

ASPECTOS LEGALES SEPTIEMBRE 2.001

1. INTRODUCCION

Instituciones territoriales, son personas jurídico públicas:

- **Estado**
- **Comunidades Autónomas**
- **Provincias**
- **Municipios**

El Estado

Se encarga de dar uniformidad, unos mínimos para todos los ciudadanos en todos los aspectos.

Las decisiones en materia de suelo, urbanismo y vivienda la toma el poder legislativo del estado mediante la ley de suelo 98, L.O.E. 99 y ley de atribuciones de AT.

Poderes públicos del estado

- **Poder legislativo! Cámara legislativa o Parlamento ! Congreso y Senado**

Las cortes generales representan al pueblo español y estan foradas por el congreso de los diputados y el senado. Ejercen la potestad legislativa del estado, aprueba sus presupuestos y controlan la acción del gobierno, cuyo nombramiento depende de ella. Elaboran las leyes

- **Leyes orgánicas, necesitan la mayoría absoluta, son específicas, para regular ciertas materias de importancia**

(Estatutos de autonomía)

- **Leyes ordinarias, leyes de pleno de comisión refrendadas**
- **Poder ejecutivo, la iniciativa legislativa corresponde al gobierno, al congreso y senado y a las asambleas de las comunidades autónomas.**

Ejecución de la ley mediante la Administración Pública

- **Administración P. Central Desempeña sus competencias en todo el estado**
- **Ministerios**
- **Administración P. Periférica Desempeña sus competencias en partes del estado**
- **Poder Judicial, corresponde a los jueces y magistrados, desempeñan la función jurisdiccional, consistente en administrar justicia, resolver conflictos existentes juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado**

Comunidad Autónoma

Pueden asumir competencias en ordenación del territorio, Urbanismo y vivienda, tienen poder legislativo autonómico y poder ejecutivo autonómico.

Provincia

Ente territorial, integrado por la suma de sus municipios cuya misión es la del apoyar a los municipios que la integran.

Tiene doble carácter, es un ente local de organización propia y competencia y distribución del estado.

Poder ejecutivo, no puede hacer leyes, pero si normas, (planeamiento urbanístico)

Municipios

- *Territorio , es el espacio físico sobre el que el municipio ejerce sus competencia.*
- *Población personas empadronadas en los distintos municipios*
- *Organización, materializa los poderes del municipio*

Poder ejecutivo, sólo pueden aprobar leyes de menor importancia, que son los reglamentos o ordenanzas municipales, por lo que el municipio tiene que ajustarse en cuanto se refiere a leyes a lo que digan el estado y CCAA.

Los planes urbanísticos los aprueba el municipio pero tienen que estar de acuerdo con la legislación urbanística de la CCAA

Las decisiones en los municipios son tomadas por los siguientes órganos administrativos.

- *Pleno del ayuntamiento, trata las cosas más importantes, órgano representado por los concejales de los distintos partidos políticos*
- *El Alcalde, se dedica más al trámite del problema*
- *Comisión de gobierno, órgano formado por personas de confianza del alcalde, es más pequeño que el pleno.*

El municipio ejercerá su poder dentro de lo que la CCAA y el estado le permita

2. ADMINISTRACION PUBLICA

Se hace referencia a la organización que gestiona la acción de los órganos del estado con algún poder ejecutivo.

- *Administración del Estado (Central)*

Dirigida por el gobierno de la nación, tiene los

tres poderes, ejecutivo, legislativo y judicial

- *Administraciones autonómicas, dirigida por cada uno de los gobiernos de las CCAA, tienen el poder ejecutivo y legislativo, pueden dictar leyes de pleno, decretos comisión y decretos leyes pero no decretos legislativos.*

- *Administraciones locales, dirigidas por los respectivos gobiernos provinciales y municipales*

Poder ejecutivo, sólo pueden aprobar leyes de menor importancia, que son los reglamentos o ordenanzas municipales, por lo que el municipio tiene que ajustarse en cuanto se refiere a leyes a lo que digan el estado y CCAA.

2.1 Papel de la administración

La administración tiene la actividad de policía a través de la cual controla la construcción.

