

El Estado

EL CONTRALOR DE LA ACTIVIDAD PRIVADA

Uno de los cometidos esenciales del
Estado

El particular

EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

Actividad sometida a los controles
del Estado

El Contralor de la Actividad Privada

objetivos

Armonizar el interés de los
particulares con el de la Comunidad

Asegurar el bienestar general
impidiendo el uso antisocial de los
derechos individuales

El Ejercicio del Derecho a Edificar

fundamentos

CONSTITUCION

Art. 7

Art. 32

CODIGO CIVIL (1868)

Art. 486

Art. 487

Art. 488

Constitución de la República

Art.7

Los habitantes de la República tienen derecho a ser protegidos en el goce de su vida, honor, libertad, seguridad, trabajo y propiedad. Nadie puede ser privado de estos derechos sino conforme a las leyes que se establecieron por razones de interés general.

Art. 32

La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre ... una justa y previa compensación.

Código Civil

Art.486

El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

Art. 487

El derecho de gozar y disponer de una cosa comprende:

...

3º. El de cambiar la forma de la cosa, mejorándola o empeorándola.

4º. El de destruir enteramente la cosa, si le conviene o le parece.

Art. 488

El ejercicio de estos derechos queda subordinado a las prohibiciones de las leyes o reglamentos, y a la imperfección del dominio, resultante de las convenciones o de la voluntad del testador.

Deberes del Estado

Proteger a los ciudadanos en el goce de los
derechos fundamentales

Establecer limitaciones por ley y razones de
interés general (necesidad o utilidad públicas)

Armonizar el interés de los particulares con el de
la comunidad

Derechos y deberes de los particulares

A ser protegidos en el goce de sus derechos fundamentales

A subordinarse a las limitaciones impuestas por las leyes y/o reglamentos que afecten esos derechos

A respetar el derecho ajeno

A hacer un uso “normal” de sus derechos individuales

El Estado

EL CONTRALOR DE LA EDIFICACIÓN

Poderes - Instrumentos

El Contralor de la Edificación

podere

A través de leyes y reglamentos

Ley de construcciones de 1885
Ley Orgánica Departamental de 1935
Ley de Centros Poblados de 1946
Ley de OT y Des. Sostenible de 2008



El Contralor de la Edificación

podere

Poder de policía administrativa

facultad discrecional que se le atribuye a la Administración Pública, de restringir y condicionar el uso y goce de los derechos individuales en beneficio del interés general

Ley de construcciones 1885

permiso de edificación

Art.1

Toda persona que haya de edificar, reedificar o refaccionar edificios, abrir puertas o ventanas al frente de ellos, alterar la forma y dimensiones de las existentes, cercar terrenos y construir o reformar veredas, deberá solicitar de las...(autoridades)... el **permiso** correspondiente.

El Contralor de la Edificación

instrumentos

Orden público

Instrumento jurídico que transforma en “obligación” lo que era una simple “facultad” y no admite incumplimiento, modificación o renuncia por voluntad de las partes

El Contralor de la Edificación

instrumentos

Servidumbres administrativas

Utilización parcial o temporaria de un bien
privado por parte del Estado

Para el ejercicio de los cometidos conferidos a las
personas públicas

Servidumbres administrativas

- Gravamen especial impuesto a determinada propiedad por el Poder Público, indemnización mediante, para su utilización en beneficio de la comunidad
- Naturaleza jurídica: actos administrativos basados en leyes y reglamentos, para el cumplimiento de los cometidos del Estado

Servidumbres administrativas

Código de Aguas

De las servidumbres administrativas en general

- Artículo 115.- Para el ejercicio de los cometidos que la Constitución y las leyes confieren a las personas públicas estatales en relación con las materias y objetos de que trata este Código, quedan sujetos los inmuebles de la República a las siguientes servidumbres administrativas, que serán impuestas por el Poder Ejecutivo: de saca de agua..., de acueducto..., de colectores de saneamiento..., de señalamiento..., de paso, ..., se ocupación temporaria,...
- Artículo 117.- La imposición de las servidumbres mencionadas en el artículo 115 se hará previo expediente instruido por la administración, en el cual deberán constar las razones determinantes de la medida y sus fundamentos legales y técnicos, así como la estimación pecuniaria de los perjuicios que la servidumbre ocasionare, si los hubiere.

