

Diálogos del **TALLERES**
temáticos

políticas & normativas territoriales



**¿CÓMO HACER QUE LAS COSAS SUCEDAN?
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA**

MIÉRCOLES 24 AGOSTO - 18HS

SALÓN DE ACTOS U.C.U - 8 DE JUNIO 522



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES

er enterrios
GOBIERNO

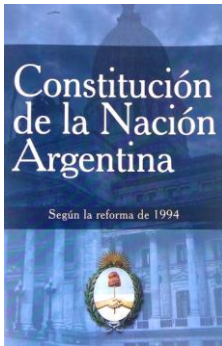




INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

Adriana Taller • Abogada especialista en Derecho Urbanístico - IGC

COMPETENCIAS del MUNICIPIO



Constitución Nación • Arts. 5° - 123°



Constituciones Provinciales
Definen competencia de c/ente municipal





COMPETENCIAS del MUNICIPIO

Conjunto de funciones que puede ejercer legítimamente el Municipio.

Aptitud legal de obrar, atribuciones, prerrogativas de actuación

Potestad legal – como reflejo del poder - atribuida por el ordenamiento jurídico a un órgano estatal para actuar, decidir, ejecutar, planificar, gestionar, ordenar, sancionar.

“ Todos los habitantes gozan del derecho a vivir en un ambiente sano y equilibrado, apto para el desarrollo humano, donde las actividades sean compatibles con el desarrollo sustentable, para mejorar la calidad de vida y satisfacer las necesidades presentes, sin comprometer la de las generaciones futuras. Tienen el deber de preservarlo y mejorarlo, como patrimonio común” – art. 22.

“La propiedad privada es inviolable y tiene función social” - art. 23

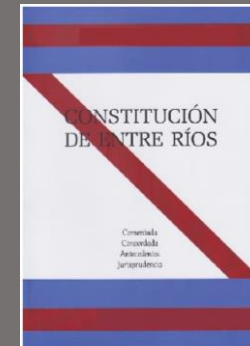
“ El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna, con sus servicios conexos y el espacio necesario para el desarrollo humano, en especial destinado a los sectores de menores recursos. Planifica y ejecuta una política concertada con los municipios, comunas e instituciones que lo requieran, con el aporte solidario de los interesados” art. 25

Convención Americana sobre Derechos Humanos

Derecho de propiedad privada. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social – art. 22

Constitución Nacional – art. 75 inc. 22

CONSTITUCIÓN DE ENTRE RÍOS



COMPETENCIAS del MUNICIPIO

Clases de competencias



Territoriales

Materiales



Los municipios tienen las siguientes competencias:

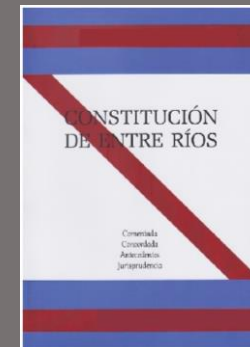
17º. Disponer restricciones y servidumbres administrativas al dominio.

21º. Ejercer el poder de policía y funciones respecto a:

- *Planeamiento y desarrollo social.*
- *Planeamiento y ordenamiento territorial, vialidad, rutas y caminos, apertura, construcción y mantenimiento de calles.*
- *Planes edilicios, control de la construcción, política de vivienda, diseño y estética urbana, plazas, paseos, edificios públicos y uso de espacios públicos.*
- *Protección del ambiente, del equilibrio ecológico y la estética paisajística. Podrán ejercer acciones de protección ambiental más allá de sus límites territoriales, en tanto se estén afectando o puedan afectarse los intereses locales.*
- *Preservar y defender el patrimonio histórico, cultural, artístico y arquitectónico.*

CONSTITUCIÓN DE ENTRE RÍOS

(Artículo 240)



LEY ORGÁNICA – CARTAS ORGÁNICAS



Ley 10.027



Artículo 95º: Son atribuciones y deberes del Concejo Deliberante:

Dictar normas tendientes a preservar el patrimonio histórico, el sistema ecológico, **los recursos naturales y el medio ambiente**, a efectos de garantizar las condiciones de vida de los habitantes.

COMPETENCIAS del MUNICIPIO

*Corresponde a las provincias el **dominio originario de los recursos naturales** existentes en su territorio” (art. 124 C.N.)*

Regula los proceso de transformación del suelo

Ordenamiento del territorio

Competencia a los municipios para autorizar la:

	Urbanización	+	Edificación	
Competencia:	para crear ciudad		para controlar,	vigilar los procesos de construcción

Tensiones

Ejercicio derecho de propiedad vs. interés general

MODALIDADES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD

Restricciones administrativas • Límites al dominio de los particulares

- # **Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo.** El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción” (Art. 1970 C.C.C. Normas administrativas).
- # **Uso funcional de la propiedad** (Art. 10 y 1941 C.C.C.): derecho a disponer de la cosa, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular
- # **El ejercicio de los derechos individuales debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público** y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros (art. 240 C.C.C).
- # **No indemnizabilidad** por las molestias o pérdida de ventajas derivadas de una obra (Art. 1971 C.C.C.)

RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS

Condiciones legales del ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad, nacen con él, son de su naturaleza y esencial, **no afectan el derecho a usar y disponer de la propiedad** que queda indemne.

C.N.: derecho de usar y disponer de la propiedad – art. 14

C.E.R.: Los habitantes de la Provincia, gozan en su territorio de todos los derechos y garantías declarados por la Constitución Nacional, con arreglo a las leyes que reglamenten su ejercicio – art. 7

Expresión de las prerrogativas del Estado de regular el ejercicio de los derechos subjetivos constitucionalizados = derecho de propiedad.

Limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según la calificación y usos del suelo para beneficio de la comunidad por razones de bienestar general

FINALIDAD – CAUSAS - LÍMITES

Otorgarle al Municipio herramientas para regular el derecho de propiedad

Seguridad, salubridad, higiene, moral, ornato, estética, tranquilidad, etc.

Igualdad, razonabilidad, inviolabilidad de la propiedad

OBLIGACIONES IMPUESTAS A LOS TITULARES DE LOS PREDIOS

Urbanos & rurales

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

Pueden consistir en una **obligación**:

- De dar
- De hacer
- De no hacer

RESTRICCIONES AL EJERCICIO AL DERECHO DE PROPIEDAD

Usos y Zonificación

FOS – Factor de Ocupación del suelo (%) – FOT – Factor de ocupación Total (Cant. m²)

Retiros de la edificación (Línea municipal, esquina, etc)

Limitaciones para la edificación en altura

Cesiones gratuitas en Loteos y Fraccionamiento (Calles, espacios verdes, equipamientos, reserva de suelo)

Obligaciones de hacer, construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios

Otras

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA Y GESTIÓN DEL SUELO

Son procedimientos de carácter técnico-jurídico que permiten la ejecución de las actuaciones que afectarán la estructura predial, los derechos de propiedad y/o la financiación de los procesos de desarrollo urbano.

Aplicados en forma simultánea y coordinada permiten definir las condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano



MODO DE REFLEXIÓN

" No hemos fundado la ciudad con el objetivo de que una clase de ciudadanos sean particularmente dichosa, sino con miras a que toda la ciudad sea más lo feliz posible ... porque no queremos la dicha de algunos sino de todos ..."



(PLATÓN – La República – Libro IV)
Año 370 a.C.