

LEM

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS METROPOLITANOS del Área Metropolitana del Valle de Lerma



La Caldera/Vaqueros/Cerrillos/La Merced/Campo Quijano/Rosario de Lerma/San Lorenzo/Salta
Préstamo BID 2499/OC-AR –
Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior –DAMI-



Aulas Metropolitanas



TODO lo que ud.
quería saber
del **DERECHO**
URBANÍSTICO
y temía preguntar ...

LEM

LAS COMPETENCIAS Y FACULTADES DE LOS GOBIERNOS LOCALES EN LA PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LOS TERRITORIOS

Prof-Abog-Mag Adriana Taller

COMPETENCIA

- ▶ Conjunto de funciones que puede ejercer legítimamente el Municipio
- ▶ Aptitud legal de obrar, de asignación de funciones
- ▶ Potestad legal – como reflejo del poder - atribuida por el ordenamiento jurídico a un órgano estatal para actuar, decidir, ejecutar, planificar, gestionar, ordenar, sancionar, ...

POTESTADES

de las autoridades locales

- ▶ Atribuciones, prerrogativas de la administración pública para el cumplimiento de los fines de interés general
- ▶ Potestad:
 - Reglamentaria**
 - De Planeamiento**
 - De gestión o ejecutiva**
 - De mando o imperativa
 - Sancionadora
 - Jurisdiccional

POTESTAD de planeamiento

- ▶ Facultad de ordenar el territorio y el crecimiento ordenado de la ciudad, previa definición de los usos del suelo, precisando al derecho de propiedad en su contenido real.
- ▶ La planificación es un proceso institucionalizado de carácter integral, que, a través de la figura del plan, conforma el marco delimitador del contenido normal de la propiedad en función de los intereses generales de la comunidad, al determinar los usos del suelo, la utilidad de lo edificable, regular las cargas o limitaciones a la propiedad, etc .

POTESTAD de gestión

- ▶ La ejecución de las prácticas necesarias de contenido técnico-jurídico (instrumentos de gestión urbana) que posibilitan ejecutar los planes urbanísticos explicitando las tareas de los diferentes actores que intervienen en la planificación: administración pública, propietarios, urbanizadores, desarrolladores, etc.
- ▶ Suma de acciones para asignar una utilización al suelo.
- ▶ Conjunto de intervenciones dirigidas por las autoridades públicas sobre el mercado del suelo

BASE CONSTITUCIONAL

distribución federal de competencias



Constitución Nacional

Art. 75° (18-19): Promoción del desarrollo territorial armónico

Art. 41°: Cláusula ambiental

Artículo 121°: Provincias reservan el poder no delegado

Artículo 5°/123°: cada provincia su propia constitución c/ regulación de la autonomía en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero



Regulación del uso del suelo y desarrollo de los tejidos urbanos:
competencia local

AMBITO PROVINCIAL

distribución de competencias

▶ Provincia de Salta

Constitución provincial: arts. 30°, 75°, 80°, 81°, 85°

Competencias Municipales: 176°

Leyes provinciales

Ley n° 7543 – Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos

Ley n° 7070 – Protección del medio ambiente

Ley Orgánica de Municipios n° 1349 – art. 21°

▶ Cartas Orgánicas

Salta: arts. 93° a 99°

Rosario de Lerma: art. 88°

Cerrillo: arts. 44°, 66° a 74°

PLANIFICAMIENTO Y GESTIÓN

potestades locales

- ▶ **Poder de actuación** que tiene su origen en la norma jurídica – sentido amplio – generador de situaciones jurídicas que obligan a otros sujetos: propietarios del suelo, loteadores, urbanizadores, constructores, etc.
- ▶ **Derecho urbano/urbanístico**

DERECHO URBANISITICO

Algunas definiciones

“Derecho destinado a aportar una cierta racionalidad en el desarrollo de las hasta ahora incontroladas ciudades que tiene como finalidad específica la organización de la ciudad”.

Claude Blumann

DERECHO URBANISITICO

Algunas definiciones

Conjunto de reglas a través de las cuales la administración pública en nombre de la utilidad pública, y los titulares del derecho de propiedad, en nombre de la defensa de los intereses privados, deben coordinar sus posiciones y sus respectivas acciones con vistas a la ordenación del territorio”

Luis Jacquignon

(Le Droit de L´urbanisme, Paris 1967)

DERECHO URBANISITICO

Algunas definiciones

“Conjunto de principios y de normas jurídicas - de contenido político, administrativo, financiero, económico, social y técnico, de derecho público interno que tiene por objeto

REGULAR:

- a) el ordenamiento territorial,
- b) el uso del suelo,
- c) el desarrollo ordenado y sustentable de la ciudad,
Conducir su dinámica
Dar solución a sus problemas,
- d) las relaciones con los propietarios inmobiliarios

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Algunas definiciones

... conjunto de acciones concertadas entre los actores sociales de un área geográfica determinada, para orientar la transformación, ocupación y uso de los espacios, buscando su desarrollo socioeconómico y teniendo en cuenta las necesidades de la población, las potencialidades del territorio y la armonía con el medio ambiente ...

