

# XIII CURSO DE URBANISMO

FUNDACIÓN FYDU Y EL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

PALACIO DE CONGRESOS DE MARBELLA - DE OCTUBRE 2017 A MARZO 2018

INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN

[www.cursourbanismo.com](http://www.cursourbanismo.com)

[info@fydu.com](mailto:info@fydu.com) - 951 255 204

## CONTENIDO DETALLADO

### PARTE I. EL DERECHO URBANÍSTICO

#### **Lección 1. Las normas que regulan el urbanismo en España.**

- 1.1. Concepto de Derecho Urbanístico en España.
- 1.2. El reparto competencial entre Estado y Comunidades Autónomas.
- 1.3. La conformación de las leyes en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
  - 1.3.1. La legislación de Ensanche y Reforma Interior.
  - 1.3.2. La Ley de suelo de 1956 y la legislación urbanística hasta la actualidad.
- 1.4. Legislación no urbanística estatal.
- 1.5. Legislación urbanística estatal supletoria.
- 1.6. Legislación urbanística de Andalucía.
- 1.7. Para saber más.

#### **Lección 2. Esquema básico del Derecho Urbanístico y del curso.**

#### **Lección 3. Conceptos urbanísticos básicos.**

### PARTE II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### **Lección 4. Situaciones básicas del suelo.**

- 4.1. Elementos que determinan los derechos y obligaciones del propietario y promotor del suelo.
- 4.2. Las situaciones básicas del suelo.
- 4.3. Derechos y deberes básicos de los ciudadanos, propietarios y promotores de suelo en la LS08.
  - 4.3.1. Derechos y deberes básicos de los ciudadanos.
  - 4.3.2. Contenido del derecho de propiedad del suelo.
  - 4.3.3. Derechos y deberes básicos de la promoción de actuaciones de transformación urbanística para la ejecución del planeamiento.

#### **Lección 5. Las clases de suelo.**

- 5.1. Introducción.
- 5.2. Clasificación y calificación de suelo.
- 5.3. El suelo urbano.
  - 5.3.1. Criterios para la clasificación del suelo urbano.
  - 5.3.2. Derechos y deberes en el suelo urbano.
- 5.4. El suelo urbanizable.
  - 5.4.1. Criterios para la clasificación del suelo urbanizable.
  - 5.4.2. Derechos y deberes en el suelo urbanizable.

- 5.5. El suelo no urbanizable.
  - 5.5.1. Criterios para la clasificación del suelo no urbanizable.
  - 5.5.2. Derechos y deberes del propietario en el suelo no urbanizable.
  - 5.5.3. Las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.
  - 5.5.4. La vivienda en suelo no urbanizable.
- 5.6. Régimen del subsuelo.

## **Lección 6. La valoración urbanística del suelo y sus elementos.**

- 6.1. Competencia del estado para regular la valoración del suelo y sus elementos.
- 6.2. Ámbito de las valoraciones.
- 6.3. Criterios generales para la valoración de inmuebles.
- 6.4. Valoración del suelo en situación rural.
  - 6.4.1. Consideraciones generales.
  - 6.4.2. Valoración del suelo rural “no urbanizable”.
  - 6.4.3. Valoración del suelo rural “urbanizable”.
- 6.5. Valoración del suelo urbanizado.
  - 6.5.1. Criterios generales de valoración del suelo urbanizado.
  - 6.5.2. Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
  - 6.5.3. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
- 6.6. Valoración de otros bienes y derechos distintos del suelo.

## **PARTE III. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

### **Lección 7. El planeamiento territorial.**

- 7.1. El concepto de ordenación del territorio y su relación con el urbanismo.
- 7.2. EL Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- 7.3 Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POT).

### **Lección 8. El planeamiento urbanístico general.**

- 8.1. Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General.
- 8.2. El Plan General de Ordenación Urbanística.
- 8.3. El Plan de Ordenación Intermunicipal.
- 8.4. El Plan de Sectorización.
- 8.5. El Proyecto de delimitación del suelo urbano.
- 8.6. Aprobación e innovación de los planes.
- 8.7. Los convenios urbanísticos de planeamiento.
- 8.8. Un plan general a modo de ejemplo: el Plan General de Marbella.

