



Universidad  
de Alcalá

# GUÍA DOCENTE

## ASIGNATURA

# DERECHO URBANÍSTICO II

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

**Universidad de Alcalá**

**Curso Académico 2021/2022**

**Curso 3º – Cuatrimestre 2º**

## GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	<b>Derecho Urbanístico II</b>
Código:	<b>705732</b>
Titulación en la que se imparte:	<b>Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”</b>
Departamento y Área de Conocimiento:	<b>Derecho Público / Derecho Administrativo</b>
Carácter:	<b>Obligatoria</b>
Créditos ECTS:	<b>6,5</b>
Curso y cuatrimestre:	<b>Tercer curso / 2º cuatrimestre</b>
Profesorado:	<b>Prof. Dr. D. Jesús del Olmo Alonso</b>
Horario de tutoría:	<b>Las tutorías se realizarán a través del correo de Aula Virtual o del Foro General de la Asignatura</b>
Idioma en el que se imparte:	<b>Español</b>

### 1. PRESENTACIÓN

En la asignatura Derecho Urbanístico I se presentaron los conceptos básicos del Derecho Urbanístico, prestando una atención especial a la clasificación de los suelos y a su régimen de utilización, a su ordenación mediante instrumentos de planeamiento, y a la ejecución material de los mismos a través de sus distintas modalidades. Una vez conocido lo anterior, comienza la utilización de los suelos que han sido ordenados por los planes.

Es ahí donde la asignatura Derecho Urbanístico II comienza. Por su importancia, es necesario dar un tratamiento específico al régimen urbanístico de la actividad edificatoria, tanto en la fase de construcción, como en la de mantenimiento, hasta llegar a la posible declaración de ruina del edificio. A continuación, se analizará el régimen de controles de las actividades que los particulares realizan sobre los distintos terrenos, prestando una atención especial al régimen de licencias urbanísticas. Consecuencia de las distintas actuaciones, se producen en ocasiones situaciones irregulares que obligan a adoptar mecanismos de protección de legalidad urbanística. Las conductas antijurídicas son objeto de un régimen urbanístico sancionador de carácter administrativo, que, en los casos de mayor gravedad, se eleva al ámbito del Derecho Penal.

Todas estas cuestiones se abordan tomando en consideración el interés que puedan tener para el desempeño de la labor profesional en el campo de la Administración de Fincas. Por eso, precisamente, en el Temario se tratan dos cuestiones de gran interés práctico: el informe de evaluación del edificio y el certificado de eficiencia energética de las edificaciones.

Con todo ello se pretende dotar al estudiante de unas nociones básicas de las principales cuestiones que en materia urbanística va a encontrarse con ocasión del ejercicio profesional, a fin de que esté familiarizado con ellas y pueda manejarlas con la soltura que se exige a todo profesional en su campo de actuación.

Junto a las explicaciones teóricas, se plantearán cuestiones prácticas y se expondrán algunos ejemplos de interés.

## **2. COMPETENCIAS**

### **Competencias genéricas:**

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

### **Competencias específicas:**

1. Conocer las instituciones urbanísticas más habituales en el ejercicio de la profesión.
2. Conocer el sistema de fuentes que constituye el marco normativo que regula la materia urbanística.
3. Entender los procedimientos y mecanismos jurídicos de carácter urbanísticos que resultan necesarios para el ejercicio profesional.

## **3. CONTENIDOS**

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

### **PRESENTACIÓN.**

### **LECCIÓN 1: EL DEBER DE EDIFICAR Y EL RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE TERRENOS, EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.**

1. El deber de edificar.
2. El deber de conservación de terrenos, edificios y construcciones.
3. El deber especial de conservación de la propiedad monumental.
4. Breve referencia a la declaración de ruina.

### **LECCIÓN 2: INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL DEBER DE CONSERVACIÓN EN EL MARCO DE LA REHABILITACIÓN URBANA: EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO Y LA CERTIFICACIÓN DE**

### **EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO.**

1. El Informe de Evaluación del Edificio como mecanismo de control indirecto del deber de conservación en el marco de la rehabilitación urbana.
2. La eficiencia energética de los edificios dentro del modelo de sostenibilidad urbana.

