

CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN URBANISMO

PROGRAMA

I. FORMACIÓN DEL DERECHO URBANÍSTICO

- Los orígenes del Derecho Urbanístico.
- De las leyes de ensanche al Texto Refundido.

II. BASES CONSTITUCIONALES DEL SISTEMA DE COMPETENCIAS

- La distribución constitucional de competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda y medio ambiente. Estado, CCAA y Municipio.

III. SITUACIONES BÁSICAS Y CLASES DE SUELO

- TRLS y RU de 2015
- Ley 9/2001 del Suelo de la comunidad de Madrid.
- Modificaciones introducidas por la “Ley Ómnibus” 2022.
- Situaciones Básicas del Suelo: Urbanizado y Rural, versus terminología tradicional del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- Suelo Urbano. La Fuerza Normativa de lo Fáctico o la Vinculatoriedad de los hechos.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (Delimitado/Programado).
- Suelo Rural/No Urbanizable Especialmente Protegido y No Urbanizable Común.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES

- Limitaciones al derecho de propiedad: La concepción estatutaria de la propiedad. Derechos y deberes de los ciudadanos en materia de suelo.
- Estatuto Básico de la Promoción de actuaciones urbanísticas y de los propietarios de suelo.
- Propiedad de suelo y el derecho a la libre empresa.
- Deberes de los Propietarios y de los Promotores.
- Cesión a la Administración de suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y otras dotaciones públicas. Distinción entre Sistemas Generales y Dotaciones Locales.

- Cesión libre de cargas de urbanización del % de Aprovechamiento Lucrativo.
- Deberes Legales de la Promoción.
- Ejecución y coste de las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales.
- Supuesto práctico sobre costes de ejecución de la urbanización.
- Realojo a los ocupantes legales de vivienda afectados.
- Destino de un % a viviendas de Protección.
- Régimen del subsuelo.

V. VALORACIONES URBANÍSTICAS

- Conceptos generales valoración Suelo Urbano.
- Suelos urbanizables (sectorizado y No sectorizado) y urbanizable.
- Elementos distintos del suelo y arrendamiento, usufructos y traslado, realojo y otros derechos.
- Supuesto práctico valoraciones.

VI. PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y SISTEMAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- La ordenación supramunicipal del territorio. Las actuaciones de interés regional y otros instrumentos.
- Modificaciones introducidas por la Ley Ómnibus 2022.
- Los instrumentos de planificación ambiental. Tipología de espacios protegidos. La Evaluación ambiental en los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos.

VII. EL PLANEAMIENTO GENERAL

- El sistema de planeamiento. El Plan General de Ordenación Urbana. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.
- Aprovechamiento Unitario de reparto. Aprovechamiento Tipo y Aprovechamiento Medio. Área de Reparto de beneficios y cargas.
- Supuesto práctico sobre cálculo aprovechamiento unitario/tipo/medio.
- Las redes públicas (sistemas supramunicipales, sistemas generales y dotaciones locales).
- Planes de Sectorización. Determinaciones y contenido.
- El Plan General de Madrid de 1997 y las modificaciones de sus ordenanzas en trámite.

VIII. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- El Plan Parcial. Determinaciones y contenido.
- Los Planes Especiales. Tipos. Determinaciones y contenido.

- El Estudio de Detalle. Determinaciones y contenido.
- Caso práctico Plan Parcial.
- El Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Proyectos de Urbanización. (No es planeamiento)

IX. FORMACIÓN, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

- Procedimiento de aprobación. Trámites, Información Pública y suspensión de licencias. Aprobación definitiva y publicación.
- Referencia general a los Informes preceptivos: Medio ambiente, costas, aguas, Canal VII, confederaciones hidrográficas, patrimonio, carreteras, aeropuertos, ferrocarriles, defensa, Industria, otros.
- La memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.
- Efectos de la aprobación Modificación y revisión del planeamiento.

