

CRITERIOS DE EXIGENCIA PROYECTO EN EDIFICIOS EXISTENTES,
EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN DE DECLARACIONES RESPONSABLES

Según LOE, TIPOS DE OBRAS QUE REQUIEREN PROYECTO:

A.- OBRAS 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.- EDIFICIOS EXISTENTES: INTERVENCIONES QUE ALTEREN SU CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA:

- las que tengan **carácter de intervención total**.
- las **parciales** que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural.
- las que tengan por objeto **cambiar los usos característicos** del edificio.

C.- Intervención total en edificios catalogados, y obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Una intervención en un edificio existente puede ser (según parte I del CTE, conceptos):

- Ampliación.
- Reforma: trabajo u obra distinto del de mantenimiento.
- **Cambio de uso**.

Ideas generales:

- Para admitir o no una DR, uno de los aspectos a controlar es si se requiere proyecto o no.
- Existen conceptos indeterminados en la concreción de la LOE de lo que requiere proyecto (alteración arquitectónica, uso característico, variación esencial, composición general, intervención total). De ahí la necesidad de fijar en la medida de lo posible un criterio.
 - Intervención total: la que parte de un local en bruto, o mediante demoliciones y desmontajes devuelve un local a esa situación inicial en bruto (sin revestimientos, sin instalaciones, sin distribución interior) para adaptarlo de nuevo (nuevos revestimientos, instalaciones, distribución).
- Para concretar si se requiere o no proyecto en edificios existentes, hay que **analizar si se altera la “configuración arquitectónica”**. Y para ello son dos los aspectos a considerar:
 - Cambio de los usos característicos del edificio.
 - Alcance de las obras.

Estos dos aspectos son “pistas” para la conclusión final: si se altera o no la configuración arquitectónica del edificio existente.

- En cualquier caso, a pesar de este intento de aproximarse a un criterio lo más fijo posible, se estará siempre al caso concreto, valorando todos los aspectos que intervienen.
- En el “alcance de las obras” será importante considerar si la intervención eleva el nivel de exigencia de requisitos en el local, o lo reducen. Por ejemplo: pasar de discoteca a comercial puede darse por DR, sin embargo de comercial a discoteca, proyecto.
- Distinguir entre proyecto de edificación y proyecto de instalaciones (Reglamento Baja Tensión, Climatización, contra incendios en edificios industriales). Que requiera proyecto de instalación no supone que requiera proyecto de edificación. O sea, que cabe tramitar por DR una intervención

que exija un proyecto de instalación (que no tiene que visarse, aunque sea un “proyecto parcial” que forme parte de un proyecto global que sí deba visarse).

- Según CTE, un “cambio de uso” es una de las posibles “intervenciones” en un edificio existente. Cuando se de un cambio de uso característico (Industrial, Terciario, Residencial, Equipamiento) debe exigirse proyecto y licencia de utilización después, aunque la obra sea mínima (normalmente supondrá un nivel elevado de obras).
- No se admiten obras parciales en locales en bruto o sin adaptar que no persigan una adaptación completa del local (que intente adecuarlo para alquilarlo con mayor facilidad, pero sin alcanzar lo mínimo para considerarlo adaptado): se exige proyecto completo, terminándose la intervención con licencia de utilización para el uso previsto que se determine. Admitir estas obras parciales dan lugar a graves malentendidos, dando la sensación de que son locales adaptados cuando en la práctica no lo están (siguen requiriendo proyecto).
- EXIGENCIA DE MEMORIA TÉCNICA y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS por Declaración Responsable:
 - Cuando se exija una memoria técnica que justifique el cumplimiento de normativa, se condicionará la DR a que el técnico supervise las obras.
 - No se exigirá licencia de utilización en aquellos casos sujetos a la ley 12/2012, sino directamente la DR de apertura en su caso.
 - Si al finalizar las obras se inicia una nueva actividad, se podrá requerir en la DR de la apertura un certificado de cumplimiento de la normativa de aplicación firmado por el técnico competente, y en su caso la documentación de puesta en funcionamiento de las instalaciones.
- Habrá cambios de actividad que NO LOS ADMITA EL PGOU, aunque puedan tramitarse por DR.
 - La DR ya dice que cumple el PGOU (debe controlarlo el declarante).
 - Además, debe intentar detectarse en el momento de presentar la solicitud. La asistencia de un técnico en el momento de la presentación, sea el jefe de la Unidad o un técnico de Licencias, es importante, como se viene haciendo con las Actuaciones Urbanísticas Comunicadas.
 - Algunos ejemplos:
 - Por deber estar en edificio exclusivo:
 - En Industrial: talleres de carpintería, reparación o lavado de vehículos, obradores de panadería y pastelería; Almacenes de +300 m², riesgo bajo y medio; riesgo algo sólo en calificación Actividades Económicas.
 - En comercial: supermercados, grandes superficies comerciales.
 - Administrativo: con afluencia de público: plantas baja y sótano en residencial. Sin afluencia de público: también en pisos (horario diurno, no almacenamiento, 10 trabajadores, no ruidos, humos, etc.).
 - Bares musicales y pubs (edificio exclusivo o no residencial); Discotecas, salas de fiesta, salón celebraciones (exclusivo, o exclusivo y aislado (+ 300 m²); Distancia entre ellos 50 y 100 m.