### **LECCIÓN 3. EL CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

1. El control de la legalidad urbanística y sus modalidades.
2. En especial la licencia urbanística.
  - a) Concepto.
  - b) Clases más importantes.
  - c) El procedimiento general.
  - d) Duración y prórroga.
3. La declaración responsable y la comunicación previa.
4. El visado urbanístico colegial como técnica adicional de control.

### **LECCIÓN 4. LA PROTECCIÓN DEL ORDEN JURÍDICO URBANÍSTICO.**

1. La protección de la legalidad urbanística y la Administración competente.
2. La legalización de actuaciones ejecutadas sin licencia.
3. Obras, construcciones y usos sin o contra licencia u orden de ejecución.
4. Obras realizadas al amparo de licencias u órdenes de ejecución ilegales.
5. Plazo para ejercitar medidas de restauración de la legalidad de las obras terminadas.

### **LECCIÓN 5. RÉGIMEN URBANÍSTICO SANCIONADOR: LA CONCURRENCIA DEL DERECHO PENAL Y DEL DERECHO ADMINISTRATIVO.**

1. La potestad sancionadora de la Administración y sus principios generales.
2. Infracciones y sanciones urbanísticas.
  - 2.1. Reglas sobre determinación de infracciones e imposición de sanciones.
  - 2.2. Régimen general de infracciones y sanciones.
  - 2.3. Régimen específico.
3. Personas responsables.
4. Prescripción de infracciones y sanciones.
5. La acción pública en materia urbanística y las garantías judiciales.
6. Responsabilidad administrativa y penal. El delito urbanístico.

## **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. En función del contenido de las mismas y de su desarrollo se podrán plantear supuestos prácticos adaptados.

**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
1 <sup>a</sup>	Presentación y Lección 1
2 <sup>a</sup>	Lección 2
3 <sup>a</sup>	Lección 3
4 <sup>a</sup>	Lección 4
5 <sup>a</sup>	Lección 5

**b) Alumnos online:** 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.

#### 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.

- **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](http://www.cursoafincasalcala.es)).

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 10 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**

### **Bibliografía básica:**

- Fernández Rodríguez, Tomás Ramón; *Manual de Derecho Urbanístico*. 26ª Edición. Civitas. Madrid, 2019. ISBN 978-84-9197-992-0.
- Velasco Caballero, Francisco; *Derecho urbanístico en la Comunidad de Madrid. Versión 1.5*. IDL-UAM. Madrid, 2020. 979-86-855-6283-8.

### **Bibliografía complementaria:**

- del Olmo Alonso, Jesús; “De la Inspección Técnica de Edificios al Informe de Evaluación del Edificio: cuestiones de actualidad”. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núms. 330-331. 2019. Págs. 299 a 373.
- Fernando de Pablo, Marcos M. (Dir.) y González Bustos, M<sup>a</sup>. Ángeles (Coord.); *Derecho de la edificación y renovación urbana*. Tecnos, Madrid, 2016.
- González-Varas Ibáñez, Santiago; *Tratado de Derecho Administrativo. Tomo IV. Urbanismo y Ordenación del Territorio, Derecho Administrativo Europeo y Derecho Administrativo Económico*. 4ª Edición. Civitas. Madrid, 2020.
- Martín Rebollo, Luis y Bustillo Bolado, Roberto O. (Dirs.); *Fundamentos de Derecho Urbanístico*. 2ª Edición. Aranzadi, Navarra, 2011.
- Santos Díez, Ricardo, Castela Rodríguez, Julio, Criado Sánchez, Alejandro y Jalvo Mínguez, Joaquín; *Derecho Urbanístico. Manual para juristas y técnicos*. 9ª Edición. Wolters Kluwer – El Consultor. Madrid, 2020.
- VVAA.; *Memento-Urbanismo 2021*. Ediciones Francis Lefebvre. Madrid, 2021.