### **Lección 9. Las dotaciones urbanísticas y los patrimonios públicos de suelo.**

- 9.1. Los elementos no lucrativos del planeamiento: los suelos dotacionales.
- 9.2. La calificación por el planeamiento de las dotaciones y los estándares urbanísticos.
- 9.3. La adquisición por el Municipio de los suelos dotacionales públicos.
- 9.4. Los patrimonios públicos de suelo.
  - 9.4.1. Los patrimonios públicos de suelo como instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo.
  - 9.4.2. Los patrimonios públicos de suelo.

### **Lección 10. El planeamiento urbanístico de desarrollo.**

- 10.1. Los instrumentos urbanísticos de planeamiento de desarrollo.

- 10.2. El Plan Parcial.
  - 10.2.1. Objeto del Plan Parcial.
  - 10.2.2. Las determinaciones del Plan Parcial.
  - 10.2.3. Contenido documental del Plan Parcial.
    - A. La memoria.
    - B. Los planos de información.
    - C. Los planos de proyecto.
    - D. Las ordenanzas reguladoras.
    - E. El plan de etapas.
    - F. El estudio económico financiero.
    - G. Planes Parciales de Iniciativa particular.
  - 10.2.4. Un ejemplo de Plan Parcial.
- 10.3. El Plan Especial.
- 10.4. El Estudio de Detalle.
- 10.5. Los Catálogos.

### **Lección 11. Las normas sectoriales y el planeamiento urbanístico.**

- 11.1. Concepto de normas sectoriales y su relación con el planeamiento urbanístico.
- 11.2. Normas sectoriales de aguas terrestres.
  - 11.2.1. El dominio público hidráulico.
  - 11.2.2. Las servidumbres de protección del dominio público hidráulico.
  - 11.2.3. La administración pública sectorial de aguas terrestres.
- 11.3. Normas sectoriales de aguas marítimas.
  - 11.3.1. El dominio público marítimo.
  - 11.3.2. Las servidumbres de protección del dominio público marítimo.
  - 11.3.3. La administración pública sectorial de costas.
- 11.4. Normas sectoriales de infraestructuras de transporte y las comunicaciones.
  - 11.4.1. El dominio público viario.
    - A. Concepto de carreteras.
    - B. Clases de carreteras por su titularidad.
    - C. Clases de carreteras por sus características.
  - 11.4.2. Protección del dominio público viario.
- 11.5. Normas sectoriales de puertos.
  - 11.5.1. Bienes del dominio público portuario.
    - A. Concepto de puerto marítimo.
    - B. Clases de puertos marítimos.
    - C. El dominio público en los puertos marítimos.
    - D. Las instalaciones portuarias.
    - E. Las instalaciones marítimas.
  - 11.5.2. La administración portuaria.
- 11.6. Normas sectoriales de vías férreas.
  - 11.6.1. Bienes del dominio público ferroviario.
  - 11.6.2. La administración ferroviaria.
- 11.7. Normas reguladoras del medio ambiente.

### **Lección 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.**

- 12.1. Introducción.
- 12.2. El principio de equidistribución de beneficios y cargas.
- 12.3. La equidistribución “macro”, en el planeamiento. Áreas de reparto-aprovechamiento medio.
  - 12.3.1. La reflexión conceptual.
  - 12.3.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el planeamiento.

- A. Concepto.
  - B. Su delimitación.
- 12.3.3. Aprovechamiento medio.
  - A. Introducción. Aspectos generales.
  - B. Aspectos conceptuales.
  - C. La tecnificación. Cálculo del aprovechamiento medio.
  - D. Regulación legal.
  - E. Un ejemplo de cálculo del aprovechamiento medio.
- 12.3.4. El aprovechamiento urbanístico en la ejecución del planeamiento.
  - A. Reflexión conceptual.
  - B. El equilibrio entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento subjetivo.
  - C. Un ejemplo de cálculo del aprovechamiento subjetivo.
- 12.3.5. La gestión urbanística asistemática.

