

**ESCUELA DE OPOSITORES
APOYO AL EXAMEN ESCRITO
INTRODUCCIÓN URBANISMO
TEMAS 1-5 BLOQUE IV**

APOYO AL ESCRITO _19.12.17

INTRODUCCIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

El Derecho Urbanístico tiene por objeto la planificación de la ciudad. Más en concreto, **abarca los siguientes aspectos:**

1. El **Planeamiento Urbanístico**: clases de planes, contenido, elaboración, aprobación y efectos.
2. La **gestión urbanística**: sistemas de ejecución del planeamiento, actuaciones asistemáticas en suelo urbano y obtención de terrenos dotacionales.
3. La **disciplina urbanística**: intervención preventiva del uso del suelo (licencias de edificación, parcelaciones) y protección de la legalidad urbanística mediante la regulación de las infracciones y sus sanciones.
4. El **régimen urbanístico de la propiedad del suelo**: clasificación del suelo y régimen de las distintas clases de suelo; derechos y deberes básicos de los propietarios; valoraciones; régimen de venta forzosa y patrimonio municipal del suelo.



INTRODUCCIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

Bloque IV Derecho Urbanístico y Edificación. 21 temas. 6 minibloques:

URBANISMO
Y VIVIENDA

Tema 1. El Derecho urbanístico. Evolución histórica
*****Tema 5.** El planeamiento territorial y urbanístico.
*****Tema 9.** Políticas públicas en relación con la vivienda

LEY DEL SUELO
Valoraciones
Sostenibilidad
Expropiación

Tema 2. Texto Refundido de la Ley del Suelo.
Tema 3. El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
Tema 4. Bases del régimen del suelo
Tema 6. Ámbito del régimen de valoraciones de la Ley de Suelo.
Tema 7. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial en la Ley de Suelo
Tema 8. Función social de la propiedad y gestión del suelo

DCHO EDIFICATORIO

Tema 10. Ley de Ordenación de la Edificación
Tema 11. El Código Técnico de la Edificación
Tema 12. Disposiciones comunitarias que afectan a la edificación.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Tema 13. Eficiencia Energética
Tema 14. Eficiencia Energética II
Tema 15. Eficiencia Energética III

PROYECTOS Y OBRAS

Tema 16. Prevención de riesgos laborales
Tema 17. Seguridad y salud.
Tema 18. Organización de una obra.
Tema 19. Ejecución de una obra.
Tema 20. Calidad en la edificación.
Tema 21. Accesibilidad en la edificación.

URBANISMO: COMPETENCIA AUTONÓMICA

CE-78

derecho al medio ambiente adecuado, art. 45
Función social del derecho de propiedad privada, art.33
Dcho. vivienda digna, art. 47

Título Preliminar y I

Art.2/**Art.3**

Título II

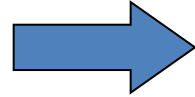
Título III/ **título V**

Título IV/ **título VI**

Título V/ **título VI**

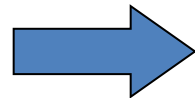
Temas
2,3,4,6,7,8
eran, en el
TRL2008 y en
el**TRLSRU2015**

1. Dcho. urbanístico. Evol. histórica legislación urb en España. Ppios. Básicos. Organización admtna, distribución de competencias.



Tema 2. TRLS2008/**TRLS2015**. Estructura. Derechos y deberes de los ciudadanos. Contenido del derecho de propiedad del suelo. **Desarrollo de la Ley del Suelo (es el Reglamento Valoraciones) todo un tema del bloque III.**
Tema 3. El principio de desarrollo territorial y urbano...
Tema 4. Bases del régimen del suelo. Situaciones básicas del suelo..

Tema 5. El planeamiento territorial y urbanístico. El planeamiento supramunicipal. El planeamiento municipal. El planeamiento general y de desarrollo. La ejecución del planeamiento. Sistemas de actuación.



Tema 6. Ámbito del régimen de valoraciones de la Ley de Suelo....
Tema 7. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial...
Tema 8. Función social de la propiedad y gestión del suelo..Derecho de superficie.

Tema 9. Políticas públicas en relación con la vivienda

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

1. INICIO DEL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

2. PRIMERA LEY DEL SUELO: 1956

3. TRLS1976 Y REGLAMENTOS DEL 78

4. LEY 8/90 Y TRLS 92

5. SENTENCIA 61/97. NUEVO MARCO DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

Estado: estatuto básico dcho. de propiedad, expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial

CCAA: urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.