- *Prestar servicio público*

Usos públicos y servicios públicos

- *Actividad de fomento*

Hace lo posible para permitir ciertas circunstancias que de forma individual serían imposibles (becas, subvenciones)

- *Actividad administrativa de policía, si nadie impusiese penas, todo sería un caos*

2.2 Forma de la administración pública

Es un ente (órgano abstracto) que actúa a través de órganos administrativos, Ministerio de fomento, de agricultura, de economía.....cada uno de estos ministerios se encarga de velar a nivel estatal de cada una de sus responsabilidades

2.3 Potestades de Adm. Púb.

*Poder que sólo tiene la administración p. Potestad reglada, la administración obliga a cumplir la ley
Potestad discrecional, la administración toma la decisión oportuna.*

- *Potestad Tributaria, los tributos, impuestos estatales, autonómicos, municipales*
- *Potestad o presunción de legalidad o ejecutividad de sus actos, mientras no se demuestre lo contrario, se presume que todo lo que ella realiza está bien.*
- *Potestad planificadora, tiene poder discrecional*
- *Potestad Expropiatoria, en el ámbito del urbanismo se emplea a fondo*
- *Potestad sancionadora, poder que tiene para imponer sanciones administrativas (multas, ordenes de derribo de edificios ilegales.....)*

2.4. Tramitación administrativa

1. Fase de iniciación:

- *de lugar, la instancia de parte, por los particulares*
- *de oficio, la administración por sí misma pone en marcha el procedimiento*

2. Fase de tramitación (instrucción)

Constrectar lo que se pide con lo que el planeamiento

urbanístico que rige en la zona permite.

La administración puede intervenir en edificio que amenace

De ruina

3. Fase definitiva, los actos administrativos concede o deniegan la licencia de obra.

3. URBANISMO

3.1 Derecho Urbanístico

Conjunto de normas que regulan el conjunto del territorio y los usos del suelo en el país, está integrado por un conjunto de normas, leyes que han sido regladas, tanto por el estado como por las comunidades Autónomas.

– Normas estatales; Ley del suelo del 98, el estado tiene una competencia reducida pero aplicable para la regulación del suelo.

– Normas Autonómicas; Proyecto de ley de suelo Extremeño

En 1956 aparece la nueva ley de suelo, cuya fundamental característica es que considera al urbanismo como obra privada, ya que las anteriores leyes la consideraban pública

** Obra privada; El planificador urbanístico (administración) declara un suelo como urbanizable pero los que posteriormente urbanizan el suelo son los propietarios del suelo, apareciendo las denominadas plusvalías, que suelen triplicarse antes de ser consideradas sus suelos como urbanizables.*

A partir del 78, aparecen las ccaa que pueden aprobar normas, directrices , que tendrán que ser respetadas por todos los municipios de su entorno, quien clasifica el suelo es cada uno de sus municipios.

3.1.1. Fases de derecho urbanístico

1. Planeamiento

- *Estado, no planifica nada es el que aprueba la ley para planificar*
- *CCAA, aprueban directrices urbanísticas de coordinación (ley de suelo autonómica)*
- *Provincia*
- *Municipio, es el que clasifica los suelos*

2. Gestión Urbanística

- *Compensación*
- *Cooperación*
- *Expropiación*

3. Edificación

3.2 Clasificación de suelos

3.2.1. Tipos de suelo

El suelo está clasificado en tres categorías.

- Suelo Urbano*
- Suelo Urbanizable*
- Suelo no Urbanizable*

1. Suelo urbano; *Forma parte de la ciudad, donde encontramos bienes de dominio público (viales y plazas) y bienes de dominio privado(edificación)Será suelo urbano si cumple los siguientes requisitos*

- *Acceso rodado*
- *Abastecimiento y evacuación de aguas*
- *Suministro de energía eléctrica*
- *Q todos estos servicios tengan las características suficientes y necesarias para servir a la edificación que exista o se vaya a construir.*

Tb será suelo urbano aquellos terrenos que tengan una ordenación consolidada por la edificación de al menos de dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

Tb se considerará suelo urbano, aquellos que en la ejecución de su planeamiento, tuvieran los requisitos mencionados pese a que no los tenga en ese momento.

