

Programa de la asignatura

**ASPECTOS LEGALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
GESTIÓN URBANÍSTICA**

**Segundo curso de Arquitectura Técnica.
Escuela Politécnica Superior. UdL**

Profesor responsable:
Juan M. Pemán Gavín
Catedrático de Derecho Administrativo de la UdL

Presentación

La asignatura *Aspectos legales de la construcción; gestión urbanística* se ha de concebir en el marco definido por las Directrices generales propias de la titulación de Arquitectura técnica (RD 927/1992, de 17 de julio) y en el contexto del concreto plan de estudios de dicha titulación que se imparte en la UdL (Plan de 2005) y de la organización docente de la Escuela Politécnica Superior. De acuerdo con ello, es una asignatura troncal a la que corresponde una carga lectiva de seis créditos y se ubica en el primer cuatrimestre de segundo curso.

La fijación de los contenidos y de la metodología de impartición de la asignatura deber hacerse teniendo en cuenta los objetivos formativos de la titulación y a la vista de las funciones atribuidas a los arquitectos técnicos en la actualidad y de la previsible proyección futura de su actividad como expertos en los diversos aspectos vinculados a la construcción, y especialmente con todo lo relacionado con la ejecución material de las obras. Dado que constituye la única asignatura que, dentro de la titulación, se ocupa de los aspectos legales de la actividad constructiva, se pretende proporcionar al futuro arquitecto técnico los conocimientos e instrumentos conceptuales necesarios para desenvolverse en un ámbito profesional que es objeto de una intensa regulación normativa desde diversos puntos de vista, la cual ha experimentado además un importante desarrollo en los últimos años. Y ello sin perjuicio de que los aspectos técnicos y concretos de la vigente normativa (seguridad estructural de los edificios, protección contra incendios, ahorro energético, prevención de riesgos laborales en la construcción, etc.) sean objeto de consideración específica por otras asignaturas de la titulación.

Dentro de estas coordenadas se explican los contenidos del programa de la asignatura: tras una introducción general, se abordan los principales conceptos e instituciones jurídicas con relevancia en el sector de la construcción (bloque I) y se acomete la exposición de los ámbitos normativos más consolidados que conforman el escenario legal de la actividad constructiva: la

ordenación de la edificación (centrada por supuesto en las reglas fijadas por la Ley de ordenación de la edificación; bloque II), la ordenación y gestión urbanística (donde se hace hincapié en las cuestiones relativas a la intervención administrativa sobre la edificación: las diversas modalidades de licencias, el deber de conservación de edificios y la declaración de ruina de los mismos; bloque III), la valoración de inmuebles (IV), y la vigente reglamentación de la actividad de los arquitectos técnicos en lo relativo a sus funciones, a sus responsabilidades y a su organización profesional (V).

Introducción. El Derecho de la construcción y del urbanismo.

Lección 1. Los ámbitos materiales o títulos de la intervención pública sobre la construcción: urbanismo, vivienda, medio ambiente, accesibilidad y barreras arquitectónicas, prevención de riesgos laborales, etc. Poderes públicos competentes para su regulación. Legislación estatal y autonómica: la intervención del Estado y de las Comunidades Autónomas. La normativa comunitaria. La intervención municipal.

I. Instrumentos y conceptos jurídicos fundamentales aplicables a la actividad constructiva.

Lección 2. La propiedad y otros derechos reales. El derecho de propiedad en sus diferentes modalidades. En particular, la propiedad sobre inmuebles. Los derechos reales sobre cosa ajena: derechos reales de disfrute, de garantía y de adquisición preferente. Las servidumbres legales y las relaciones de vecindad. El Registro de la Propiedad.

Lección 3. Las relaciones contractuales. La compraventa. El contrato de arrendamiento de cosa. Arrendamiento de servicios y arrendamiento de obra o contrato de obra. El contrato de seguro. La responsabilidad por daños: responsabilidad contractual y extracontractual.

Lección 4. El contrato civil de obra o de ejecución de obra. Objeto y elementos del contrato. Obligaciones de las partes y desarrollo del contrato. La terminación del contrato de obra. La subcontratación.

Lección 5. Los contratos administrativos. Aspectos generales. El contrato administrativo de obras. Otras modalidades de ejecución de las obras públicas. El contrato de suministro. El contrato de consultoría y asistencia. Otros contratos administrativos.

Lección 6. Administración pública y actividad constructiva. Las autorizaciones administrativas y otras técnicas de verificación de la legalidad de las obras. Las potestades administrativas de inspección y sanción. Los visados de proyectos y otras formas de intervención de los Colegios profesionales.

Lección 7. Derecho laboral y obras de construcción. Las obras como centro de trabajo. Las relaciones de empleo en la construcción: trabajo dependiente, trabajo autónomo y subcontratación. Las empresas de trabajo temporal. La protección de la salud y seguridad de los trabajadores de la construcción: obligaciones y responsabilidades en materia de prevención de riesgos laborales.

