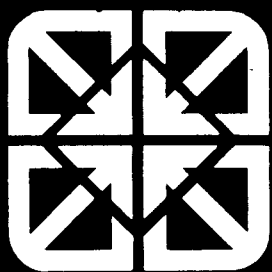


DERECHO Y PLANEAMIENTO URBANO



EDITORIAL UNIVERSIDAD

ÍNDICE

Presentación de Carlos A. BOTASSI	7
Prólogo de Edgardo O. SCOTTI	9

I

PARTE GENERAL

Capítulo I. <i>Las concepciones urbanísticas: aspectos de cambio y avance</i> , por Juan E. M. DUPRAT	31
1. Los asentamientos humanos y la transformación tecnológica	33
2. Origen y desarrollo de las concepciones urbanísticas contemporáneas	35
3. Las ideas de la segunda mitad del siglo xx: su rol en la sociedad actual	39
4. La República Argentina; repercusión del ordenamiento urbano y regional en los aspectos socioeconómicos y territoriales de la situación presente	45
5. Conclusiones	48
Capítulo II. <i>Régimen jurídico del planeamiento urbano</i> , por Miguel Ángel BERÇAITZ	51
1. El primer urbanista	53
2. La dicotomía urbano-rural	53
3. La ciudad-carbón	54
4. La planificación urbana	55
5. El derecho de propiedad	56
6. La propiedad en los Estados Unidos	58
7. Jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia	58

8.	Naturaleza jurídica de los planes	59
9.	Procedimientos para ejecutar el planeamiento	61
10.	Figuras jurídicas contenidas en los planes	62
11.	Lo absoluto de la propiedad. Restricciones al dominio	62
12.	"Non aedificandi" y "non altius tollendi"	63
13.	Lo exclusivo de la propiedad. Servidumbres	64
14.	Lo perpetuo de la propiedad. Expropiación	65
15.	Jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia	66
16.	Vigencia de los planes	67
17.	Derecho positivo de la Provincia de Buenos Aires ..	68
Capítulo III. <i>Contenido, caracteres y principios del derecho urbanístico</i> , por Edgardo O. SCOTTI		71
1.	Urbanismo y derecho	73
1.1.	El planeamiento urbano y el derecho de propiedad	73
1.2.	El derecho urbanístico o urbano	75
1.3.	Naturaleza jurídica de los planes urbanísticos	77
1.4.	Restricciones administrativas: condiciones o límites para su procedencia	80
2.	Principios específicos del derecho urbanístico	81
2.1.	Concepto y finalidad de establecer principios .	81
2.2.	Principios comunes a todo tipo de restricciones	81
2.3.	Principios específicos del planeamiento o derecho urbanísticos	82
3.	Principio de publicidad	83
3.1.	Concepto y deslinde del tema	83
3.2.	La publicación como condición de vigencia de las normas jurídicas	84
3.3.	Publicidad registral (a través de los Registros de la Propiedad Inmueble	88
a)	Carácter y finalidad	88
b)	Limitaciones al dominio susceptibles de registración: excepción	91
3.4.	Publicidad a través de organismos catastrales y de planeamiento	93
a)	Finalidad y efectos	93
b)	Modo de implementación	94

4. Principios específicos del derecho urbanístico	95
4.1. Principio de remisión e integración normativa	95
4.2. Principio de delimitación de competencias	96
4.3. Principio de compatibilidad	97
4.4. Principio de perdurabilidad	99
4.5. Principio de edificabilidad	99
Capítulo IV. <i>Autorización de edificación: naturaleza jurídica y efectos. Revocación por ilegitimidad y por razones de interés público</i> , por Juan Carlos CASSAGNE	105
1. Las analogías conceptuales y el concepto de autorización, permiso o licencia	107
2. Diferentes clases de autorizaciones	109
a) Autorizaciones regladas o discrecionales	109
b) Otras especies de autorizaciones	111
1) Autorizaciones por operación y autorizaciones de funcionamiento	111
2) Autorizaciones simples y autorizaciones operativas	112
3) Autorizaciones personales o reales	113
3. Naturaleza y efectos de la autorización para edificar	114
4. Revocación por ilegitimidad y por razones de interés público	118
a) Revocación por ilegitimidad	118
b) Revocación por razones de interés público	120
5. Orientación en el Derecho Comparado. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación	122
a) Doctrina y jurisprudencia comparadas	122
b) Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación	125
Capítulo V. <i>Premisas y modalidades operativas para el ordenamiento urbano</i> , por Vicente SPERANZA	129
1. Premisas	131
2. Escalas de asentamientos	133
2.1. Áreas metropolitanas	133
2.2. Núcleos urbanos de rango medio	136
2.3. Núcleos embrionarios	139