Orlando Fals Borda – UNBogotá.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Objetivos

- ▶ Utilizar de manera racional los recursos naturales
- ▶ Mejorar la calidad de vida de la población
- ▶ Tender al desarrollo socioeconómico equilibrado de las ciudades
- ▶ Lograr una distribución equitativa de cargas y beneficios

EL USO DEL SUELO

- ▶ **Régimen del suelo:** Conjunto de derechos y deberes que configuran los procesos de urbanización y edificación sobre las propiedades inmobiliarios
- ▶ **Conjunto de intervenciones** dirigidas desde as autoridades publicas sobre el mercado del suelo para **evitar situaciones de inequidad:** social ambientales, económicas y físicas

EL USO DEL SUELO

Objetivo del régimen de uso de suelo

- ▶ Utilización congruente con utilidad pública y función social propiedad
- ▶ Igualdad en el ejercicio de los derechos y en la distribución de las obligaciones (cargas) impuestas a los propietarios del suelo
- ▶ Concurrencia equilibrada de Nación-Provincia-Municipio en la formulación de políticas de regulación de uso del suelo
- ▶ Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas (instrumentos de gestión)
- ▶ Propender al uso racional del suelo, a la preservación y defensa del patrimonio ecológico
- ▶ Encausar la defensa y creación del espacio público

EL USO DEL SUELO

que es el suelo?

Territorio donde se concretan las intervenciones urbanas

- ▶ Naturaleza económica
- ▶ Conflictos de acceso al suelo
- ▶ Intervención del Estado
- ▶ Valor no por dimensión física
- ▶ Valor por decisiones legales y reglamentarias

PLANIFICACION Y DERECHO

El desarrollo de la ciudad

- Regula los procesos de transformación de la ciudad
- Urbanización: derecho a crear la ciudad
- Edificación: controla y vigila los procesos de construcción
- Evitar colisión entre derecho del propietario y el interés general

PLANIFICACION Y DERECHO

El proceso de urbanización

- Crear/realizar las instalaciones y operaciones necesarias (trazado de calles, tendido de electricidad, canalización, etc.) en un terreno (lote, inmuebles) delimitado para dotarlo de infraestructuras y servicios básicos y necesarios a los fines de poder edificar en él.
- Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios.

PLANIFICACION Y DERECHO

El proceso de edificación

- Labor de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, respetando las normas que reglamentan el desarrollo de la ciudad.

Recaudos:

de funcionalidad

de seguridad

en su estructura

en su uso

en caso de incendio, otros

de habitabilidad

PLANIFICACION Y DERECHO

La relación con los propietarios inmobiliarios

■ Limitación al ejercicio del derecho de propiedad

Técnica de limitación de derechos privados por causa de utilidad pública :

“poder de policía”

“régimen administrativo de la propiedad privada”

Clases de limitaciones: **restricción**

servidumbre

expropiación

DERECHO URBANISITICO

Algunas definiciones

▶ “El derecho urbanístico conduce a disciplinar la vida urbana municipal, destacando que las Ordenanzas locales sancionan el principio de la supremacía, en la ciudad, del interés colectivo sobre el privado o individual”

Parejo Alfonso,

▶ La técnica puesta a su servicio es la de las limitaciones al derecho de propiedad

DERECHO URBANISITICO

Expresión de la regulación y la reglamentación
el poder de policía

- ▶ La regulación es un proceso de intervención estatal en la esfera de los particulares – derecho de propiedad –
- ▶ La reglamentación conjunto de normas que regula el ejercicio de los derechos
- ▶ Para regular hay que reglamentar – Art.14 C.N.
relatividad de los derechos subjetivos

DERECHO URBANISITICO

Expresión de la regulación y la reglamentación
el poder de policía

- ▶ Técnica de limitación de los derechos de los particulares.
- ▶ Principio de no indemnizabilidad
- ▶ Restricciones administrativas
- ▶ Impuestos a la propiedad privada.

DERECHO de PROPIEDAD

Como objeto de regulación

- ▶ “Conjunto de medidas coactivas arbitradas por el derecho para que el particular ajuste su actividad a un fin de utilidad pública
(Garrido Falla)
- ▶ “Actividad estatal que tiende a regular el equilibrio necesario entre la existencia individual y el bien común cuando es perturbado
(Firoini)
- ▶ Fundamento: art. 14 C.N.

