

DERECHO URBANISTICO

I.- DESCRIPCIÓN DEL CURSO

Propiedad: Función social y bien común. La Legalidad Urbanística. Niveles e instrumentos de la Planificación Urbana. El uso del suelo y la Urbanización. Régimen Jurídico. El Permiso. La Recepción y la Inspección de Obras. Control Administrativo y Judicial de la Legalidad Urbanística. Régimen de Sanciones y Recursos.

II.- OBJETIVOS GENERALES

El curso de Derecho Urbanístico se propone lograr que los alumnos comprendan el concepto e importancia de los instrumentos jurídicos que rigen la Planificación Urbana, sea a nivel Nacional, Regional, Metropolitano, Intercomunal o Comunal y los Organismos que intervienen en su aplicación.

III.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Aplicar los conocimientos teóricos a situaciones importantes en el desarrollo urbano, como ser la elaboración, aprobación y modificación de los planes reguladores.
- b) Entender la aplicación práctica de la normativa sobre uso del suelo, su relación con el destino de las construcciones, las restricciones y prohibiciones.
- c) Comprender en que consiste la zonificación sea residencial, de equipamiento, actividades productivas, infraestructura, áreas verdes, etc.

IV.- CONTENIDO DEL CURSO

1.- Concepto de Derecho Urbanístico

- 1.1 Definición, sus relaciones con otras ramas del Derecho
- 1.2 Su importancia como normativa jurídica en la vida de las urbes
- 1.3 **Fuentes del Derecho Urbanístico**
 - a) La Constitución Política
 - b) La Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458
 - c) La Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley 18695
 - d) La Ley de Condominios. Ley 19.537
 - e) La Ley sobre Bases Generales del medio ambiente. Ley 19.300
 - f) Ley 19.939 sobre expropiaciones urbanas
 - g) Ley de Expropiaciones. Decreto Ley 2.186
 - h) Ley 19.932 y Ley 20.007 sobre promesas de ventas en edificios en construcción
 - i) Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
 - j) Circulares Ministerio de Vivienda y Urbanismo
 - k) Jurisprudencia
 - Administrativa de la Contraloría General de la República
 - De los Tribunales de Justicia
 - l) Doctrina

2.- Normativa Urbanística En Especial

- 2.1 Normas en la Constitución Política, función social de la Propiedad y sus limitaciones. La expropiación por causa de utilidad pública.
- 2.2 Las normas establecidas en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades Ley 18695 en materia urbanística.
- 2.3 Contenido general de la Ley sobre Urbanismo y Construcciones DFL 458
- 2.4 Visión de la legislación complementaria y reglamentaria en materia urbanística

3.- Organismos que intervienen en la aplicación de la legislación urbanística

- 3.1 Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
- 3.2 División Desarrollo Urbano del Minvu
- 3.3 Secretarías Regionales Ministeriales del Minvu
- 3.4 Gobiernos Regionales
- 3.5 Municipalidades
- 3.6 Directores de Obras Municipales

4.- El Director de Obras Municipales

- 4.1 Importancia del cargo
- 4.2 Sus funciones
- 4.3 El asesor urbanista
- 4.4 Relaciones con la Secretaría Regional del Minvu

5.- Responsabilidades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

- 5.1 En relación a los funcionarios municipales, fiscales, profesionales de las Municipalidades, Alcalde, etc.
- 5.2 En relación a los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces
- 5.3 En relación al propietario primer vendedor de una construcción
- 5.4 En relación a los proyectistas, constructores, personas jurídicas.

6.- La Planificación urbana

- 6.1 El Plan Regional de Desarrollo Urbano
- 6.2 El Plan Regulador Intercomunal y Metropolitano
- 6.3 El Plan Regulador comunal
- 6.4 Los Planos Seccionales

7.- Tramitación de los Planes Reguladores

- 7.1 Conocimiento previo al vecindario
- 7.2 Intervención del Alcalde y Concejo Municipal
- 7.3 Intervención del SEREMI del Minvu
- 7.4 Intervención del Gobierno Regional
- 7.5 Promulgación
- 7.6 Archivo
- 7.7 Trámites de las modificaciones

8.- Los límites Urbanos

- 8.1 Su importancia y efectos prácticos
- 8.2 Como se fija el límite urbano
- 8.3 Modificación del límite urbano

9.- Uso del suelo Urbano

- 9.1 Concepto de uso del suelo
- 9.2 Como se fija el uso del suelo
- 9.3 Importancia en cuanto al destino de las construcciones
- 9.4 Zonificación en función del uso del suelo
- 9.5 Como se modifica el uso del suelo

10.- uso del subsuelo urbano

- 10.1 Normas en la Ley 18.695
- 10.2 Requisitos de las concesiones

11.- Subdivisiones y urbanización del suelo

- 11.1 Clases de subdivisiones y urbanizaciones
- 11.2 Principios por las que se rigen
- 11.3 Las garantías de urbanización
- 11.4 Prohibiciones

12.- Las expropiaciones y su fundamento

- 12.1 Las expropiaciones y su fundamento constitucional
- 12.2 Declaratoria de utilidad pública contenida en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- 12.3 Las expropiaciones como medio de llevar a cabo las normas del Plan Regulador
- 12.4 Ley de Expropiaciones. DL 2.186

13.- Permisos de Edificación

- 13.1 Permisos de edificación en general
- 13.2 Permisos de obra menor
- 13.3 Obras que no requieren permisos
- 13.4 Permisos de subdivisión, loteos y urbanización
- 13.5 Conjuntos armónicos
- 13.6 Declaración de venta por pisos
- 13.7 Permisos de demolición
- 13.8 Caducidad del permiso de edificación

14.- Autorizaciones Especiales

- 14.1 Renuncia de mejoras
- 14.2 Construcciones provisionales

15.- Fiscalizaciones de las Obras

- 15.1 Inspecciones y recepciones de obras
- 15.2 Recepción total y parcial
- 15.3 Decretos de inhabilidad
- 15.4 Demoliciones. Casos en que procede

16.- Ley de Condominio 19.537

- 16.1 Intervención del Director de Obras
- 16.2 Clase de Condominio
- 16.3 Su administración
- 16.4 Intervención municipal y de los Juzgados de Policía Local

17.- Traslados de Industrias por estar mal emplazadas o por causar molestias o peligro

- 17.1 Las industrias y la zonificación
- 17.2 Qué industrias deben trasladarse
- 17.3 Plazo para trasladarse

18.- Procedimiento de reclamos en general

- 18.1 Reclamos de los arts. 12 y 118 del DFL 458
- 18.2 Recurso de protección art. 20 Constitución Política
- 18.3 Reclamo de ilegalidad, art. 140 Ley 18.695
- 18.4 Reclamo contra un Decreto de Demolición
- 18.5 Procedimiento especial Ley de Protección al medio ambiente
- 18.6 Amparo económico

19.- Régimen Sancionatorio

19.1 Sanciones aplicadas por los Juzgados de Policía Local – DFL 458 y Ley 18.287

19.2 Causas que conocen la Justicia Ordinaria

19.3 Acciones penales en los loteos irregulares

19.4 Los sumarios administrativos

////////