X. INTERVENCIÓN DE LOS ADMINISTRADOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO: EL CONTROL DEL PLANEAMIENTO

- Los administrados y el planeamiento.
- Sugerencias y alegaciones en fases de tramitación.
- Obligación de contestar.
- Impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de los Instrumentos de planeamiento ¿Suspensión cautelar?
- Efectos prácticos de la nulidad del planeamiento.

XI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. REQUISITOS PREVIOS

- Requisitos previos de la Ejecución del planeamiento.
- Aprobación del planeamiento necesario. ¿Cuál es el Planeamiento necesario?
- Las unidades de ejecución. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Requisitos. Procedimiento de delimitación y su modificación.
- Ejecución de actuaciones asistemáticas y ejecución de obras públicas ordinarias.

XII. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN

- Sistemas de compensación. Estatutos y Bases de Actuación.
- Sistemas de compensación II. Supuesto de Propietario único o convenio. Variantes autonómicas.
- Sistema de cooperación. Asociaciones Administrativas de Propietarios.
- Supuesto práctico de Constitución de una Junta de Compensación.

- La Expropiación, y Expropiación para obtención de un suelo de la LEF 1954.
- Sistema de ejecución por expropiación.
- La expropiación para obtención de suelo para dotaciones y Sistemas Generales. La Expropiación *Ex Lege/Ope Legis*.
- Supuesto práctico Sistema Expropiación.
- Otras figuras de gestión en la legislación autonómica. La figura del agente urbanizador.
- Conservación de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas de conservación.

XIII. LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

- Los administrados y el planeamiento.
- Proyectos de Reparcelación: Contenido y procedimiento de aprobación: El silencio administrativo.
- Proyectos de Reparcelación: Aspectos jurídicos: Doble inmatriculación. Propietario desconocido, titularidad litigiosa, fincas no inscritas. Inscripción en el registro de la propiedad.
- Proyectos Técnicos. Aspectos Técnicos. Cálculo de la reparcelación.
- Proyecto de reparcelación. Supuesto práctico.
- Proyectos Técnicos. Aspectos Técnicos. Cálculo de la reparcelación.
- Proyecto de reparcelación. Supuesto práctico.

XIV. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y EN LOS USOS DEL SUELO

- Patrimonios públicos de suelo.
- Derecho de superficie y derechos de tanteo y retracto.
- La protección pública de la vivienda. Empresas Públicas de Vivienda y Suelo.
- La promoción inmobiliaria a través de Cooperativas.

XV. LA OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE CONSERVAR Y REHABILITAR SUS EDIFICACIONES

- El informe de evaluación de edificios (ITE).
- Límites de la obligación de conservar. Supuesto de declaración de ruina.

XVI. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- Necesidad de obtención de título habilitante: Licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas para el control del uso del suelo.
- Procedimiento de otorgamiento de licencias de obras y de Licencias de Primera Ocupación.

- Supuesto Práctico. Análisis de un expediente de concesión de licencia de obras.
- Procedimiento de otorgamiento de Licencias de actividad/funcionamiento.
- Supuesto práctico expediente de Licencias de actividad/funcionamiento.
- Procedimiento de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.
- El ejercicio de actividades clasificadas. La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA). Funcionamiento, competencias y procedimientos.
- Licencias de parcelación, segregación y agrupación.
- Caducidad y disconformidad sobrevenida de las licencias, autorizaciones. Efectos jurídicos y económicos.
- Actuaciones edificatorias y de uso de suelo en suelo Urbanizable y No Urbanizable: Calificaciones urbanísticas y Proyectos de actuación especial/singular.
- Actuaciones edificatorias y de uso de suelo en suelo Urbanizable y No Urbanizable: Calificaciones urbanísticas y Proyectos de actuación especial/singular.
- La ejecución de obras por las Administraciones Públicas. Conflictos y su resolución. Necesidad de obtención del informe favorable/licencia municipal. Conflictos.

