

# INDICE GENERAL

## I

### INTRODUCCION GENERAL AL REGIMEN LEGAL DE LA ORDENACION URBANISTICA

por Allan R. Brewer-Carías

INTRODUCCION .....	11
I. VINCULACION DEL ORDENAMIENTO URBANISTICO CON LA ORDENACION DEL TERRITORIO .....	13
1. La integración de los planes .....	13
2. El régimen legal .....	14
II. LAS COMPETENCIAS URBANISTICAS .....	15
1. Carácter concurrente .....	15
2. Los actos administrativos urbanísticos y su sujeción a la legalidad .....	16
3. Las competencias nacionales y las autoridades urbanísticas nacionales .....	19
4. Las competencias municipales y la administración municipal del urbanismo .....	22
III. LA PLANIFICACION URBANISTICA .....	23
1. El sistema de planes .....	23
2. La obligatoriedad de los planes .....	24
3. La planificación urbanística nacional: los planes de ordenación urbanística .....	25
A. Competencia y vigencia .....	25
B. Objetivos y contenido de los planes de ordenación urbanística .....	25
C. Procedimiento para la elaboración de los planes de ordenación urbanística .....	27
D. La ejecución pública de los planes de ordenación urbanística nacional: las actuaciones urbanísticas .....	28

4. La planificación urbanística municipal: los planes de desarrollo urbano local .....	29
A. Competencia y vigencia .....	29
B. Contenido de los planes de desarrollo urbano local .....	29
C. Las variables urbanas fundamentales y las zonificaciones ...	31
D. El procedimiento para la elaboración de los planes de desarrollo urbano local .....	32
E. Las reformas a los planes de desarrollo urbano local y los cambios de zonificación .....	34
a. La posibilidad de los cambios globales de zonificación ..	35
b. La prohibición de cambios de zonificación aislada o singular .....	36
c. La posibilidad de cambios de zonificaciones integrales de sectores (prohibición temporal) .....	36
F. La necesidad de los planes de desarrollo urbano local y los esquemas de ordenamiento sumario .....	38
5. Los planes especiales .....	39
IV. EL REGIMEN URBANISICO DE LA PROPIEDAD URBANA ..	40
1. La propiedad privada urbana .....	40
A. Las limitaciones a la propiedad privada .....	40
B. La vinculación de la propiedad al plan .....	41
2. La propiedad pública urbana: las reservas públicas de suelo urbano .....	43
V. LA EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO .....	44
1. El régimen y las modalidades de la ejecución del desarrollo urbano	44
2. La urbanización y la edificación .....	45
A. La urbanización de terrenos .....	46
a. Concepto .....	46
b. Requisitos del proyecto en cuanto a las áreas públicas ..	47
c. La entrega de las áreas públicas .....	47
d. Efectos de la integración de parcelas .....	48
B. El régimen de desarrollos de urbanismo progresivo .....	48
a. Definición .....	48
b. Objetivos .....	48
c. Selección de áreas .....	49
d. Modalidad de ejecución .....	49
e. La enajenación de parcelas .....	49
C. La edificación .....	49

3.	Condiciones para la urbanización y la edificación .....	50
	A. Las variables urbanas fundamentales .....	50
	B. Los proyectos y la responsabilidad de los profesionales ....	50
<b>VI.</b>	<b>EL CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANISTICO .....</b>	<b>51</b>
1.	El control previo y la nueva técnica autorizatoria .....	51
	A. Las consultas preliminares .....	52
	B. Las constancias de conformidad con las variables urbanas fundamentales .....	54
	a. La notificación previa de la intención de construir ....	55
	b. Las certificaciones de capacidad de los servicios públicos .....	55
	c. La respuesta a la solicitud de constancia de ajuste a las variables urbanas fundamentales .....	56
	C. La naturaleza autorizatoria de las constancias de ajuste a las variables urbanas fundamentales y el silencio administrativo positivo .....	57
2.	El control concomitante y las sanciones .....	59
	A. Las potestades de inspección .....	59
	B. Las formalidades de la inspección .....	59
	C. La instancia popular al control .....	60
	D. Las sanciones .....	60
3.	El control posterior de ejecución de las obras .....	62
	A. La certificación de ejecución de la obra .....	62
	B. Los reparos .....	63
	C. La constancia de habitabilidad .....	63
<b>VII.</b>	<b>EL CONTROL JUDICIAL DEL DESARROLLO URBANISTICO .....</b>	<b>64</b>
1.	El control por los jueces de la jurisdicción ordinaria .....	64
2.	El control por los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa .....	68
	A. El control de la legalidad de los actos administrativos urbanísticos .....	68
	B. El control de las conductas omisivas de la Administración ..	69
<b>VIII.</b>	<b>LA PARTICIPACION VECINAL EN LOS ASUNTOS URBANISTICOS .....</b>	<b>70</b>
1.	Formas de participación .....	70
	A. Participación en el proceso de elaboración de los planes urbanísticos .....	70
	B. Participación en el proceso de cambios de zonificación ....	70