#### **PARTE IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

##### **Lección 13. Aspectos generales de la ejecución del planeamiento.**

- 13.1. Concepto de ejecución del planeamiento.
- 13.2. Los presupuestos para la ejecución del planeamiento.
  - 13.2.1. Presupuestos para la ejecución asistemática o aislada.
  - 13.2.2. Presupuestos para la ejecución sistemática o en unidad de ejecución.
- 13.3. Planeamiento preciso.

##### **Lección 13. Aspectos generales de la ejecución del planeamiento.**

- 13.4. Respeto al orden de prioridades.
- 13.5. Delimitación de la unidad de ejecución.
  - 13.5.1. Concepto de unidad de ejecución.
  - 13.5.2. Criterios para la delimitación de la unidad de ejecución.
  - 13.5.3. Momento y procedimiento para la delimitación de la unidad de ejecución.
- 13.6. Elección, establecimiento y sustitución del sistema de actuación.
  - 13.6.1. Introducción.
  - 13.6.2. Los sistemas de actuación.
  - 13.6.3. La elección del sistema de actuación.
  - 13.6.4. El establecimiento del sistema de actuación.
  - 13.6.5. La sustitución del sistema de actuación por compensación.
- 13.7. El convenio de gestión urbanística.
- 13.8. Singularidades de la ejecución asistemática o aislada.

##### **Lección 14. Las actuaciones sistemáticas a través de los sistemas de actuación.**

- 14.1. Los sistemas de ejecución del planeamiento.
- 14.2. El sistema de compensación.
  - 14.2.1. Concepto del sistema de compensación.
  - 14.2.2. Iniciativa del sistema de compensación.
  - 14.2.3. Procedimiento para el inicio de la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación.
  - 14.2.4. Los estatutos y las bases de actuación.
  - 14.2.5. La junta de compensación.
  - 14.2.6. El sistema de compensación a través de un convenio urbanístico.
- 14.3. El sistema de cooperación.
  - 14.3.1. Concepto y gestión del sistema de cooperación.
  - 14.3.2. Características del sistema de cooperación.

#### 14.3.3. La asociación administrativa de cooperación.

### **Lección 14. Las actuaciones sistemáticas a través de los sistemas de actuación.**

#### 14.4 El sistema de expropiación.

- 14.4.1. Concepto del sistema de expropiación.
- 14.4.2. El inicio del sistema de expropiación.
- 14.4.3. La expropiación y el justiprecio.
- 14.4.4. Gestión directa del sistema de expropiación.
- 14.4.5. Gestión indirecta del sistema de expropiación.

#### 14.5. El agente urbanizador en los sistemas de actuación.

### **Lección 15. La reparcelación y el proyecto de reparcelación.**

#### 15.1. Introducción.

#### 15.2. Concepto de reparcelación.

#### 15.3. El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo sencillo.

- A. Situación preexistente. Mosaico “A”. Fincas aportadas.
- B. Situación futura. Mosaico “B”. Planeamiento que se ejecuta. Parcelas resultantes.

#### 15.4. Los documentos del Proyecto de Reparcelación.

- 15.4.1. Documento I. Memoria.
- 15.4.2. Documento II. Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas. La definición de fincas y derechos aportados. Sujetos, objeto y circunstancias.
- 15.4.3. Documento III. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes. Criterios de adjudicación.
- 15.4.4. Documento IV. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse para la ejecución del plan.
- 15.4.5. Documento V. Cuenta de liquidación provisional.
- 15.4.6. Documento VI. Planos.

#### 15.5. El Proyecto de Reparcelación. Supuesto “complejo”.

#### 15.6. Proyecto de Reparcelación y Registro de la Propiedad.

- 15.6.1. Marco legal y actos inscribibles de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad.
- 15.6.2. La inscripción del proyecto de reparcelación y las fincas de resultado.

