayorista aunque esta última no está permitida en el APH. El rubro textil, relacionado con el polo comercial de la Av. Avellaneda y alrededores, trae consigo actividades y situaciones conexas que, en este caso, generan numerosas molestias a los vecinos como la ocupación del espacio público por mercadería de los locales, vendedores informales (manteros), utilización de las aceras para el traslado de mercaderías entre locales y extracción de árboles a causa de la construcción de locales.

Entre los locales comerciales existentes, varios presentan irregularidades por diferencias entre los rubros autorizados y los que efectivamente se realizan, otros han sido clausurados y otros fueron denegados por no resultar permitidos en el área.

En relación a las obras, se han detectado varias irregularidades tanto por ejecución con diferencias con respecto a lo aprobado, paralización, clausuras y demoliciones autorizadas y ejecutadas sin haberse aprobado el proyecto de obra nueva por lo que los terrenos permanecen baldíos. Cabe mencionar también la baja calidad estética y constructiva de las obras destinadas a comercio que degradan el perfil urbano del área y alteran el paisaje.

Por todo lo expuesto es que esta Defensoría del Pueblo solicita la aprobación del presente Proyecto de Ley que propone ajustes a la normativa actualmente vigente para el Distrito APH 53 Floresta, centrados principalmente en los siguientes puntos:

- Reincorporación del punto “Demolición de edificios no sujetos a protección” para que toda demolición pueda autorizarse solo con posterioridad a la aprobación de la obra nueva.



- Ajuste del listado de Usos permitidos en inmuebles no catalogados para admitir usos comerciales y de servicios sólo hasta 200 m2 de superficie y determinando cuáles puede realizarse sobre calles y cuáles solo sobre avenidas.
- Establecimiento de un límite hasta 2 (dos) locales por cuadra, con una superficie máxima de 200 (doscientos) metros cuadrados por local, para el desarrollo de usos comerciales y de servicio sobre calles.
- Prohibición de usos de fabricación y confección y de comercios mayoristas con o sin depósito.

Estas modificaciones tienen por objetivo contribuir a la preservación del carácter de este ámbito particular del barrio de Floresta y de los motivos por los que se declaró el área de protección histórica, así como mejorar la calidad de vida para los residentes del barrio.

El presente proyecto es representación del Expediente N° 1010-F-2024.

Estas medidas deberán ser acompañadas por un mayor control de los distintos organismos involucrados del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en las etapas de autorización de obra y usos y de control, solicitando al Cuerpo Deliberativo su aprobación.

  
María Rosa Muñíos  
Defensora del Pueblo  
de la Ciudad Autónoma  
de Buenos Aires