El Contralor de la Edificación

instrumentos

Limitaciones administrativas

Regulaciones urbanísticas

Regulaciones edilicias

Limitaciones administrativas

- Todo gravamen general, gratuito, unilateral e indeterminado, de derecho público, que condiciona el ejercicio de los derechos o las actividades particulares a las exigencias del bienestar social.
- Naturaleza jurídica: normas de derecho público, leyes y reglamentos, que buscan configurar la “función social” de la propiedad.

Instrumentos

PLAN MONTEVIDEO (POT), Decreto 28.242

- PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEPARTAMENTAL

- **Artículo D.3**

Finalidades y principios rectores. Se establecen como finalidades y principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial las siguientes:

A) Promover el desarrollo económico y social del Departamento de Montevideo, mediante el más adecuado acondicionamiento y uso de sus recursos naturales y construidos.

B) Procurar a la población el disfrute equitativo de un medio ambiente urbano y natural adecuado.

- **Artículo D.4**

Ámbito y naturaleza. El Plan de Ordenamiento Territorial del Departamento de Montevideo es el instrumento mediante el cual se ordena en forma general e integral el territorio y se define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles del Departamento, a través de las directrices contenidas en dicho Plan y de las normas del presente título y de las que lo desarrollan.

Instrumentos

PLAN MONTEVIDEO (POT), Decreto 28.242

- **NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO URBANO**
 - Condiciones de ocupación del suelo
 - Alturas, coronamientos y acordamientos
 - Condiciones generales de usos y actividades
 - Normas particulares
- **NORMAS DE RÉGIMEN PATRIMONIAL EN SUELO URBANO**
- **NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO RURAL**
- **NORMAS DE RÉGIMEN PATRIMONIAL EN SUELO RURAL**
- **NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Instrumentos

PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACION (vol XVI)

- PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACION
 - PARTE LEGISLATIVA
 1. Normas generales para proyecto
 2. Normas de higiene para edificios según su destino
 3. Normas para proyecto de edificios destinados a industria
 4. Normas para proyecto de edificios destinados a espectáculos, culto y reunión
 5.

Instrumentos

PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACION (vol XVI)

- PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACION
 - PARTE REGLAMENTARIA
- 1. Normas generales para proyecto
 - ...
- 2. De los permisos de construcción
 - TRÁMITE PARA LA AUTORIZACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN
Artículo R.1903
Res 3095/01

El particular

EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

A través de una solicitud de
Autorización

Autorización para Edificar

Autorización

Acto administrativo que levanta la condición impuesta al ejercicio de una actividad -un derecho-, cuando quien lo solicita demuestra haberse ajustado a las condiciones exigidas

Autorización para Edificar

Autorización-Naturaleza y Efectos

Acto Administrativo reglado

Levanta una condición impuesta al ejercicio
de un derecho (reconocido como preexistente)

Para una operación determinada

Necesidad de armonizar el derecho privado
con el interés público

Autorización para Edificar

Autorización-Clasificación

Según las facultades de la administración:

Reglada y discrecional

Según el objeto de la actividad:

Por operación y de funcionamiento

Autorización para Edificar

Derechos del solicitante

A que se le conceda
A ejecutar
A la estabilidad
A que se apruebe

Autorización para Edificar

Naturaleza peculiar de la Autorización para Construir

Expresa el control de la autoridad
La administración no tiene poderes arbitrarios
El administrado sólo debe demostrar que reúne
los requisitos
De la Autorización nace un derecho adquirido
para el administrado

FIN

AUTORIZACION PARA EDIFICAR

“la película”



Dibujos de Matías Bervejillo







Dibujos de Matías Bervejillo

El Cliente llega con:

\$\$\$

ganas

muuchas ideas



Dibujos de Matías Bervejillo

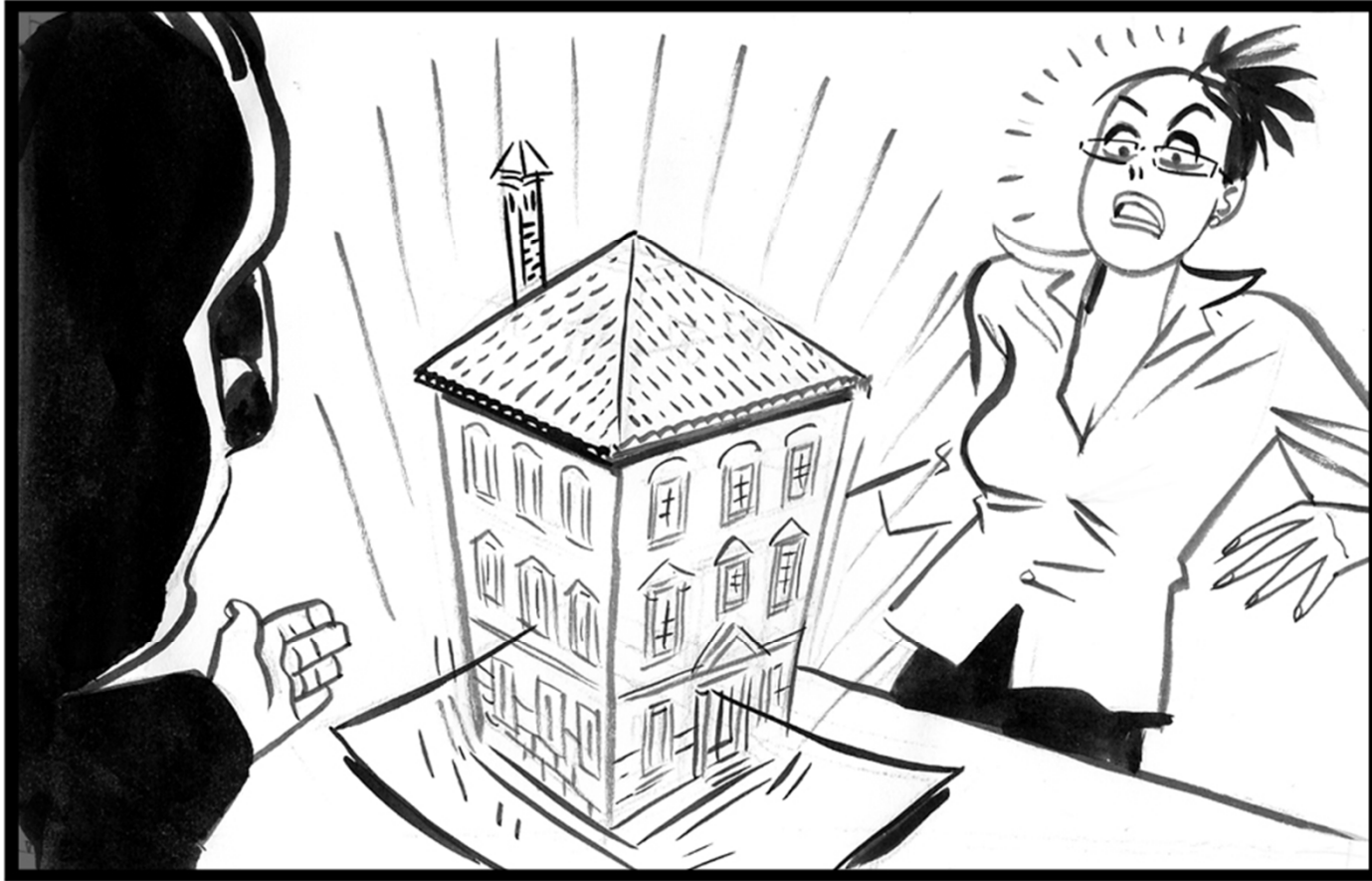
22/09/2014

Arquitectura Legal- Facultad de
Arquitectura Arq. M.M.Bervejillo

36

Y además

Tiene su propio proyecto:
“el dibujito”





Pero hay algo que no sabe:

- Hay normativas que respetar:
 - Alineaciones
 - Afectaciones
 - Alturas
 - Zonificación
 - Uso del suelo





icómo explicar que...!