### **Lección 16. La urbanización y su conservación.**

#### 16.1. La urbanización.

#### 16.2. El proyecto de urbanización.

- 16.2.1. Concepto de Proyecto de Urbanización.
- 16.2.2. Contenido del Proyecto de Urbanización.
- 16.2.3. Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

#### 16.3. La urbanización simultánea a la edificación y su garantía.

#### 16.4. La recepción de las obras de urbanización.

- 16.4.1. Objeto y momento de la recepción.
- 16.4.2. Procedimiento para la recepción de las obras de urbanización.

#### 16.5. La conservación de la urbanización.

#### A. La conservación de obras de urbanización no recepcionadas.

#### B. La conservación de la urbanización tras su recepción.

#### 16.6. Las Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC).

### **Lección 17. Las actuaciones asistemáticas en suelo urbano.**

#### 17.1. Concepto de ejecución asistemática del planeamiento.

- 17.2. Presupuestos para la ejecución asistemática del planeamiento.
- 17.3. Expropiación para la ejecución asistemática del planeamiento.
- 17.4. La ocupación directa para la ejecución asistemática del planeamiento.
- 17.5. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico para la ejecución asistemática del planeamiento (TAU).
  - 17.5.1. Origen de la equidistribución en suelo urbano a través de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).
  - 17.5.2. Las actuaciones de dotación de la LS08.
  - 17.5.3. La técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- 17.6. Otras formas de gestión urbanística asistemática del aprovechamiento en la LOUA.

## **PARTE V. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **Lección 18. Las licencias urbanísticas.**

- 18.1. Concepto y características de la licencia urbanística.
- 18.2. Actos sujetos a licencia urbanística.
- 18.3. Clases de licencias.
  - 18.3.1. La licencia de parcelación urbanística.
  - 18.3.2. La licencia de urbanización.
  - 18.3.3. La licencia de obras.
  - 18.3.4. La licencia de primera ocupación y utilización.
  - 18.3.5. La licencia de usos y obras provisionales.
  - 18.3.6. La licencia para actos de otras administraciones.
- 18.4. El procedimiento de otorgamiento de la licencia.
  - 18.4.1. La solicitud de licencia.
  - 18.4.2. Informe técnico y jurídico.
  - 18.4.3. Informes, trámites y autorizaciones de la normativa sectorial.
  - 18.4.4. La resolución expresa o presunta del procedimiento de concesión de la licencia.
- 18.5. Caducidad de la licencia.

### **Lección 19. El deber de edificar y de conservar la edificación.**

- 19.1. El deber de edificar.
  - 19.1.1. Concepto del deber de edificar.
  - 19.1.2. La edificación subsidiaria por un tercero.
- 19.2. El deber de conservación.
  - 19.2.1. Concepto del deber de conservación.
  - 19.2.2. El límite del deber de conservación.
- 19.3. El deber de rehabilitación.
- 19.4. La ruina urbanística.
- 19.5. La inspección periódica de edificaciones y construcciones.
- 19.6. Las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

### **Lección 20. El procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y sancionador.**

- 20.1. La protección de la legalidad urbanística.
- 20.2. El expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  - 20.2.1. Introducción.
  - 20.2.2. La medida cautelar de suspensión de las obras.
  - 20.2.3. Procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  - 20.2.4. La reposición de la realidad física alterada.

20.2.5. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el plazo para la resolución del expediente.

20.3. El expediente sancionador.

20.3.1. Introducción.

20.3.2. Principios generales del procedimiento sancionador urbanístico.

20.3.3. Personas responsables de las infracciones urbanísticas.

20.3.4. Órganos competentes para la iniciación y resolución del procedimiento sancionador.

20.3.5. La instrucción y tramitación del procedimiento sancionador.

20.3.6. Las infracciones urbanísticas.

20.3.7. Reglas para la imposición y graduación de las sanciones urbanísticas.

20.3.8. Las sanciones urbanísticas.

20.3.9. La prescripción y caducidad en el procedimiento sancionador.