Capítulo VI. <i>Presupuestos jurídicos del planeamiento</i> , por Augusto L. REINHOLD	143
1. Concepto	145
2. Nivel nacional	149
3. Nivel provincial	156
4. Nivel municipal	159
5. Principio de razonabilidad	161

II

PARTE ESPECIAL

Capítulo VII. <i>El proceso de planificación urbana en la provincia de Buenos Aires</i> , por Alberto E. MENDONÇA PAZ	167
1. Diagnóstico de la situación provincial en 1977	169
2. Principios y objetivos de la ley 8912	174
3. Evaluación del proceso de planificación	180
Capítulo VIII. <i>Régimen jurídico de los conjuntos inmobiliarios: urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos</i> , por Liliana M. GRINBERG	183
Parte primera: <i>Clubes de campo</i>	185
1. Urbanización privada	185
a) Unidades parcelarias y partes comunes	186
b) Configuración jurídica	186
2. Condominio de indivisión forzosa	186
3. Usufructo	186
4. Sociedad	187
5. Servidumbre	187
6. Dominio revocable	189
7. Propiedad horizontal	189
8. El club de campo y la ley 8912	190
9. Regulación jurídica	190
10. Regulación urbanística	191
11. Creación de un club de campo	192
a) Proyecto en análisis: "XX" "Club de campo" ..	192
b) Legalidad	192

12. Publicidad registral	195
Parte segunda: <i>Parques industriales</i>	196
Sección I	
1. Radicación de industrias. Necesidad de su inserción en el planeamiento urbano	196
2. Conjunto de elementos necesarios para la radicación de industrias	197
3. Tipos de implantación. Parques industriales	198
4. Historia de los parques industriales	200
5. Factores que han contribuido a la formación de los parques industriales y sus ventajas en la República Argentina	201
a) Ventajas para los industriales que se radican en el parque	202
b) Ventajas para la comunidad	202
c) Ventajas para la economía nacional	203
6. Tipos de parques industriales. Aspecto físico	203
a) Por la envergadura de los servicios provistos ..	203
1) Parque industrial mínimo	203
2) Parque industrial sin servicios especiales ..	204
3) Parque industrial completo	204
b) Por la composición de las industrias radicadas ..	204
1) Parque industrial especializado	204
2) Parque industrial diversificado	204
Sección II	
1. Organización de la empresa que establece un parque industrial	205
2. Funciones de la empresa parque industrial	206
3. Formas de organización de una empresa parque industrial	207
a) Empresa privada	207
b) Empresa pública	207
4. Corporaciones de fomento	209
5. Ejemplos urbanísticos	209
a) Le Corbusier	209
b) Olivetti	209
c) Parque Industrial Venado Tuerto	209
d) Parque Industrial Pilar	210