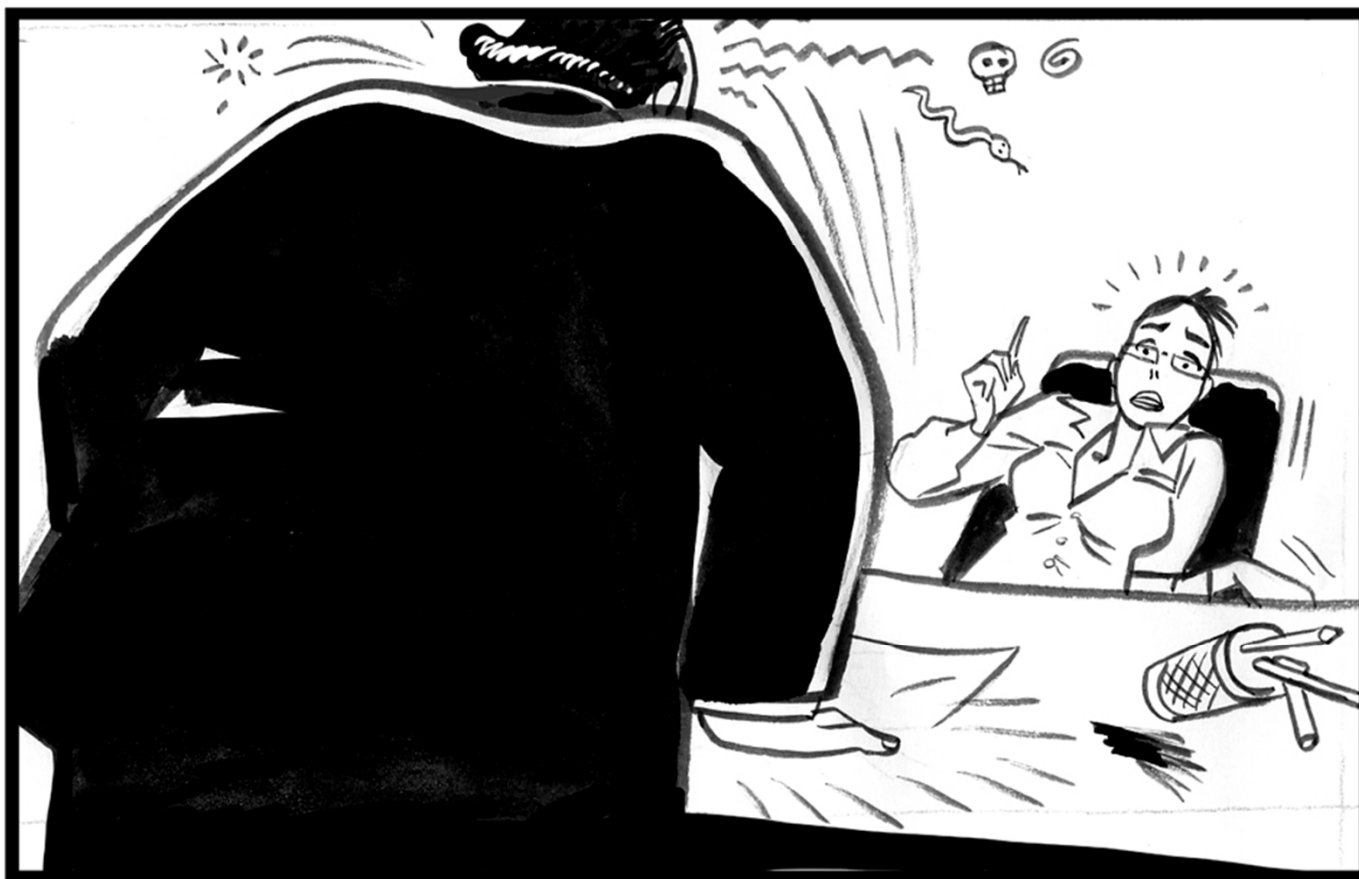
Fundamentos

LA CONSTITUCION

EL CODIGO CIVIL

LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

etc., etc.,



Dibujos de Matías Bervejillo

¡¡Cuidemos nuestro cliente!!
¡¡Cuidemos nuestro trabajo!!