

AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LAS FUENTES (MADRID)

ASUNTO: Desarrollo de documentación suficiente para las solicitudes de obras (obra menor - obra mayor) en desarrollo de los artículos 2.25 y s/s de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Olmeda de las Fuentes, aprobado definitivamente el 13 de Octubre de 2015 BOCAM 23 octubre 2015

A) CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El contenido planteado en las N.N.U.U del plan general vigente artículos 2.27 y 2.28. “Obra Mayor”, a los efectos de la documentación requerida para la solicitud de licencia de obras, no parece resolver convenientemente la duda existente entre el artículo nº 2 de la LOE ley 38/99 de ordenación de la edificación y el citado artículo 2.27

- En el primer caso, se define que:

“ En cualquier caso a efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de obra mayor de la edificación/construcción todas aquellas comprendidas en lo establecido en el art. 2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación “

Para en el artículo siguiente 2.28 exponer que para licencias correspondientes a “viviendas unifamiliares”, se hace necesario la presentación de un PROYECTO DE EJECUCIÓN.

En el mismo artículo se solicita exclusivamente un PROYECTO BASICO para el resto de los casos.

Que se ha querido decir, a que se refiere el Plan General con “*el resto de los casos*”?.

A mayor abundamiento, la inmensa mayoría de los Municipios de la Comunidad de Madrid, aceptan la figura del **“PROYECTO BÁSICO” como documento suficiente** para la evaluación de una construcción a los efectos del otorgamiento de licencia, quedando el documento de proyecto de ejecución, haciendo valer su definición de “ ejecución” , exclusivamente para la ejecución de obras. En el mismo sentido, se deberá aportar al libro del edificio un documento de PROYECTO FINAL DE OBRA, a los efectos de dejar constancia de lo REALMENTE EJECUTADO, en el supuesto de otorgarse la licencia con el Proyecto Basico. (1)

En el mismo orden de cosas, el art. 6 del Código Técnico de la Edificación PARTE I define y desarrolla:

*a) el proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. **Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento;** y*

- En el segundo caso, y siguiendo el artículo 2.2 de la ley 38/99 en su “ámbito de aplicación”, se define entre otras:

*“Tendrán la consideración de **edificación** a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un **proyecto** según lo establecido en artículo 4, las siguientes obras:*

- a) Obras de edificación de nueva construcción, **excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.***
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios...”*

- (1) En este supuesto, para el comienzo de obra, debe aportarse el proyecto de ejecución con anterioridad al comienzo de la misma.

Obsérvese que la LOE define “..Se requerirá un proyecto....” Sin especificar que sea de ejecución o básico. EXCEPTUÁNDOSE de esto aquellas construcciones de ESCASA ENTIDAD, SENCILLEZ CONSTRUCTIVA, que no tengan el carácter RESIDENCIAL y se desarrollen en UNA SOLA PLANTA

En resumen, nos encontramos con una exigencia en el Plan General, que por un lado no distingue entre Proyecto de Ejecución y Proyecto Básico a los efectos de documentación necesaria para el reconocimiento del derecho edificatorio y por otro lado la indefinición de la construcción de “escasa entidad” imposibilita fijar unos criterios mínimos que ayuden a aplicar convenientemente tales conceptos.

B) PROPUESTA DE APLICACIÓN

Es obligación Municipal, dar respuesta a esta dicotomía existente elaborando y dictaminando aquellas soluciones que resuelvan y fijen un criterio transparente, riguroso y claro de tal cuestión, evitando dudas y aclarando conceptos de aplicación . También es obligación Municipal , dentro del marco jurídico vigente , facilitar la regeneración, y rehabilitación de las edificaciones , eliminando trabas innecesarias que dificulten y no añadan valor a tal criterio.

B.1 A tal fin se propone la siguiente interpretación

- En relación al contenido del artículo 2.28, parece adecuado solventar la documentación que deberá acompañar a la solicitud de licencia , exclusivamente, a efectos técnicos, con el **PROYECTO BÁSICO** que desarrolle la edificación. El proyecto básico deberá incorporar las condiciones urbanísticas suficientes para poder evaluar una declaración a normativa.

Considerado que el proyecto básico desarrolla el contenido del artículo 2 de la Ley 38/99 tal documento se debe presentar **VISADO** en cumplimiento del art 2 “Visados Obligatorios” del R.D. 1000/2010 de 5 de agosto sobre Visado Colegial Obligatorio

- En desarrollo de la excepcionalidad referida en el artículo 2.2 de la LOE 38/99, se fijan los siguientes criterios de aplicación que deben concretarse en la documentación que se fija:

B.2 En cuanto a “la escasa entidad constructiva y sencillez técnica”.

La construcción que se solicita licencia deberá no superar los 25 metros cuadrados útiles y diseñada a base de Muros Portantes de carga de espesor no inferior a 25 cms con viguetas unidireccionales y apoyos a los citados muros portantes. La construcción se desarrollará **en una sola planta (sin sótano)**

B.3 En cuanto al carácter “**NO residencial** “ se entiende como tal las construcciones destinadas a oficina , garajes o dependencias auxiliares a la vivienda , trasteros... etc, es decir espacios no vinculados a la vivienda

La documentación mínima obligatoria los efectos del artículo 4 “PROYECTO” de la 38/99, que desarrolle esta construcción, será la siguiente:

CONTENIDO DE LA DOCUMENTACION PARA OBRAS DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA:

Memoria:

1. Memoria descriptiva

1.1 Agentes

- Promotor.

1.2 Información previa

- Datos del emplazamiento, normativa urbanística, definición y cumplimiento de los parámetros. .

1.3 Descripción del proyecto

- Descripción general de las obras a ejecutar, programa de necesidades, uso previsto.

2. Planos

El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras.

Plano de situación

- Referido al planeamiento vigente, con indicación del norte geográfico

Plano de emplazamiento

- Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.

Planta general

- Acotada y superficiada, con indicación de escala y de usos,

Planos de cubiertas

- Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.

Alzados y secciones

- Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de planta, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

3. Presupuesto

Presupuesto aproximado

- Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.
(Presupuesto de Contrata más IVA)

4. Dirección Facultativa de ARQUITECTO,

Hojas de Dirección.

Certificado de habilitación colegial.

Posterior Certificado Final de Obra a los efectos de dar cuenta de la finalización de la misma, para el otorgamiento de la licencia de 1ª ocupación LPO, junto con la solicitud de la modificación catastral presentada.

Esta comunicación se presenta al objeto de su aprobación y/o ratificación por el Pleno Municipal. Si procede

Olmeda de las Fuentes 15 de Julio 2019

Fdo Gonzalo Fernandez

Concejal Delegado de Urbanismo
Ayuntamiento Olmeda de las Fuentes