

III.2

GESTION URBANISTICA

EL DERECHO A EDIFICAR Y EL CONTRALOR DE LA EDIFICACIÓN

Contralor de la actividad privada

Uno de los cometidos esenciales del Estado

Ejercicio del derecho a edificar

Actividad sometida a los controles del Estado

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

❖ **Constitución**
Arts. 7 y 32

❖ **Código Civil**
Arts. 486, 487 y 488

Deberes del Estado

- ❖ Proteger a los ciudadanos en el goce de los derechos individuales
- ❖ Establecer limitaciones por ley y razones de interés general
- ❖ 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 “uso normal” de sus derechos individuales

Derecho de propiedad

Código Civil

❖ **Art. 468.-** 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 derecho ajeno.

Derechos generales de la propiedad del suelo

Ley de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible N° 18308 / 2008

❖ **Art. 35.-** Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente. (...)

Ley de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible N° 18308 / 2008

Derechos generales de la propiedad de suelo

❖ **Art. 35.- (...)** El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del **acto administrativo de autorización** respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley.

Deberes del Estado

❖ Plan Montevideo - Artículo D.13.

Intangibilidad del derecho de propiedad inmueble.

El Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de ordenación que lo desarrollan no afectan la existencia ni modifican la titularidad del derecho de propiedad. Tienen por objeto determinar el alcance y contenido de las facultades urbanístico-territoriales de los propietarios de los bienes inmuebles y la forma en que estas se ejercerán.

Deberes urbanísticos de los propietarios

❖ Plan Montevideo - Artículo D.14.

Deberes urbanísticos. Establécese que el interés general urbanístico-territorial conlleva, para los titulares de los inmuebles del Departamento, según las leyes nacionales y los decretos departamentales aplicables, los siguientes deberes:

Usar, conservar, proteger el medio ambiente, proteger el patrimonio cultural y rehabilitar.

Contralor de la edificación

Poderes e instrumentos

Contralor de la edificación - Poderes

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

Ley de descentr. política y particip. ciudadana de 2009

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

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

Limitaciones administrativas

Regulaciones urbanísticas

Regulaciones edilicias

Definición

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 y que busca configurar la “función social” de la propiedad.

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

Definición

Gravamen especial impuesto a determinada propiedad por el Poder Público, indemnización mediante, en cumplimiento de los cometidos del Estado, para su utilización en beneficio de la comunidad.

El derecho a edificar

Cumplimiento de las normas

Autorización (Permiso de construcción)

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 naturaleza jurídica 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 Clasificación

Según las facultades de la administración:

Reglada y discrecional

Según el objeto de la actividad:

Por operación y de funcionamiento

Derechos del solicitante

A que se le conceda la autorización

A ejecutar la obra

A la estabilidad de la resolución

A que se habilite la construcción

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

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:

...

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

4°. 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.

Ley de ordenamiento territorial N°18308/2008

Derechos generales de la propiedad de suelo

Art.35

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del **acto administrativo de autorización** respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley.

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.

Ley orgánica departamental
Nº 9515 / 1935

Es competencia del Intendente

Art. 35.-

Dictar las reglas para la edificación en los centros urbanos,

Es competencia de la Junta Departamental

Art. 35.- Agregado por la ley 18308:

Dictar reglas para la edificación, en todo el territorio del departamento

Ley orgánica departamental
N° 9515 / 1935

Es competencia del Intendente

Art. 35.- Agregado por la ley 18308:

Ejercer las potestades de policía territorial

Es competencia de la Junta Departamental

Art. 35.- Agregado por la ley 18308:

El contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial.

Ley de ordenamiento territorial N°18308/2008

Es competencia departamental

Art. 16.- es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales

Art. 26.- los instrumentos del ámbito departamental tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales

Art. 106.- Fraccionamientos y reparcelamientos

Condiciones. A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones (...):

Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable:

Mínimos para el lote: frente 80 metros y superficie tres hectáreas.

Suelo Rural:

Mínimo para el lote: superficie tres hectáreas.

<http://normativa.montevideo.gub.uy/articulos/51264>

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, ..., de 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.

Plan de ordenamiento territorial – urbanismo, Montevideo

- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo D.41

Cauces, riberas y márgenes. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación de los terrenos y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes.

Artículo D.43

Vertidos líquidos. Para el otorgamiento de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Digesto departamental

- PLANEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo D.3315

En una vivienda, las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

A) Una habitación tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados, con lado mínimo de dos metros cincuenta centímetros;

B) Las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de seis metros cuadrados con cincuenta decímetros, con un lado de dos metros o un área de siete metros cuadrados, con un lado de un metro con ochenta centímetros.

Artículo D.3323

Baño principal. El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, duchas e inodoro pedestal siendo optativo el bidé y sus dimensiones mínimas serán de dos metros cuadrados con cuarenta decímetros de superficie, un metro con veinte centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura.

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