2. Suelo urbanizable; *Son los terrenos inmediatos a los núcleos urbanos, la forma ordinaria de urbanizar es por compensación., es un suelo apto para urbanizar, definido por la ley como suelo susceptible de transformación por un proceso de planeamiento urbanístico.*

Se divide en :

- Suelo urbanizable programado, en el q el propio plan preveía su urbanización en un período inmediato de 4 años.*
- Suelo urbanizable no programado, se reserva como futuro suelo de ser programado en cuatro años. En éste suelo se edifica a través de programa de actuación urbanística.*

3. Suelo no urbanizable *La ley del 98 reconoce al suelo no urbanizable como aquel que necesita protección especial, se puede construir aisladamente. Está legalizado por CCAA, pero la ley estatal no lo reconoce.*

3.2.2 Derechos y deberes de los propietarios

- suelo urbano*
- Derecho ; a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.*
- Deberes: Deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos.*

** Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus*

terrenos resulten incluidos.

** Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente.*

** Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente a un 10% del aprovechamiento.*

** Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*

** Costear y en su caso ejecutar la urbanización*

** Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento*

– Suelo urbanizable:

– Derechos; a urbanizar, dotar al terreno de las infraestructuras que le ha impuesto el planeamiento, Derecho al uso de la propiedad en función del que se ha dado en el planeamiento, y derecho a edificar, la licencia de obra es un acto administrativo y reglado.

– Deberes

** Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*

** Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente.*

** Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente a un 10% del aprovechamiento.*

**Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*

** Costear y en su caso ejecutar la urbanización*

** Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento*

– Suelo no urbanizable:

– Derechos los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes y el planeamiento. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza

Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten

incompatibles con el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubre y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y sobre rehabilitación urbana.

3.3 Planes urbanísticos

Los planes son normas reglamentarias que se aprueban por los ayuntamientos aunque hay veces que da el visto bueno a lo de la CCAA por los planes de conserjería y vivienda.

- **Plan general de ordenación urbanística (P.G.O.U.)**

Actúa a nivel municipal, hace la ordenación integral del territorio municipal, puede comprender uno o varios términos municipales.

- *Clasifica el suelo*
- *Define la estructura general adaptada para la ordenación urbanística del suelo*
- *Establece la ordenación por sectores*
- *Establece un plan para el desarrollo y ejecución del urbanismo en ese término municipal*

Según el tipo de suelo establece:

- *Suelo urbano; todo tipo de determinaciones con el mayor grado de detalle,*

(dimensiones, rasantes, zonas verdes, vías públicas...)

- *Suelo urbanizable programado; establece unos usos generales, así como unas intensidades globales. Fija las redes fundamentales y establece una división por sectores, pero sus determinaciones tienen que ser desarrolladas por el plan parcial.*

- *Suelo urbanizable no programado; disposiciones relativas a incompatibilidades de uso magnitudes mínimas de urbanización.*

- *Suelo no urbanizable, establece limitaciones y prohibiciones de utilización para el de especial protección establece medidas de especial protección de carácter general.*

- **Normas subsidiarias y complementarias del planeamiento**

Se dictan en sustitución o complemento de los PGOU al igual que éstos pueden a uno o varios términos municipales. Pretenden establecer una regulación integral gral del urbanismo en todo el territorio

Las determinaciones son:

- *Clasifican el suelo para establecer un régimen urbanístico*
- *Definen la estructura general del territorio.*

Según el tipo de suelo establece:

- *Suelo urbano; Lo mismo que PGOU todo tipo de determinaciones con el mayor grado de detalle,*

(dimensiones, rasantes, zonas verdes, vías públicas...)

- *Suelo urbanizable; establece unos usos generales, así como unas intensidades globales, sus determinaciones tienen que ser desarrolladas por el plan parcial*
- *Suelo no urbanizable, zonas de protección que las preservan de la influencia urbanística.*

***CONCLUSION**

Las normas subsidiarias y complementarias del planeamiento son casi semejantes a PGOU pero el nivel de desarrollo es inferior.

En Ns y complementarias no existe diferenciación entre urba. Prog. Y no progr.

Las normas subsidiarias se adoptan en los municipios no muy grandes donde no se considera necesario elaborar un plan general, son sustitutivas al PGOU.

El plan parcial y el especial desarrollan al plan general, luego no puede contradecirlo.