C. La regulación del derecho de petición de las Asociaciones de Vecinos .....	71
D. La participación negocial de las Asociaciones de Vecinos en los asuntos urbanísticos .....	71
2. Medios para la participación .....	72
3. La legitimación activa de las Asociaciones de Vecinos en los procedimientos administrativos y contencioso-administrativos .	73
A. La legitimación de las Asociaciones de Vecinos en los procedimientos administrativos .....	73
B. La legitimación de las Asociaciones de Vecinos en los procedimientos contencioso-administrativos .....	74
C. La legitimación de las Asociaciones de Vecinos en los procedimientos ante la jurisdicción ordinaria .....	85
<b>IX. LAS RESPONSABILIDADES .....</b>	<b>85</b>
1. Las responsabilidades de los particulares: la responsabilidad decenal .....	85
2. Las responsabilidades de los funcionarios .....	86
A. Responsabilidad por abstención, retardo o negativa .....	86
B. Responsabilidad por violación de la normativa relativa a las áreas verdes .....	87
3. Otras responsabilidades .....	87

## II

### COMENTARIOS A LA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA

por Cecilia Sosa Gómez

<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>93</b>
<b>I. LA ORDENACION URBANISTICA Y EL DESARROLLO URBANISTICO .....</b>	<b>93</b>
<b>II. DECLARATORIA DE INTERES NACIONAL, DE UTILIDAD PUBLICA Y DE INTERES SOCIAL .....</b>	<b>94</b>
<b>III. LA COMPETENCIA URBANISTICA. SU DISTRIBUCION EN LA LEY .....</b>	<b>95</b>
1. La competencia en materia urbanística atribuida al Ejecutivo Nacional y su ejecución .....	96
A. En el ámbito de la planificación .....	96
B. En el ámbito técnico vinculado a la planificación .....	96

C. Fuentes de apoyo .....	96
D. Reenvío a otras leyes .....	96
2. La competencia de los Municipios en materia urbanística y su ejecución .....	96
A. En el ámbito de la planificación .....	96
B. En el ámbito normativo .....	97
C. Función de apoyo .....	97
D. Ampliación de la competencia .....	97
a. En materia de planificación .....	98
b. En materia de apoyo a otros organismos competentes en materia urbanística .....	99
 IV. LOS PLANES DE ORDENACION URBANISTICA .....	 100
1. Los planes de ordenación urbanística .....	103
A. Contenido de los planes de ordenación urbanística .....	103
B. Elaboración de los planes de ordenación urbanística. El proceso .....	104
C. Los programas de actuaciones urbanísticas. Finalidad .....	106
D. Las excepciones al cumplimiento de los planes de ordenación urbanística .....	107
2. Los planes de desarrollo urbano local. Sometimiento a las directrices determinantes establecidas en los planes de ordenación urbanística .....	108
A. Contenido de los planes de desarrollo urbano local .....	108
B. El esquema de ordenamiento sumario .....	109
C. Procedimiento y responsabilidades en los planes de desarrollo urbano local. Responsabilidad de su elaboración .....	110
D. Regulaciones sobre las modificaciones o reformas de los planes de desarrollo urbano local cuando constituyen cambios de zonificación .....	115
3. Los planes especiales .....	118
 V. LA EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO .....	 119
1. Modalidades de ejecución. Formas de organización .....	119
2. La urbanización de terrenos .....	122
A. Definiciones .....	122
B. Exigencias en el proyecto de urbanización .....	123
3. Los desarrollos de urbanismo progresivo .....	126
A. Noción .....	126
B. Objetivo .....	126

C. Condiciones generales de urbanización, variables para la selección de áreas y etapas de construcción .....	127
<b>VI. REGULACION DE LA EJECUCION DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES .....</b>	<b>128</b>
1. El principio .....	128
2. La jerarquía normativa aplicable a la ejecución de urbanizaciones y edificaciones .....	128
3. El trámite administrativo. ¿Persiste la llamada permisología? ..	130
4. Disposiciones transitorias referidas al control de la ejecución de urbanizaciones y edificaciones .....	134

### III

## EL EFECTO POSITIVO DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO EN EL DERECHO URBANISTICO VENEZOLANO

por Humberto Romero-Muci

<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>141</b>
<b>I. NATURALEZA JURIDICA DEL SILENCIO POSITIVO .....</b>	<b>144</b>
1. Carácter excepcional .....	144
2. Sus diferencias con el efecto negativo y la potestad revocatoria de la Administración .....	145
<b>II. EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN LA LEY ORGANICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO .....</b>	<b>152</b>
1. El sistema de aprobaciones .....	152
2. El sistema de autorizaciones .....	154
<b>III. EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN LA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA .....</b>	<b>158</b>
1. El silencio positivo en el procedimiento de control de edificaciones y urbanizaciones .....	159
A. El procedimiento de control para la ejecución de los proyectos para edificación y urbanización .....	159
B. Naturaleza autorizatoria del procedimiento de control para ejecución de edificaciones y urbanizaciones en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística .....	163
C. Aplicación supletoria en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística del efecto positivo del silencio administrativo regulado por la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio ..	168