XVII. DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Concepto y tipos de Infracción Urbanística: Leves, Graves y Muy Graves. Sujetos responsables. La inspección urbanística.
- Régimen Disciplinario en función de que se trate de obras en curso de ejecución, o de obras finalizadas. Supuestos: Obras sin licencia; Obras con licencia, pero sin ajustarse a la misma; Obras con licencia ilegal.
- El procedimiento sancionador en materia urbanística.
- Aspectos jurídicos más relevantes de los expedientes de disciplina y sancionadores.
- Prescripción y Caducidad. Diferencias y aplicación práctica.
- Anotación en registro de la Propiedad.
- La Orden de demolición y la sanción. ¿Cómo combatirlas?
- Supuesto práctico de expediente de disciplina/sancionador.
- Los delitos contra la ordenación del territorio, patrimonio histórico y contra el medio ambiente.

XVIII. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y URBANISMO

- Medio Ambiente.
- Carreteras y ferrocarriles.
- Patrimonio histórico y arqueológico.
- Legislación sobre aguas.

- Legislación sobre costas.
- Legislación sobre aeropuertos, legislación militar y otras.

XIX. ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

- Los administrados y el planeamiento.
- Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento: El futuro del urbanismo en España.
- El urbanismo y la Fiscalía.
- El urbanismo y el Registro de la Propiedad.
- Tribunal Supremo: "El control jurisdiccional del urbanismo".
- Normativa urbanística autonómica.
- Los Convenios urbanísticos de planeamiento y gestión. Análisis de convenios reales.
- Aproximación al Derecho Inmobiliario. Gestión de empresas inmobiliarias y constructoras.
- Fiscalidad urbanística. El IVA. AJD. Transmisiones, Plusvalías.



LISTADO DE PROFESORES Y PONENTES

Dirección Jurídica: Francisco Javier Zaragoza Ivars
Doctor en Derecho.
Técnico Urbanista INAP.

Dirección Técnica: Enrique Manzano Martínez
Doctor en Arquitectura.
Técnico Urbanista INAP.

Ángela de la Cruz Mera.
Abogada.
Subdirectora General de Políticas Urbanas.
Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Gabriel Soria.
Abogado especialista en Urbanismo

Alfonso Vázquez Oteo
Doctor en Derecho.
Profesor Asociado de Derecho Administrativo
Universidad Autónoma de Madrid

Enrique Porto Rey
Doctor en Arquitecto
Urbanista

José Ignacio Cortés Bretón
Arquitecto especialista en Urbanismo

Luis Rodríguez-Avial Llardent
Doctor en Arquitectura

Fernando Nasarre y de Goicoechea
Arquitecto

José Ismael de la Barba Palacios
Arquitecto

Tomás Redondo Carrera
Abogado



Dirección General de Urbanismo
Comunidad de Madrid

Felipe Iglesias González
Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad Autónoma de Madrid

Antonio Pastor Toro
Abogado
Patrimonio Municipal de Suelo
Ayuntamiento de Madrid

Juan Carlos Cardoso Delso
Abogado Urbanista.

Enrique Bueso Girau
Doctor en Derecho
Gerente de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

Julio Castela Rodríguez
Doctor en Derecho

José Antonio García-Trevijano Garnica
Doctor en Derecho. Letrado del Consejo de Estado

Fernando Acedo-Rico Hennig
Abogado
Registrador de la Propiedad
Vocal de Urbanismo y Vivienda de la Junta Territorial de Castilla-la Mancha

Julio César Santos
Abogado Disciplina Urbanística
Ayuntamiento de Madrid

Juan Antonio Chinchilla Peinado
Doctor en Derecho
Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad Autónoma de Madrid

Mirian Peón González.
Arquitecta
Gerente Agencia Actividades
Ayuntamiento de Madrid.



César Tolosa Tribiño
Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo
Tribunal Supremo.