6. CONSECUENCIAS DE LA SENTENCIA 61/97: LEY 6/98 DE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES Y LEYES AUTONÓMICAS EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

7. LEY 8/2007. TRLS 2008

8. LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (LAS 3 R) RDL 7/2015 POR EL QUE SE APRUEBA EL TRLS Y REHABILITACIÓN URBANA Y OTRAS DISPOSICIONES.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

1. INICIO DEL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

S XIX primeras normas estatales

2 retos, 2 operaciones urbanísticas: Ensanche y Reforma interior
Madrid y Barcelona (Castro y Cerdá)

2. PRIMERA LEY DEL SUELO: 1956

Hoy considerada utópica, pero sienta las bases de toda la legislación posterior, ESPECIALMENTE:

- clasificación del suelo (urbano, urbanizable, rústico)
- nuevo estatuto jurídico para la propiedad del suelo. El «ius aedificandi» pasó a ser una atribución expresa del plan urbanístico.
- Sistema jerárquico de figuras de planeamiento.
- La ejecución de dichos planes y los sistemas de actuación.

3. TRLS76 Y REGLAMENTOS DEL 78

La reforma del 75 (ley de reforma de la ley de 1956); *NOVEDADES QUE SIENTAN LAS BASES ACTUALES:*

- El Plan General se configura como instrumento de ordenación del territorio de ámbito municipal.
- Los Planes Parciales quedan relegados a instrumentos para el desarrollo
- Nuevas figuras (NNSS, ED, PAU...)

TRLS76 y su desarrollo por:

- Reglamento de Planeamiento 78
- Reglamento de Gestión Urbanística 78
- Reglamento de Disciplina Urbanística 78

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

4. LEY 8/90 Y TRLS 92


Ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, declara insuficiente el ordenamiento jurídico contenido en la anterior Ley del Suelo de 1976 alegando:

- La excesiva permisividad de que disfrutaban los propietarios del suelo.
- La rigidez, cuando no ausencia, de los instrumentos de que dispone la Administración para hacer frente al incumplimiento de los particulares.

TRLS92, texto largo, desarrollo de los planes por cuatrienios, etc....

5. SENTENCIA 61/97. NUEVO MARCO DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

CE 78: evolución política y administrativa significativa, estableció que:

- corresponde a las Comunidades Autónomas el diseño y desarrollo de sus propias políticas en materia urbanística, al Estado le corresponde ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, evitando condicionarla en lo posible. **Arts-148 y 149** 
- Como consecuencia, algunas Comunidades Autónomas (Navarra, Cantabria, Cataluña, Aragón, Castilla y León, Baleares...) presentaron recursos ante el Tribunal Constitucional contra la Ley 8/90 y el TRLS92 al entender vulneradas sus competencias por estos textos legales.
- La **Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional** estimó parcialmente estos recursos, queda derogado gran parte del TRLS92 y SE CONSOLIDA un nuevo modelo de distribución competencias EN MATERIAS URBANÍSTICAS/SUELO:

Estado: estatuto básico dcho. de propiedad, expropiación forzosa, responsabilidad patrimonial
CCAA: urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.

DISTRIBUCIÓN COMPETENCIAL. ARTS. 148 Y 149 CE-78

Artículo 148

1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:
...
.....
3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
...
...
2. Transcurridos cinco años, y mediante la reforma de sus Estatutos, las Comunidades Autónomas podrán ampliar sucesivamente sus competencias dentro del marco establecido en el artículo 149

Artículo 149

1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:
1.ª La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
...
8.ª Legislación civil. Registros de la Propiedad
...
18.ª Legislación sobre expropiación forzosa
...
2. ...
3. Las materias no atribuidas expresamente al Estado por esta Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. La competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. **El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.**



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

6. CONSECUENCIAS DE LA SENTENCIA 61/97: LEY 6/98 DE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES Y LEYES AUTONÓMICAS EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- **la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones** ;el Derecho de la propiedad, la expropiación forzosa y las valoraciones urbanísticas.
(Real Decreto Ley 4/2000 y Ley 10/2003 de 20 de mayo de medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario)
 - CCAA fueron elaborando su legislación propia en materia de urbanismo.
 - Inicialmente, en algunas Comunidades se adoptó simplemente la Ley de 1990, en otras se realizó una Ley de emergencia y otras continuaron con la legislación de 1976.
 - Posteriormente, se fueron redactando y aprobando legislaciones más elaboradas y meditadas, adaptadas específicamente a la doctrina del Tribunal Constitucional
- Nuevo modelo en España de heterogeneidad en una materia relevante, como es el suelo, que pervive hoy, y en el que conviven 17 legislaciones urbanísticas distintas.