1.- USOS CARACTERÍSTICOS

- Cada uso característico engloba un conjunto de actividades del mismo ramo.
- Cambiar un uso característico por otro implica la exigencia de un proyecto, y por tanto no permite tramitar una DR.

- Implantar un uso en un local sin actividad previa (sin adaptar) exige la redacción de un proyecto, y por tanto no permite tramitar una DR.
- USOS CARACTERÍSTICOS: se adoptan los usos globales del PGOU:
 - INDUSTRIAL
 - RESIDENCIAL
 - TERCIARIO
 - EQUIPAMIENTOS
- Cambiar una actividad por otra dentro del mismo uso característico obliga a valorar el **alcance de las obras**, para determinar si se exige o no proyecto, o sea, si puede tramitarse una DR o no.

2.- ALCANCE DE LAS OBRAS:

Algunos ejemplos que pueden generar dudas:

- REQUIERE PROYECTO:

- Edificaciones de nueva planta.
- Demolición de edificios (excepto construcciones de sencillez constructiva, que se desarrollen en una sola planta y no tengan uso residencial o público).
- Intervención total en un edificio o local (incluye locales en un centro comercial o vivienda en un edificio plurifamiliar).
- Dividir una vivienda en dos. Aumentar el número de viviendas.
- Crear nuevos locales que se adaptan a la vez. Dividir un local en varios.
- Ampliar la superficie de un local incorporando otros locales en bruto.
- De comercio a bar (y cambios de uso similares), se pide proyecto.
- Sustitución parcial de forjado, creación de entreplantas, etc.
- Instalar un ascensor.

- NO REQUIERE PROYECTO. SE TRAMITARÍA POR DR:

- Obras parciales en locales o viviendas si se mantienen algunas instalaciones, parte de la distribución, o parte de los revestimientos, y se mantiene el uso característico (M).
- Reducir el número de viviendas por agrupación entre ellas (salvo intervención total).
- Ampliar la superficie de un local incorporando otros locales ya adaptados, hasta 750 m² de superficie útil de exposición y venta al público (M).
- Reducir la superficie de un local.
- De bar a comercio: no eleva las exigencias del local (M).
- De comercio a administrativo, o viceversa.
- Cambiar instalaciones en un local inocuo o sujeto a CA-DR sin cambio en la volumetría (excluidas chimeneas o similar). Debe obtener puesta en funcionamiento de instalaciones al finalizar.
- Modificar huecos de locales en edificios no catalogados fuera del Conjunto Histórico sin una composición arquitectónica definida en planta baja. (Croquis acotado estado actual y reformado, distancia de más de 1 metro a huecos de otros locales).
- Instalación de toldos (exigir croquis en DR). Altura libre mínima 2,20 metros.
- Instalación de rótulos (exigir croquis en DR) (M).
- Obras de mejora de accesibilidad (M).

- Instalar un probador, un mostrador, una rampa, un aseo accesible (M).
- Sustituir la cabina o las puertas de un ascensor existente.
- Desmontaje de 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.

- NO REQUIERE PROYECTO. OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

- Crear nuevos locales (mediante división de otros) que quedan sin adaptar: control necesario por creación de una nueva entidad urbanística (M).
- Placas solares, tanto de agua caliente sanitaria como fotovoltaicas (M si más de 5 kW).
- Aparatos de climatización en fachadas.
- Cambiar instalaciones en un local destinado a una actividad sujeta a calificación ambiental (CA) sin cambio en la volumetría (M).