6. Ejemplos de organización y administración de parques industriales	211
7. Ente administrador	211
8. Reglamento interno	213
9. Integración del consorcio	213
10. Parque Industrial San Juan	215
11. Parque Industrial San Francisco (Córdoba)	216
Sección III: Leyes que definen un parque industrial	
1. Ley 7982 de la Provincia de Buenos Aires	217
2. Reglamentación de la ley 7982	218
3. Decreto 1624/73	219
4. Resolución 324/73	221
5. Resolución 94 del 13/5/76	221
6. Ley 9627 de la provincia de Buenos Aires (deroga la 7983)	223
7. Régimen jurídico de las calles	225
Capítulo IX. <i>Creación y ampliación de núcleos urbanos</i> , por Emilio Alberto RINGUELET	
Introducción	231
Tema 1. Creación y ampliación de centros urbanos	234
1.1. Aspecto general	234
1.2. Casos concretos	234
1.2.1. Buenos Aires	235
1.2.2. La Plata	236
1.2.3. San Juan	238
1.2.4. Berisso	239
1.2.5. Bragado	240
Tema 2. Espacios circulatorios, Espacios verdes y libres públicos	241
2.1. Aspecto general	241
2.2. Casos concretos	245
2.2.1. Buenos Aires	245
2.2.2. La Plata	247
2.2.3. San Juan	249
2.2.4. Berisso	250
2.2.5. Bragado	251
Tema 3. Régimen parcelario de la Provincia de Buenos Aires. Reservas para equipamiento comunitario. Sub-	

división del suelo	252
3.0. Aspecto general	252
3.0.1. Régimen parcelario. Policía catastral ..	252
3.0.2. Régimen parcelario. Policía del "uso del suelo"	253
3.0.3. Reservas para equipamiento comunitario	254
3.0.4. Subdivisión del suelo	256
3.0.5. Conclusiones	256
3.0.6. Patrimonio y movilización del suelo ...	257
3.1. Casos concretos	259
3.1.1. Buenos Aires	259
3.1.2. La Plata	260
3.1.3. San Juan	262
3.1.4. Berisso	264
3.1.5. Bragado	266
4. A modo de conclusión general	267

Capítulo X. *Impugnación administrativa y judicial de planes.*

*Denegación y revocación de licencias para construir, por
Tomás HUTCHINSON*

271

1. El urbanismo como pensar humano	273
2. La materia urbanística	274
3. La Ley del Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires	275
4. La ley 8912 y su aplicación	276
5. Los planes. Actos de alcance general	277
6. Impugnación de los planes en sede administrativa ..	278
7. La relación directa entre el plan y el interés del particular como elemento legitimador para impugnar ..	279
8. La impugnación directa del plan en sede administrativa	281
9. Impugnación indirecta del plan en sede administrativa	283
10. Impugnación judicial de los planes	284
11. Legitimación para impugnar judicialmente	288
12. Los permisos de edificación. Su revocación. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires	291

Capítulo XI. <i>Zonificación y participación comunitaria</i> , por Raúl FERNÁNDEZ MILANI	297
1. Intenciones	299
2. La zonificación	300
a) Situación actual	300
b) Conceptuación propuesta	301
3. La participación	305
4. Los principios	306
5. Lo instrumental u operativo	309
6. Nuestra propuesta	310
a) Escala global	310
b) Escala subsistema	311
7. A modo de conclusión	312

III

PERSPECTIVAS DEL PLANEAMIENTO URBANO EN LA ARGENTINA Y EN EL EXTRANJERO

Capítulo XII. <i>Elementos para el análisis del planeamiento urbano</i> , por Odilia E. SUÁREZ	317
1. ¿Por qué necesitamos el planeamiento urbano?	319
2. ¿Cómo es posible atender a una política operativa de planeamiento urbano?	322
3. ¿Qué perspectivas existen en nuestro país para avanzar en los objetivos del planeamiento urbano? .	327
Capítulo XIII. <i>Experiencias de la provincia de Córdoba</i> , por Osvaldo R. RAMACCIOTTI	333
1. Nuevas técnicas en planeamiento urbano	335
1.1. Simulación	335
1.2. Bases de datos	336
1.3. Sistemas gráficos interactivos	336
1.4. Fotointerpretación	337
2. Movilización del suelo urbano	337
2.1. SIPLACOR (Sistema de Planeamiento de Córdoba)	337

