



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

DERECHO URBANÍSTICO I

**Estudio Propio de “Formación
superior en Administración de
Fincas”**

Universidad de Alcalá

Curso Académico 2021-2022

Curso 3º – Cuatrimestre 1º



Nombre de la asignatura:	Derecho Urbanístico I
Código:	705728
Titulación en la que se imparte:	Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”
Departamento y Área de Conocimiento:	Derecho Público / Derecho Administrativo
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	6,5
Curso y cuatrimestre:	Tercer curso / 1er cuatrimestre
Profesorado:	Prof^a. Dña. Silvia Pilar Abad Moreno
Horario de tutoría:	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

La asignatura de Derecho Urbanístico I pretende aportar a los alumnos del tercer año del Estudio una visión general de la materia urbanística, que se terminará de perfilar en una segunda asignatura, en la que se abordarán cuestiones más concretas y, por ello, más relacionadas con el desempeño profesional de la Administración de Fincas (tales como relaciones con la Administración pública, las licencias urbanísticas, la conservación de los inmuebles, etc...).

En las distintas lecciones en las que se estructura la asignatura de Derecho Urbanístico I -un total de cinco- se van a estudiar la definición, clasificación y contenido del derecho urbanístico y de la ordenación del territorio, las expropiaciones y valoraciones urbanísticas, y se analizarán separadamente

dos de las fases en que se divide la actividad urbanística, a saber: Planeamiento y Gestión, pero siempre poniendo en relación cada una de ellas con el régimen jurídico del derecho de propiedad, y subrayando el carácter estatutario que en nuestro Ordenamiento Jurídico ostenta éste. La tercera de las fases de la actividad urbanística (disciplina) se estudia junto al régimen de las autorizaciones administrativas y el deber de conservación en la segunda asignatura de derecho urbanístico.

El contenido de la asignatura se aborda mediante la explicación teórica de las distintas instituciones que caracterizan el Derecho Urbanístico como parte integrante de nuestro Ordenamiento Jurídico, si bien se hace con el apoyo de la continua exposición de ejemplos que permitan al alumno comprobar que esa teoría tiene una aplicación concreta en la práctica.

Con todo ello se pretende dotar al estudiante de una visión general del urbanismo que al menos le permita estar familiarizado con los conceptos básicos utilizados en la materia e identificar los problemas que puedan suscitarse en relación con ella para poder tomar las decisiones más adecuadas en orden a afrontarlos.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita.
2. Capacidad de identificación y de análisis de conceptos de naturaleza tanto técnica como jurídica en materia urbanística.

Competencias específicas:

1. Conocer los conceptos básicos del sistema urbanístico comunes a las distintas Comunidades Autónomas.
2. Conocer el sistema de fuentes que constituye el marco normativo que regula la materia urbanística.

3. CONTENIDOS

La asignatura se estructura en siete lecciones, con el siguiente contenido cada una de ellas:

LECCIÓN 1: INTRODUCCIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO.

- 1.- Evolución histórica del Derecho urbanístico en España.
- 2.- Concepto y contenido del derecho urbanístico.

- 3.- La distribución competencial en la materia y el papel de las distintas Administraciones Públicas.
- 4.- Ordenación Territorial *versus* Ordenación Urbanística.

LECCIÓN 2: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- 1.- El derecho a la propiedad del suelo.
- 2.- Situaciones básicas del suelo.
- 3.- Los deberes inherentes a las actuaciones de transformación urbanística.
- 4.- Breve referencia a las valoraciones y a las expropiaciones urbanísticas.
 - 4.1.- Régimen de valoraciones.
 - 4.2.- Expropiación forzosa.
 - 4.3.- Responsabilidad patrimonial.
- 5.- La figura de los Patrimonios Públicos del Suelo.

LECCIÓN 3: EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- 1.- El planeamiento urbanístico. Naturaleza de los planes.
- 2.- La actividad de planeamiento y las determinaciones de los planes.
- 3.- Clases de instrumentos municipales de planeamiento urbanístico.
 - 3.1.- Los instrumentos de planeamiento general.
 - 1) Los Planes Generales de Ordenación Municipal.
 - 2) Planes sectoriales.
 - 3) Los instrumentos de planeamiento en los municipios sin plan.
 - 3.2.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
 - 1) Planes Parciales.
 - 2) Planes Especiales.
 - 3) Estudios de detalle.
 - 4) Catálogos de bienes y espacios protegidos.
- 4.- El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes.
- 5.- Efectos de la Aprobación de los Planes.
- 6.- Revisión y modificación de los Planes.
- 7.- Límites de la potestad de planeamiento. Los elementos reglados y la discrecionalidad en la planificación.

LECCIÓN 4: LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- 1.- Introducción.
- 2.- Presupuestos jurídicos o requisitos previos de la ejecución del planeamiento.
- 3.- La ejecución del planeamiento.
- 4.- Distribución equitativa de beneficios y cargas. El derecho al aprovechamiento urbanístico y la reparcelación.
- 5.- Sistemas de ejecución: compensación, cooperación, expropiación y ejecución forzosa. Breve referencia al agente urbanizador.
 - 1) Sistema de compensación.
 - 2) Sistema de cooperación.
 - 3) Sistema de expropiación.
 - 4) Sistema de ejecución forzosa.
 - 5) Ejecución por adjudicatario en concurso o agente urbanizador.

6.- La conservación de la urbanización.

LECCIÓN 5: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA EDIFICACIÓN Y RECURSOS EN MATERIA URBANÍSTICA.

1.- El deber de edificar. El agente urbanizador.

2.- Los recursos en materia urbanística: recurso de apelación, recurso potestativo de reposición y recurso contencioso-administrativo.

Cronograma

a) Alumnos presenciales: Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases. Como quiera que el programa se estructura en cinco lecciones, se va a destinar cada sesión a la explicación de una de ellas, si bien en la última sesión, al ser la última de las lecciones más breve que el resto se hará igualmente un repaso de la asignatura.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1ª	Lección 1
2ª	Lección 2
3ª	Lección 3
4ª	Lección 4
5ª	Lección 5 y repaso de la asignatura

b) Alumnos on line: Durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán a través de la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las correlativas clases presenciales.

Además, tanto los alumnos presenciales como los alumnos online contarán en todo momento con los recursos de la plataforma virtual (exposición de temas o conceptos, debates y foros...).

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE- ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
 - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
 - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
 - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
 - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
 - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
 - Realización de los test de autoevaluación que se publicarán en la plataforma.
 - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).

Teniendo en cuenta que el contenido de esta asignatura es por lo general desconocido y muy técnico, es fundamental el acceso habitual de los alumnos a la plataforma, ya que a través de ella el profesor facilitará recursos para aprender la asignatura (esquemas, ejemplos de planeamiento, casos prácticos...) que permitirán a los alumnos comprender mejor su contenido.

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.

- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

5. EVALUACIÓN: PROCEDIMIENTOS, CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y DE CALIFICACIÓN

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.

De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.

De 7 a 8,9 puntos: Notable.

De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA

DERECHO URBANÍSTICO, MANUAL PARA JURISTAS Y TÉCNICOS. Ricardo Santos Díez y Julio Castelao Rodríguez. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE ACTOS URBANÍSTICOS. Rafael Arnáiz Eguren. Ed. Marcial Pons (Colección Monografías Jurídicas).