

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
VI.	EL CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANISTICO	51
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
VII.	EL CONTROL JUDICIAL DEL DESARROLLO URBANISTICO	64
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
VIII.	LA PARTICIPACION VECINAL EN LOS ASUNTOS URBANISTICOS	70
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
IX. LAS RESPONSABILIDADES	85
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

INTRODUCCION	93
I. LA ORDENACION URBANISTICA Y EL DESARROLLO URBANISTICO	93
II. DECLARATORIA DE INTERES NACIONAL, DE UTILIDAD PUBLICA Y DE INTERES SOCIAL	94
III. LA COMPETENCIA URBANISTICA. SU DISTRIBUCION EN LA LEY	95
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
VI. REGULACION DE LA EJECUCION DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES	128
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

INTRODUCCION	141
I. NATURALEZA JURIDICA DEL SILENCIO POSITIVO	144
1. Carácter excepcional	144
2. Sus diferencias con el efecto negativo y la potestad revocatoria de la Administración	145
II. EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN LA LEY ORGANICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO	152
1. El sistema de aprobaciones	152
2. El sistema de autorizaciones	154
III. EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN LA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA	158
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
IV. LOS REQUISITOS PARA LA OPERATIVIDAD DEL SILENCIO POSITIVO	175
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
CONCLUSIONES	180

IV

JURISPRUDENCIA URBANISTICA (1947-1987)

Recopilación y notas por Carlos M. Ayala Corao

I. NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD URBANA	189
II. LA REGULACION DEL USO DE LA PROPIEDAD URBANA ...	189
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