Faltan planes parciales, estudios de detalle y

- *Programa de actuación urbanística; Actúan sobre el suelo urbanizable no programado, que son los suelos más lejanos y de menor valor económico*
- *Planes parciales; para suelos urbanizables programados, ordenación programada y completa del territorio. Recoge la reserva para parques jardines, instalaciones deportivas*
- *Estudios de Detalle; Detallan y completan las determinaciones a plantas superiores, reflejan alienaciones de fachadas con el sistema viario.....*
- *Planes especiales*

Establece disposiciones respecto de materias concretas. Pueden ser muy variados (que persigan una reforma interior del SU, destinadas a la protección del paisaje, para protección de vías de comunicación, para preservación, desarrollo y mejora del patrimonio artístico y cultural, de saneamiento.....)

Los aprueba el municipio si tienen más de 50.000 habitantes si tienen menos pasa a manos de la junta de Extremadura.

- *Catálogos, son listados de bienes que quedan sujetos al régimen de protección oficial previsto por el plan especial, se refieren siempre a bienes, para que sean eficaces habrá que determinar a qué listados de bienes se aplican.*

Están en los propios planes como anexos, no tienen contenido normativo.

7. Proyectos de delimitación de suelo urbano (PDSU)

Cuando no existe plan general ni normas subsidiarias, sirven para que el ayuntamiento deslinde sus terrenos de suelo urbano de todos los terrenos que son suelo urbanizable.

3.3.1 Fases de los planes

- Fase de identificación técnica; los técnicos del ayuntamiento recogen los datos, documentos necesarios para conocer las circunstancias urbanísticas
- Aprobación inicial del ayuntamiento la suele llevar a cabo el alcalde
- Período de información pública; se da a conocer a todos los ciudadanos cual es la situación urbanística del territorio
- Aprobación provisional, se hace un pleno en el ayuntamiento y se acepta o rechaza las alegaciones de los ciudadanos siempre que no suponga la modificación del plan.
- Plan definitivo Se realiza cuando la junta no viola las leyes urbanísticas y dando por lo tanto su aprobación final de todos los pasos seguidos

Habiendo un plazo de 6 meses para la aprobación definitiva, puede ser

- Aprobado expreso, se dice claramente si o no
- Aprobación presunta, como no dicen nada doy por supuesto que me lo dan

3.4 Planes estatales

Son sectoriales, fuera de los planes estatales sectoriales, el Estado no puede dictar planes de urbanismo, pq el estado no ostenta las competencias de urbanismo.

4. CONTRATOS

4.1. Contratos de obras

- Aspectos genéricos; en los contratos de obra se contrata un resultado
- Elementos de contrato de obra:
 - Dueño de la obra, es el que encarga la obra
 - El contratista, ejecuta la obra y responde de la calidad
 - Promotor, persona que posee todos los medios a su alcance para realizar su construcción.
- Objeto, el objeto de un contrato de obra es La Obra

4.2 Clases de obra:

- De conservación; mantención del edificio sin afectar a la estructura, mantener el edificio en condiciones de seguridad y salubridad
- Consolidación; Dar solidez al edificio afectando a las estructuras del edificio, si el edificio está de acuerdo con el planeamiento urbanístico
- Edificación
- Imprevistas; no estaban previstas en el proyecto llevándose a cabo una modificación del proyecto, aprobado por la administración correspondiente
- Obras mayores y menores; las obras menores no necesitan proyecto técnico.
- De nueva planta o nueva edificación

- **Obras públicas;** promovidas por la administración pública territorial destinadas a uso público o servicio público
- **Obras de restauración,** conservan al totalidad de un edificio y recuperan las partes estructurales u ornamentales que se hayan perdido.
- **Obras de Saneamiento,** mejoran las condiciones sanitarias de edificio sin variar al estructura.
- **Obra de Urbanización,** pavimentación y distribución de agua potable, energía eléctrica.

4.3 Clases de contratos de obra:

- **Simple contrato de ejecución de obra;** el material lo pone el dueño y el constructor sólo hace su trabajo
- **Contrato de ejecución de obra con suministro de material;** es el más corriente, los materiales los pone el contratista o constructor
- **Contrato de obra x unidad de medida,** hace la obra por unidades o piezas
- **Contrato por porcentaje de volumen de obra edificado**

Oneroso, se obtiene un contraprestación

Endoso, (obras públicas) endosa una certificación que se pagará en 2 meses, si se demora se pagará con intereses.