Aunque en esencia **se han ido manteniendo, tanto en terminología, como en concepto, muchas de las figuras urbanísticas de las leyes del 76 y del 92, son relevantes algunas diferencias actuales en cada CCAA, así como la convivencia de otras legislaciones autonómicas SECTORIALES distintas en función de la materia (territorio, espacios protegidos, etc...)**

Consecuencia STC: una ley del suelo estatal regula únicamente aquellos aspectos relacionados con la función social de la propiedad (valoración, etc...) y, en materia de planeamiento y técnica urbanística hay que acudir a las leyes de urbanismo autonómicas

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

7. LEY 8/2007. TRLS 2008 Y OTRAS DISPOSICIONES

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que derogó la Ley del 98 y que introdujo el nuevo modelo en materia de régimen del suelo y valoraciones hoy vigente. Las principales novedades fueron:

- 2 situaciones básicas de suelo (rural y urbanizado) a efectos de su valoración y régimen jurídico
- El principio de desarrollo sostenible

Además, debemos destacar que:

1. Dicha Ley del Suelo, junto con las disposiciones no derogadas del TRLS92 y otras vigentes, se refunde por medio del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS), que entró en vigor el 27 de junio de 2008.
2. Ámbito de aplicación de la LS2007: «REVE», Desarrollo: por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
3. Supletoriamente siguen vigentes, además el TRLS76 y sus 3 reglamentos, en Ceuta Melilla y en todas las CCAA que no dispongan de normas reglamentarias de desarrollo de sus propias leyes

8. LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (LAS 3 R)

RDL 7/2015 POR EL QUE SE APRUEBA EL TRLS Y REHABILITACIÓN URBANA Y OTRAS DISPOSICIONES.

Refunde y simplifica. Con ello se consigue una única norma esta en materia de suelo (Art.148 CE-78) con «incidencia" en el urbanismo

https://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESPECIALES/SIU/SIU2/NORMATIVA/

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN ESPAÑA

LEGISLATURAS TRAS CONSTITUCIÓN 1978

Adolfo Suárez	UCD	1979 - 1981 (I Legislatura)
Leopoldo Calvo-Sotelo	UCD	1981 - 1982 (I Legislatura)
Felipe González	PSOE	1982 - 1996 (II, III, IV y V Legislaturas)
José María Aznar	PP	1996 - 2004 (VI y VII Legislaturas)
José Luis Rodríguez Zapatero	PSOE	2004 - 2011 (VIII y IX Legislaturas)
Mariano Rajoy	PP	2011 - 2016 (X Legislatura)
Mariano Rajoy	PP	2016 XI legislatura
Mariano Rajoy	PP	2016-

ESTADO

LS56

LS76 y Rglto. 78

L8/90 y TRLS92

Medidas de liberaliz del mercado del suelo (RD5/96 y Ley 7/97)

Ley 6/98 RegSuelo y Val

Medidas liberalización mercado inmobiliario (RD2000 y L2003)

L2007 y TRLS2008 Rglto Valoraciones 2011

TRLSyRU 2015

CCAA

Distribución competencias art.148 y 149

Elaboración Estatutos de Autonomía: PV y Cat.79... Ext y CL83

1984 encarecimiento continuado viv...

1ªvuelta
Cataluña90TR, Valencia 94, Madrid 95, Andalucía, Cantabria, CL, CLM....

2ªvuelta
Cataluña 2002, CLM....



RECOMENDACIONES PARA LA PREPARACIÓN DEL MINIBLOQUE DE URBANISMO

- Imprimir el TRLSyRU2015 y el Reglamento de Valoraciones aprobado por RD1492/2011. **Además de necesitarlos para preparar este mini bloque, son necesarios para el supuesto práctico de valoración administrativa del tercer examen.**
- Hojear exposición de motivos de cada una de las leyes del suelo estatales, de la del 1956 a la del 2007 (TRLS2015)
- El conocimiento de la evolución histórica del urbanismo en España es esencial, en especial desde 1975 hasta la actualidad. No obstante, si esta fuera la pregunta de forma concreta, se puede sintetizar con lo señalado en negrita en cada una de las etapas del epígrafe segundo.
- La componente política que acompaña a la intención del legislador en cada materia cobra especial relevancia en el caso del derecho urbanístico y de la propiedad de suelo. No manifestarse sobre ello en el examen!! Evitar toda connotación política y especialmente cualquier tipo de apreciación subjetiva (a favor o en contra) más allá de la propia intención del legislador. Objetividad en la descripción de distintos métodos de valoración administrativa
- Carácter “liberalizador” a “intervencionista”. Hoy son muchos los expertos que coinciden en la necesidad de acercar posiciones entre el liberalismo más atroz y el intervencionismo más radical (2 extremos que se utilizan al describir las políticas urbanísticas y de suelo de un país) y que también hemos de evitar citar.
- No es objeto de esta oposición (que es de ámbito estatal) el estudio y análisis pormenorizado de cada una de las legislaciones y figuras urbanísticas existentes hoy en cada CCAA. Frase comodín: **Las variantes existentes entre las leyes autonómicas territoriales son más terminológicas que conceptuales:**

