



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.-Deróguese el artículo2.1 - Certificado Urbanístico de la Ley N° 6099 - Código Urbanístico y su modificatoria Ley N°6361.

Artículo ° 2.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El Certificado Urbanístico es un documento de carácter optativo, que fue incorporado por la Ley N°6099y ajustado por su modificatoria Ley N°6361,el cual certifica la regulación urbanística sobre los usos del suelo, tejido y cargas públicas. Su tramitación ante el desarrollo de un anteproyecto y/o la determinación de usos para obtener una habilitación, enuncia la determinación de la normativa vigente por un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días corridos, prorrogables por una única vez, por otros CIENTO OCHENTA (180) días, a petición del solicitante. Al mismo tiempo, su incorporación a un expediente de obra o habilitación, permite sustentarla vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, aun cuando con posterioridad a su otorgamiento, se modifiquen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.

Estas condiciones novedosas, vinculadas al procedimiento del trámite de registro de las obras y las habilitaciones en el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, si bien parecía estimular un horizonte de previsibilidad para la gestión y desarrollo de obras y proyectos e implantación de usos del suelo, trajo aparejadas algunas consecuencias negativas en su objetivo e implementación.

En virtud de lo expresado en forma precedente, es necesario destacar, que tanto la prórroga flexible¹otorgada por un período de vigencia de SEIS (6) meses , cómo el “blindaje normativo”, obtenido dentro de un expediente de registro de obra o habilitación, no solo promueven acciones de especulación urbana² - de quienes se presume que pretenden perpetuar la mejor interpretación³obtenida de los parámetros urbanísticos vigentes (frente a posibles situaciones de cambios normativos), limitan también, el rol regulador del estado en sus facultades de implementar ajustes y/o acciones correctivas, que se condicen con la implementación de un nuevo marco normativo. Hecho que se aprecia claramente, en diferentes peticiones vecinales que se

¹La reglamentación vigente no limitó la renovación “retroactiva” de los certificados con vigencia vencida.

²Especulación que genera impactos urbanísticos negativos. (transferencia y concentración del suelo urbano, alteración de su valor de incidencia, generación de predios ociosos, pérdida de identidad barrial, desplazamiento poblacional, etc.). Además de la intermediación concentrada de la gestión de trámites.

³El nuevo Código Urbanístico, cuya promoción hizo eje en el fin de la interpretación urbanística (de las excepciones normativas), demuestra, durante su proceso de implementación, la plena vigencia de las mismas. Hecho preocupante, ya que convierte a los certificados urbanísticos, en un mecanismo de validación de la capacidad de gestión normativa, por parte de grupos o intereses sectoriales.

efectúan en defensa de la identidad barrial entre otras cuestiones, frente a un desarrollo inmobiliario sin límites.

Por último, respecto a los procedimientos de la administración en las áreas competentes, es preciso señalar que la existencia de este certificado se tradujo también, en una “reconfiguración de responsabilidades” dentro de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro y la Dirección General de Interpretación Urbanística, con consecuencias técnicas y las derivadas de esta, para el ejercicio profesional vinculado con la materia.

Por las consideraciones expuestas, es objeto de la presente derogar la figura del Certificado Urbanístico del actual Código, poniendo fin así, a un documento cuyo uso resultó ser meramente especulativo y discrecional, a los efectos de reestablecer la potestad del Permiso de Obra Registrado, cómo único instrumento válido de certificación urbanística.

Por estos motivos, solicitamos a este cuerpo la aprobación del presente proyecto de resolución.