DERECHO de PROPIEDAD

Como objeto de regulación

► Fundamentos de la regulación

Art. 14 C.N. Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender

DERECHO de PROPIEDAD

Como objeto de regulación

► **Finalidad de la regulación** (limitación de su ejercicio)

Protección de bienes jurídicos:

Seguridad

Salud

Moralidad

Economía en cuanto afecte a la seguridad

DERECHO de PROPIEDAD

Derechos del propietario del suelo

- Derecho a usar, gozar y disponer de la propiedad,
- Derecho a Urbanizar,
- Derecho a Edificar,
- Todo, conforme las normas jurídicas que regulan su ejercicio.

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Regla de carácter general

- El ejercicio del derecho de propiedad de los propietarios del suelo (uso, goce y disposición), está definido por la función que el ordenamiento jurídico le otorga a la propiedad.

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Función social de la propiedad

- “Principio constitucional que autoriza a la ley a establecer límites al derecho de propiedad privada y a la herencia, sin que nadie pueda ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social y previa la correspondiente indemnización”

(Diccionario Jurídico Básico 2da. Edición 2006, Ed. Colex España, pág. 187).

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Función social de la propiedad

- Límites al ejercicio del derecho de propiedad
- C.N. 1994 : art. 75° inc. 22 -Convención Derechos Humanos: art.21°.1-
(Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social)
- Constitución de Salta: art. 75°

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Otra regla general

- El régimen del suelo y su ordenamiento territorial y urbanístico no otorga derechos indemnizatorios al propietario del suelo, salvo disposición legal expresa
- No indemnizabilidad (ausencia de sacrificio o perjuicio especial)
- Técnica de intervención: restricción

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Principio de no indemnizabilidad por las limitaciones urbanísticas

- Limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística
- Son una restricción sustancial al derecho de propiedad en beneficio de la comunidad por razones de seguridad, higiene, bienestar , moralidad (razones de policía local)

DERECHO URBANISITICO

Apuntes finales

► El derecho urbano normatiza el desarrollo de la ciudad

Dando respuesta a los conflictos urbano mediante la regulación de los derechos de los habitantes de la ciudad = dictando normas jurídicas para la convivencia armónica dentro de la ciudad

DERECHO URBANISITICO

Apuntes finales

► Utiliza como herramienta la restricción administrativa

Condiciones legales del ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad, nacen con él, son de su naturaleza y esencial y tan solo disminuyen el carácter absoluto de aquel pero sin afectar a la propiedad que queda indemne.

Base legal: Limitaciones al dominio en el interés público (Art. 2611 C.C.- 1970 C.C.C.N.)

Expresión de las prerrogativas del Estado de regular el ejercicio de los derechos subjetivos constitucionalizados

Uso funcional de la propiedad (Arts. 2513, 1071 C.C. – Arts. 10, 14, 1970 C.C.C.N.):
derecho a disponer de la cosa, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular, sin abuso.

DERECHO URBANISITICO

Apuntes finales

► Tipos de restricciones

Obligaciones impuestas a los titulares de los predios tanto urbanos como rurales.

Tolerancia general que el titular del dominio debe soportar, no existe sacrificio especial, limitación simple, regular, común al ejercicio del derecho de propiedad.

Pueden consistir en una obligación:

De dar

De hacer

De no hacer

De dejar hacer o tolerar

A modo de reflexión

Apuntes finales

- El ejercicio del derecho de propiedad desplegado en el espacio urbano está sujeto a la regulación urbanística, las limitaciones al dominio de los particulares tiene como finalidad satisfacer el interés público.
- Art. 1941 C.C.C.N El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley...
- Los instrumentos de gestión incorporar distintos tipos de restricciones que condicionan el ejercicio del derecho de propiedad:
Ej: Plan de ordenamiento, Código urbano, indicador de uso, de edificabilidad, urbanizaciones, cesión de tierras, contribución de valorización, compensaciones, recupero de plusvalías, tasa para inmuebles ociosos.

A modo de reflexión



TODO lo que ud.
quería saber
del **DERECHO**
URBANÍSTICO
y temía preguntar ...

“El derecho urbanístico está donde siempre estuvo, en el corazón del proceso político, de allí que debe jerarquizarse el derecho urbano y su finalidad: la de construir una ciudad inclusiva que respete el ejercicio del derecho a la ciudad.”

Edesio Fernandez (Brasil)



A modo de reflexión



TODO lo que ud.
quería saber
del **DERECHO**
URBANÍSTICO
y temía preguntar ...

“**el derecho a la ciudad**, más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos”

David Harvey (Inglaterra).



LEM



TODO lo que ud.
quería saber
del **DERECHO**
URBANÍSTICO
y temía preguntar ...



Aulas Metropolitanas

**LAS COMPETENCIAS Y FACULTADES DE LOS GOBIERNOS LOCALES
EN LA PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LOS TERRITORIOS**

Prof-Abog-Mag Adriana Taller