2. El silencio positivo para la entrega al Municipio de las obras y servicios destinados al dominio público .....	174
<b>IV. LOS REQUISITOS PARA LA OPERATIVIDAD DEL SILENCIO POSITIVO .....</b>	<b>175</b>
1. Requisitos formales .....	176
A. Presentación de la solicitud .....	176
B. El acompañamiento de recaudos técnicos .....	176
C. El transcurso del lapso legal .....	177
D. La inactividad de la Administración .....	178
2. Requisitos sustantivos .....	179
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>180</b>

#### IV

### JURISPRUDENCIA URBANISTICA (1947-1987)

Recopilación y notas por Carlos M. Ayala Corao

<b>I. NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD URBANA .....</b>	<b>189</b>
<b>II. LA REGULACION DEL USO DE LA PROPIEDAD URBANA ...</b>	<b>189</b>
1. La competencia municipal .....	189
2. La zonificación .....	190
A. Carácter .....	190
B. Régimen legal .....	190
a. Ordenanzas de zonificación .....	190
b. Reglamentaciones especiales .....	192
C. Usos complementarios .....	193
D. Obligatoriedad .....	193
E. Irrevocabilidad singular de las zonificaciones .....	193
F. Cambios de zonificaciones .....	194
G. Impugnación de las zonificaciones .....	196
3. Límites de la regulación del uso de la propiedad urbana .....	197
4. Régimen de las urbanizaciones .....	197
A. Parcelamientos .....	197
B. Areas verdes y comunes .....	197
C. Integración de parcelas .....	198
D. Interconexión y derecho de paso .....	200

III. LA CONDICION PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE USO DE LA PROPIEDAD URBANA ( <i>Ius Aedificandi</i> ) .....	200
1. Las autorizaciones previas .....	200
A. Finalidad .....	200
B. Naturaleza jurídica .....	201
C. Sometimiento a la legalidad: carácter reglado .....	202
D. Requisitos .....	202
E. Vicios .....	202
F. Convalidación .....	202
G. Irrevocabilidad .....	203
H. Suspensión de efectos de los actos revocatorios .....	203
2. La autorización de habitabilidad .....	206
A. Carácter reglado .....	206
B. Obligatoriedad .....	206
C. Presunción de legalidad .....	207
IV. EL CONTROL URBANISTICO .....	207
1. Autoridades .....	207
2. Necesidad de audiencia del interesado en los procedimientos de control .....	209
3. Los actos administrativos de control .....	209
A. Motivación .....	209
B. Notificación .....	210
4. Sanciones .....	210
A. Destinatarios .....	210
B. Demolición. Requisitos .....	210
C. Suspensión de efectos .....	211
D. Prescripción. Liberación .....	212
5. Revisión de los actos administrativos urbanísticos .....	212
A. Revisión administrativa: autotutela administrativa .....	212
B. Revisión judicial: agotamiento de la vía administrativa .....	213

## V

### TEXTO DE LA LEY

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....	211
TITULO II. DE LA COMPETENCIA Y AUTORIDADES URBANISTICAS .....	218



TITULO III. LA ADMINISTRACION URBANISTICA .....	220
TITULO IV. DE LA PLANIFICACION URBANISTICA .....	222
Capítulo I. Disposiciones generales .....	222
Capítulo II. De la planificación urbanística nacional ..	224
Capítulo III. De la planificación urbanística local ....	228
Capítulo IV. De los planes especiales .....	234
TITULO V. DEL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD	235
TITULO VI. DE LA EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO ..	238
Capítulo I. Disposiciones generales .....	238
Capítulo II. De las modalidades de ejecución del desa- rrollo urbanístico .....	238
Capítulo III. De la urbanización de terrenos .....	240
Capítulo IV. De los desarrollos de urbanismo progresivo	241
TITULO VII. DEL CONTROL DE LA EJECUCION DE URBANIZA- CIONES Y EDIFICACIONES .....	243
Capítulo I. Disposiciones fundamentales .....	243
Capítulo II. De los trámites administrativos para la eje- cución de urbanizaciones y edificaciones ..	244
Capítulo III. De la inspección de las urbanizaciones y edi- ficaciones y de la imposición de sanciones	248
Capítulo IV. De los trámites administrativos a la termi- nación de la obra .....	249
Capítulo V. De las responsabilidades .....	251
TITULO VIII. DE LA DEFENSA Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN URBANISTICO .....	252
Capítulo I. Del procedimiento para la defensa de la zonificación .....	252
Capítulo II. De la participación de la comunidad en la defensa de la ordenación urbanística ....	253
TITULO IX. DE LAS SANCIONES .....	255
TITULO X. DISPOSICIONES FINALES .....	258
TITULO XI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	258
INDICE POR MATERIAS DE LA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA, por Carlos M. Ayala Corao .....	263