

ADRIANA TALLER

Profesora Ordinaria de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario. Directora del Centro de Estudios de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario y Miembro Pleno Fundador del Centro de Estudios de Administración Local de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario. Docente Estable de la Carrera de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario

ANALÍA ANTIK

Profesora Adjunta Ordinaria de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario. Miembro Académica del Centro de Investigaciones de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario. Miembro Pleno Fundador del Centro de Estudios de Administración Local de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario. Miembro de su Comité Asesor. Docente Estable de la Carrera de Especialización de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción de la Facultad de Derecho de la U. N. de Rosario

CURSO DE DERECHO URBANÍSTICO

Prólogo de
TOMÁS HUTCHINSON

Regimen de suelos, la propiedad privada y el fraccionamiento de la tierra urbana o suburbana. El caso especial de los lotes de campo o barrios” como urbanizaciones cerradas

por NOEMÍ L. NICOLAU

RUBINZAL - CULZONI EDITORES

Talcahuano 442 – Tel. (011) 4373-0544 – C1013AAJ Buenos Aires
Salta 3464 – Tel. (0342) 455-5520 – S3000CMV Santa Fe

ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por TOMÁS HUTCHINSON	9
AGRADECIMIENTOS	25

CAPÍTULO I

DERECHO URBANÍSTICO

1. Introducción	27
2. Origen del Derecho Urbanístico en la Argentina	30
3. Base constitucional de la regulación urbanística. Distribución federal de competencias	38
4. Concepto de Derecho Urbanístico	43
5. Principios de Derecho Urbanístico	49
5.1. Principios del Derecho Administrativo aplicables a la regulación urbanística	51
5.1.1. Principio de legalidad	51
5.1.2. Principio de razonabilidad	51
5.1.3. Principio de igualdad	52
5.1.4. Principio de ejecutoriedad	52
5.1.5. Principio de no indemnizabilidad	53
5.1.6. Principio de publicidad	54
5.2. Principios específicos del Derecho Urbanístico	55
5.2.1. Principio de remisión e integración	55
5.2.2. Principio de delimitación de competencia	56
5.2.3. Principio de compatibilidad	56
5.2.4. Principio de perdurabilidad	57
5.2.5. Principio de edificabilidad	58
6. Norma jurídica	60
6.1. Regulación de la ciudad	61

6.2. Regulación del uso del suelo	66
6.3. Regulación del ordenamiento territorial	68
6.4. Regulación de las relaciones con los propietarios del suelo	73
6.4.1. Derecho subjetivo	73
6.4.2. Interés legítimo	74
6.4.3. Interés simple	74
7. Caracteres del Derecho Urbanístico	76
7.1. Nuevo	77
7.2. Dinámico	77
7.3. <i>Ius in fieri</i>	77
7.4. Flexible	78
7.5. Disperso	78
7.6. Económico	79
7.7. Previsor	79
7.8. De realización de valores	79
7.9. De intervención	80
7.10. Local	80
8. Potestades de la Administración Pública en materia urbanística	81
8.1. Reglamentaria	82
8.1.1. De planeamiento	83
8.2. De gestión o ejecutiva	83
8.3. De mando o imperativa	84
8.4. Sancionadora	84
8.5. Jurisdiccional	85

CAPÍTULO II

PLANEAMIENTO URBANO

1. Conceptualización	87
2. Principios del planeamiento	92
2.1. Racionalidad	93
2.2. Sostenibilidad	93
2.3. Previsión	94

2.4. Universalidad o integralidad	94
2.5. Unidad.....	94
2.6. Continuidad	95
2.7. Imperatividad	95
2.8. Publicidad.....	95
3. Contenidos del planeamiento	96
4. Objetivos del planeamiento	97
5. Potestades de la Administración Pública.....	100
5.1. Potestades de la Administración Pública en materia de planificación urbana. Competencia	100
5.2. Límites a la potestad reglamentaria en materia planeamiento urbano.....	107
5.2.1. Principio de legalidad.....	108
5.2.2. Respeto del ámbito jurisdiccional.....	109
5.2.3. Intransferibilidad del poder de policía	109
5.2.4. Principio de razonabilidad.....	110
5.2.5. Principio de inviolabilidad de la propiedad.....	111
6. Planes.....	112
6.1. Concepto.....	112
6.2. Naturaleza jurídica del plan	114
6.3. Clases de planes.....	118
6.3.1. Planes reguladores, generales o de ordenación territorial o directores.....	118
6.3.2. Planes particulares, complementarios o especiales.....	120
6.4. Formación o formulación, aprobación, vigencia, revisión, modificación y eficacia de los planes.....	121
6.4.1. Formación	121
6.4.2. Aprobación	122
6.4.3. Vigencia.....	122
6.4.4. Revisión.....	123
6.4.5. Modificación.....	123
6.4.6. Suspensión.....	124
6.5. Instrumentos de planificación urbana y territorial.....	124
6.5.1. Códigos Urbanos	124
6.6. Proyectos de urbanización.....	127