II. La ordenación legal de la edificación y la vivienda

Lección 8. Aspectos generales. Concepto y modalidades de edificación según la LOE. Los requisitos básicos de la edificación: funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Su concreción mediante el Código Técnico de la Edificación.

Lección 9. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación. Promotor, proyectista constructor, director de la obra y director de la ejecución de la obra. El coordinador de seguridad y salud. Las obligaciones que asumen cada uno de ellos. Las entidades y laboratorios de control de la calidad de la edificación.

Lección 10. El proceso de edificación: proyecto, licencias, ejecución y recepción de las obras. Licencias de primera ocupación, declaraciones de obra nueva e inscripciones registrales.

Lección 11. La responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación y su aseguramiento. Las responsabilidades penales.

Lección 12. El marco específico de la edificación residencial: la intervención pública sobre la vivienda. El control de la habitabilidad de las viviendas. La política de promoción de viviendas sociales: las viviendas de protección oficial.

III. Ordenación y gestión urbanística

Lección 13. Introducción. La ordenación legal del urbanismo en España. El marco constitucional. Las competencias del Estado, de las Comunidades Autónomas y de los entes locales. La Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones. La nueva Ley estatal sobre el suelo. La legislación urbanística catalana: sus opciones básicas y principios inspiradores.

Lección 14. El planeamiento urbanístico. Planes territoriales y planes urbanísticos. El sistema de planeamiento urbanístico catalán. Planeamiento general y planeamiento de desarrollo. Las distintas figuras de planeamiento. Los estándares urbanísticos y las normas de aplicación directa. El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes de urbanismo. Publicidad de los planes.

Lección 15. El régimen urbanístico del suelo. La clasificación y calificación urbanística del suelo. Concepto y régimen del suelo urbano. Concepto y régimen del

suelo urbanizable. Concepto y régimen del suelo no urbanizable. La clasificación del suelo en supuestos de ausencia de planeamiento. Las novedades de la nueva Ley de suelo.

Lección 16. La gestión urbanística. La ejecución de los planes de urbanismo. Sistemas y modalidades de ejecución de los planes de urbanismo. La conservación de las urbanizaciones. Otros instrumentos de gestión urbanística: los patrimonios públicos de suelo.

Lección 17. La intervención administrativa sobre la edificación (I). La licencia urbanística: concepto y características. Ámbito objetivo de la carga de obtener la licencia urbanística. El procedimiento de otorgamiento. Los efectos de la licencia. La licencia de apertura de establecimientos o licencia de actividad. Las licencias ambientales.

Lección 18. La intervención administrativa sobre la edificación (II). El deber de conservación de inmuebles. Las órdenes de ejecución. La ruina de edificios. Concepto y clases. El procedimiento de declaración de ruina.

IV. Valoración de inmuebles

Lección 19. Valoración de terrenos y solares. Los criterios de la Ley de suelo y su aplicación.

Lección 20. La valoración de las obras y edificaciones. La valoración de los arrendamientos y de los derechos reales sobre inmuebles.

V. La actividad profesional de los arquitectos técnicos.

Lección 21. Las funciones y obligaciones profesionales de los arquitectos técnicos. La responsabilidad profesional de los arquitectos técnicos. Responsabilidad civil, responsabilidad administrativa y responsabilidad penal. La responsabilidad disciplinaria ante la organización colegial de la profesión.

Lección 22. La organización corporativa profesional de la Arquitectura técnica. Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos técnicos, Consejos autonómicos de Colegios y Consejo General. La previsión social y el aseguramiento de los arquitectos técnicos.

BIBLIOGRAFÍA

CARRASCO PERERA, A., E. CORDERO LOBATO y C. GONZÁLEZ CARRASCO, *Derecho de la construcción y de la vivienda*, Dilex, Madrid, 2005.

- *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, 3ª ed., 2005.

GARCÍA MACHO, R. (Dir.), *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: régimen jurídico y técnico*, Colex, Madrid, 2000.

GONÁLEZ NEBREDA, P. y otros, *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*, La Ley, 2006.

DEL ARCO TORRES, M. A., M. PONS GONZÁLEZ, *Derecho de la construcción. Aspectos civiles y administrativos*, Comares, 7ª ed., 2006.

DÍAZ BARCO, F., *Manual de Derecho de la construcción*, Aranzadi, 2006

LOPEZ RAMÓN, F., *Introducción al Derecho urbanístico*, Marcial Pons, 2005.

MARTÍNEZ DE PAZ, R., *Aspectos legales de la construcción*, CEAC técnico, Barcelona, 2003.

PONS GONZÁLEZ, M., *Comentarios prácticos a la Ley de la edificación*, Comares, 2003.

SAPENA GRAU, Francisco, *El Arquitecto técnico y el Aparejador frente al nuevo Código Penal*, Cedecs, Barcelona, 1997.

TRAYTER, J. M. (Dir.), *Comentarios a la Ley de urbanismo de Cataluña*, Aranzadi, 2005.