4.4 Formas de pago

- **Fijación a precio alzado o ajuste alzado;** el contratista realiza la obra por un precio ya estimado que no puede cambiarse durante la vida del contrato, si se produce un aumento corre al cargo del constructor.
- **Fijación por piezas ejecutadas;** se divide la obra en partes el dueño paga por parte acabada.
- **Fijación por unidades de medida,** se establece el precio por unidades
- **Fijación por administración y economía.** El contratista asume la obligación de ejecutar al obra y el dueño al final paga, se utilizan certificaciones facultativas de obra

Modo de pago actualmente se paga mediante transferencias bancarias.

4.5 Sustituciones

- **Subcontrata;** El contratista con la autorización del dueño conviene con un tercero que es el subcontratista para que realice ciertas unidades de obra.
 - ♦ No está regulada, el código civil no la contempla
 - ♦ El subcontratista responde ante el contratista
 - ♦ En el caso de que puedan generar la ruina debe responder ante el dueño
- **Cesión de obra;** es constructor transmite íntegramente los derechos y obligaciones que había

contraído con el dueño de la obra, quedando libre de toda responsabilidad.

4.6 Plazos de ejecución de obra

El código civil establece que el constructor debe ejecutar la obra en el plazo establecido.

Fijación a tiempo presunto no es un tiempo concreto, para el verano

En contratos públicos la administración puede poner pena moratoria de 2 por mil del importe del presupuesto

4.7 Riesgos de un contrato de obra

El contratista asume los riesgos de obra, si antes de la entrega de la obra, ésta se pierde o se destruye el contratista corre con los riesgos.

A los constructores les conviene concertar un seguro que le ayude en éstas situaciones.

La verificación, la llevan a cabo los técnicos que le permiten al dueño saber si la obra está bien ejecutada .

La recepción, es el acto por el cual las dos partes implicadas, se reúnen y firman el acta de recepción, que es un documento escrito.

En el ámbito de las obras públicas se suele hablar de un doble tipo de recepción

- ◇ *Provisional (1 año); el contratista corre con todos los gastos que pueda ocasionar una mala ejecución de la obra*
- ◇ *Definitiva (10 años) responsabiliza a los agentes respecto a defectos estructurales.*

Licitación de contrato

Cuando hablamos de una obra importante, el pago se lleva a cabo de forma parcial, lo que le queda por pagar al dueño se llama licitación

La liquidación suele ser un problema porque el dueño cuando cree que hay algo mal no paga el total.

La nueva ley de edificación permite un 5% para pagar los defectos que pudieran existir.

4.8 Indemnizaciones

- *In natura; Si se han contrato unas condiciones el constructor las debe respetar, pero si no son pactadas el c. Civil le da al dueña una acción de posibilidad de reclamar al constructor. Legitimación.*
- *Equivalencia; mediante una indemnización material.*

4.9 Fases de un proceso constructivo:

- *Promoción, fase en la que se pone en marcha todos los aspectos pertinentes para realizar una edificación*
- *Proyecto*

- *Construir, dirigir y controlar*
- *Usar lo edificado*
- *Mantener lo edificado*
- *Demoler lo edificado*

4.10 Personas que intervienen en un proceso constructivo

- **Promotor**; *persona física, jurídica, pública o privada, que impulsa, programa y financia con recursos propios o ajenos, una obra para su posterior enajenación.*
- **Falso promotor**; *corredor de fincas o agentes de la propiedad inmobiliaria, su labor termina al poner en contacto al comprador y al vendedor. Obtiene como beneficio un porcentaje.*
- **Promotores de comunidades**; *Se encargan de buscar asociados para facilitar que se edifique mediante una cooperativa de construcción (actúan cuando no hay nada echo).*
- **Constructor**; *persona física o jurídica que conviene con el dueño de la obra la ejecución de una obra inmobiliaria mediante el contrato de obra.*
- **Arquitecto superior**; *Profesional técnico con capacidad legal para proyectar obras de arquitectura, así como la alta inspección o vigilancia general de obra.*
- **Arquitecto Técnico**, *puede proyectar modificaciones en edificios, tiene la vigilancia inmediata de la obra.*

ASPECTOS LEGALES 2º Arquitectura Técnica 00/01

– 28 –