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO

1. Introducción.....	129
2. Régimen del suelo.....	132
2.1. Contenido.....	132
2.2. Principios.....	133
2.2.1. Función social de la propiedad.....	134
2.2.2. Principio de no indemnizabilidad.....	136
2.3. Objetivos de la regulación.....	137
3. Potestades del Estado. Autoridad competente. Límites a la facultad de regulación.....	137
4. Categorías de suelo.....	142
4.1. Suelo rural.....	145
4.2. Suelo urbano.....	146
4.3. Suelo no urbanizable.....	147
4.4. Suelo urbanizable.....	148
5. Derechos y deberes con relación a la propiedad del suelo.....	148
5.1. Derechos de los propietarios.....	149
5.1.1. Derecho a urbanizar.....	149
5.1.2. Derecho a edificar.....	150
5.1.3. Derecho a la edificación.....	151
5.1.4. Otros derechos del ciudadano en materia urbanística a considerar en legislaciones futuras sobre la materia.....	152
5.2. Deberes.....	153
5.2.1. Deberes de los ciudadanos contemplados por la legislación española.....	153
6. Principio de no indemnizabilidad por limitaciones urbanísticas.....	154
7. Instrumentos de intervención en el mercado de suelos.....	155
7.1. Incentivos para la ocupación de terrenos no construidos o subutilizados.....	155
7.1.1. Por impuesto predial.....	155
7.1.2. Consorcio inmobiliario o urbanización consorciada.....	155

7.2. Optimización de infraestructura existente y de reducción de sus costos de expansión.....	156
7.2.1. Coeficiente de aprovechamiento básico	156
7.3. Recalificación de áreas urbanas	156
7.3.1. Operaciones urbanas.....	156
7.4. Instrumento que haga viable la no ocupación.....	157
7.4.1. Transferencia de potencial constructivo	157
7.5. Estímulo a la producción de viviendas de interés social en la ciudad y de regularización de parcelamientos irregulares	157
7.5.1. Creación de zonas especiales de interés social	157

CAPÍTULO IV

GESTIÓN URBANÍSTICA

1. Preliminar.....	159
2. La ejecución del planeamiento.....	160
3. Planificación estratégica	162
4. Plan Estratégico Metropolitano	168
5. Instituciones metropolitanas	171
5.1. Modelos de gobernabilidad institucional	173
5.2. Modos de gobernabilidad no institucional.....	179
6. Instrumentos de gestión urbanística.....	184
7. Programas concertados: asociación público-privada.....	188
8. Convenios urbanísticos	194

CAPÍTULO V

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo ...	197
2. El proceso de la edificación.....	198
3. Requisitos básicos de la edificación	199
3.1. Requisito de funcionalidad	199
3.2. Requisito de seguridad	199

4. La autorización para edificar	200
4.1. Concepto	201
4.2. Caracteres	202
4.3. Actos sujetos a autorización	213
4.4. Procedimiento de otorgamiento de la autorización para construir. Autoridad competente	217
4.5. Eficacia, modificación, transmisibilidad, prórroga y extinción de la licencia o autorización para construir	219
5. La protección de la legalidad urbanística. Infracciones. Distintos supuestos	227
5.1. Las infracciones urbanísticas	228

CAPÍTULO VI

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN EL DERECHO LOCAL

1. Introducción	233
2. El procedimiento administrativo en el ámbito municipal y provincial	234
3. Régimen imperante en la Provincia de Santa Fe	241
4. El proceso contencioso administrativo en el ámbito de la Provincia de Santa Fe	245
4.1. Competencia de la Corte Suprema de Justicia y de las Cámaras de lo Contencioso Administrativo	249
4.2. Caracteres de la jurisdicción contencioso administrativa	251
4.3. Agotamiento de la vía administrativa	253
4.4. La tutela cautelar	262
4.5. Trámite del recurso contencioso administrativo	271
5. Inexistencia del proceso de lesividad en el ordenamiento santafesino. La anulación de oficio de los actos administrativos	293
6. Otros sistemas	297

CAPÍTULO VII

RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN MATERIA URBANÍSTICA

1. Preliminar.....	301
2. Evolución jurisprudencial.....	305
3. Responsabilidad extracontractual del Estado por actividad lícita.....	311
4. Responsabilidad extracontractual del Estado por actividad ilícita.....	317
5. Sobre la naturaleza de los permisos que otorga la Administración en materia urbanística. Diferenciación conceptual entre permiso y autorización.....	318
6. De la revocación de oficio en sede administrativa de actos administrativos que generan derechos subjetivos.....	319
7. De la responsabilidad del Estado derivada de la planificación urbanística.....	321
8. De la responsabilidad del Estado derivada del daño ambiental.....	326

ANEXO

EL RÉGIMEN DE SUELOS, LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA URBANA O SUBURBANA. EL CASO ESPECIAL DE LOS “CLUBES DE CAMPO O BARRIOS” COMO URBANIZACIONES CERRADAS

por **NOEMÍ LIDIA NICOLAU**

I. Consideraciones previas en torno al suelo y a la propiedad del suelo.....	337
1. Aspectos generales.....	337

2. El régimen del suelo.....	340
3. El derecho de dominio sobre el suelo.....	344
II. Cuestiones jurídicas en torno a la comercialización del suelo urbano o suburbano.....	347
1. Breve síntesis retrospectiva.....	347
2. Las modalidades actuales. El fraccionamiento.....	349
III. Un nuevo modelo: los clubes de campo o barrios privados como urbanizaciones cerradas	351
1. Sus orígenes.....	351
2. Ventajas y desventajas del sistema. Las principales dificultades.....	353
3. Modalidades de constitución	362
4. El ordenamiento normativo local.....	370
5. Las alternativas normativas posibles	372
6. Los proyectos parlamentarios.....	373
7. Algunos problemas jurídicos planteados entre administradoras de urbanizaciones cerradas y propietarios	377
IV. Conclusiones	380