2.2.	Anteproyecto Ley Uso del Suelo (Provincia de Córdoba)	338
2.3.	Reglamentos urbanos (urbanización, zonificación y edificación)	339
	a) Antecedentes	339
	b) Variables e indicadores relevantes	339
	c) Distintos reglamentos urbanos estudiados .	343
3.	Reestructuración y renovación urbana	344
3.1.	Centro Cívico Gubernamental (Área Central Ciudad de Córdoba)	344
	a) Introducción	344
	b) La administración es un sistema	345
	c) Dispersión y espontaneidad	345
	d) Centro Cívico Gubernamental	345
	e) Sitio y situación	346
	f) El Centro Cívico Gubernamental y la ciudad	346
	g) Finalidades del estudio	346
	h) Mecanismos de concreción	347
3.2.	Centro Histórico (Área central Ciudad de Córdoba)	347
3.3.	Sistematización ferrouurbanística (Ciudad de Córdoba)	348
4.	Áreas metropolitanas	348
4.1.	Plan de Desarrollo de Córdoba (PLANDECOR) (Río Cuarto, Villa María y San Francisco). Ciudades intermedias	348
	a) Antecedentes	348
	b) Planes de desarrollo metropolitanos. Propósitos del programa	352
	i) Propósitos institucionales	352
	ii) Propósitos funcionales	352
4.2.	Plan de Desarrollo Metropolitano (PLANDEMET) (Córdoba). Metrópolis de equilibrio .	354
	a) Antecedentes	354
	b) Programa de trabajo	357
4.3.	Estudio planes zonales	363
5.	Córdoba	365
	a) Evolución histórica de los centros urbanos de la provincia de Córdoba a través de los censos na-	

cionales de población	365
b) Córdoba en el país	366
c) Córdoba en el cono sur	368
d) Análisis de alternativa de desarrollo de la provincia de Córdoba	373
5.1. Sistema urbano nacional	374
a) El sistema urbano nacional en 1970	374
b) El sistema urbano nacional en 1980	378
5.2. Sistema urbano latinoamericano	379
6. Conclusiones	380
6.1. Investigación	380
6.2. Integración	381
6.3. Formación	383
 Capítulo XIV. <i>Figuras jurídicas del planeamiento urbano en el Brasil</i> , por Celso Antonio BANDEIRA DE MELLO	385
I. Introducción	387
II. Zonificación: concepto y naturaleza de sus normas	388
III. Naturaleza jurídica de las normas de zonificación	390
IV. Instrumentos de las normas de zonificación	401
V. Problemas jurídicos propuestos por la zonificación	405
a) Momento en que se fija la legislación aplicable	406
b) Anulación de la licencia para edificar	408
c) Anulación de la licencia de funcionamiento ..	409
d) Inutilidad del bien como consecuencia de la zonificación	411
e) Repercusión de la alineación en la utilización del lote	411
VI. Expropiación para fines urbanísticos	413
VII. Nuevas figuras propuestas en el derecho brasileño	423

IV

CONCLUSIONES

Capítulo XV. <i>Limites jurídicos de la planificación urbanística</i> , panelistas: Celso Antonio BANDEIRA DE MELLO, Raúl Francisco NAVAS, Ricardo Pablo RECA y Augusto L. REINHOLD, coordinador: Edgardo O. SCOTTI	429
---	-----

1. Presupuestos jurídicos del urbanismo	431
2. Contiente, contenido e instrumento urbanístico ...	435
3. El instrumento urbanístico	437
4. Derecho urbanístico	439
5. Ámbito y objetivos de la planificación	441
6. Aspectos sociopolíticos	446
7. Prohibición y obligación de edificar	450
8. La participación de la comunidad en el proceso de planeamiento	452
9. La participación en el plan	454
10. Distintos niveles de participación	455
11. Modificación inconsulta de planes	457
12. Expropiación urbanística	458
13. Principio de razonabilidad	459
Capítulo XVI. <i>El proceso de planeamiento en la provincia de Buenos Aires</i> , panelistas: Julio GARCÍA RAVASSI, Alberto MENDONÇA PAZ y Lucila Mercedes PUCCI, coordinador: Edgardo O. SCOTTI	463
1. Convalidación provincial de los planes	465
2. Obras de infraestructura	469
3. Completamiento del tejido urbano	470
4. La depresión constructiva	472
5. Las urbanizaciones integrales	476