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (TEMA 5)

URBANISMO, TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE. PLANES (ESTÁTICA)

CLASES DE PLANES	ÁMBITO Y COMPETENCIA	FIGURAS E INSTRUMENTOS
Planes Urbanísticos	Municipal (aunque aprob de PG y a veces PP corresponde a CCAA)	PGOU , NNSS, POM (planeamiento general) Planes de Sectorización Planes de desarrollo: PP, Planes Especiales, etc..
Planes de Ordenación Territorial	Autonómico (supramunicipal)	Directrices de Ordenación Territorial (ámbito regional) Planes Territoriales Comarcales o Provinciales (ámbito subregional, provincial o comarcal) Planes Sectoriales Territoriales (dependiendo de su objeto)
Planes medioambientales	Estatal o autonómico	Evaluación ambiental estratégica Declaración de Impacto ambiental Calificación Ambiental Estudio Ambiental
Planes sectoriales	Estatales o autonómicos	Carreteras, Costa, Hidrológicos, Infraestructuras, Espacios Naturales, Energía, Infraestructuras, etc...

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (TEMA 5)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (PERSPECTIVA DINÁMICA)

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: SISTEMAS DE ACUTACIÓN	TIPO DE SUELO	TIPO DE ACTUACIÓN
COMPENSACIÓN CONCIERTO REPARCELACIÓN (mal llamado porque no es un sistema de actuación)	PRIVADO	PRIVADA
COOPERACIÓN AGENTE URBANIZADOR REPARCELACIÓN EJECUCIÓN FORZOSA	PRIVADO	PÚBLICA
EXPROPIACIÓN	PÚBLICO	PÚBLICA
EXPROPIACIÓN CON GESTIÓN INDIRECTA: CONCESIONARIO (la Admón.expropia pero no ejecuta, ej: SEPES)	PÚBLICO	PRIVADO

CONVENIO: Depende de sus estipulaciones cual será el sistema de actuación empleado para la ejecución del planeamiento

BIII-T1 Influencia facultades urbanísticas – valor del suelo

TESIS TRADICIONAL Propiedad como derecho absoluto. “plena in re potestas”. Leyes solo pueden limitarse a circunscribir lo que el propietario **no** puede hacer

TESIS MODERNAS Ligadas a la madurez del dcho urbanístico.

Las leyes de suelo al limitar o ampliar las facultades urbanísticas de la propiedad de cada clase o situación de suelo repercuten directamente en el menor o mayor de los inmuebles, puesto que el régimen de valoración que establecen es consecuencia de las facultades reconocidas.

EVOLUCIÓN:

LS56 y LS75

Facultades URBANÍSTICAS:

Derecho limitado: **(CE 78 ART.33)**

VALOR

LS56: inicial, expectante, urbanístico, comercial

LS75: inicial y urbanístico

Consolida el régimen jurídico de la propiedad ligado a la clasificación de suelo

LS 90 (y TRLS92)

Facultades URBANÍSTICAS:

“sistema gradual de adquisición de facultades integrantes del contenido urbanístico del derecho de propiedad”. Derecho “vacío” de contenido

Valor:

reducción o incremento del valor en función del grado de **cumplimiento de obligaciones por parte de los propietarios, distinguiendo entre clases y categorías de suelo.**

Ley 6/1998:

Facultades URBANÍSTICAS:

(STC 61/97, nuevo marco competencial. Se declaró inconstitucional TRLS92 pero no se derogó lo relativo a valoración. Se aprobaron algunas medidas urgentes en materia de liberalización de suelo, que culminaron con la aprobación de ley 6/98)

Cambio importante: el suelo urbanizable se define residualmente (todo lo que no es urbano y no está protegido)

Valor

Sistema que trataba de reflejar, con la mayor exactitud posible, el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, eliminando así la dualidad entre valor inicial y urbanístico

LS2007

Facultades URBANÍSTICAS:

régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos

Valor:

Modificación radical del sistema de valoración anterior

Se prescinde de la “clasificación del suelo” y se atiende, exclusivamente a la situación fáctica, rural o urbanizada