

JORNADAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS

JORNADA 28 de febrero 2018



MIÉRCOLES, 28 DE FEBRERO

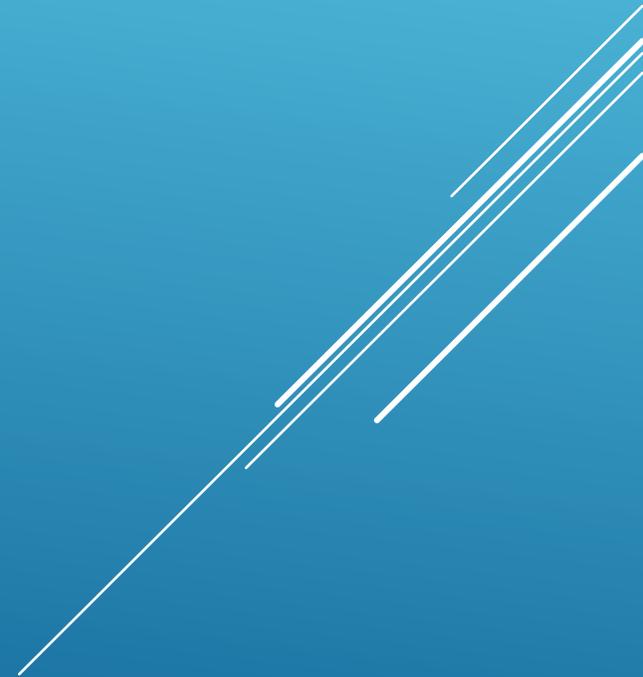
PONENCIAS TÉCNICAS:

D^a. MARÍA ÁNGELES MARCOS CABERO

**ARQUITECTA MUNICIPAL, JEFA DE LOS SERVICIOS
TÉCNICOS DE URBANISMO.**



2. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS E INCIDENCIAS MÁS FRECUENTES.



DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS SEGÚN EL ANEXO I DE LA ORDENANZA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

1.- **PROYECTO BÁSICO**. se ajustará a los contenidos que establece el **Código Técnico de la Edificación (Parte I, Anejo I)**,

“en este anejo se relacionan los contenidos del proyecto de edificación, sin perjuicio de lo que, en su caso, establezcan las Administraciones competentes.”

“PRECISIONES” A LA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO:

A) PLANOS:

1. Estarán **numerados** y se elaborará un **índice**.
2. Tendrán **escala normalizada** y estarán a una misma escala **los planos de la misma serie**.
3. Indicarán las **rasantes** de la edificación proyectada o de la edificación sobre la que se interviene.
4. Indicarán superficies **útiles, construidas y computables**.

B) PLANO DE EMPLAZAMIENTO:

1. Describirá el emplazamiento del edificio en la parcela o el emplazamiento de la zona de intervención en el conjunto del edificio si no se trata de obras de nueva planta.

2. Se acotarán los linderos de la parcela.

C) **PLANOS DE ALZADOS:** Indicarán todos los materiales y colores proyectados para los acabados exteriores.

D) Cuando la **intervención esté incluida en el Conjunto Histórico**, o incida en un **bien de interés cultural (B.I.C.)** o esté incluida en el **entorno de un B.I.C.** se incluirá la siguiente documentación adicional:

1. En obra de nueva planta o que modifique la volumetría: **alzado** de la intervención **compuesto** con los edificios colindantes.
2. En intervenciones sobre edificios existentes: **fotografías en color del edificio completo sobre el que se interviene junto con los edificios colindantes** señalando la zona de actuación.

PROYECTO DE EJECUCION Se ajustará a los contenidos que establece el código técnico de la edificación (Parte I, Anejo I) debiendo tener en cuenta lo siguiente:

A) MEMORIA

1. Anexo a la memoria: donde se indique expresamente si el proyecto **coincide con el proyecto básico** o en caso contrario descripción de las modificaciones.

2. Duración prevista de las obras

B) PLANOS:

1. Estarán **numerados** y se elaborará un **índice**.
2. Tendrán **escala normalizada** y estarán a una misma escala los planos de la misma serie.

C) PRESUPUESTO:

Deberá incluir el **coste de la gestión de residuos de la obra en capítulo independiente**.

Los proyectos básico y de ejecución podrán **presentarse por separado, o bien podrán fusionarse en uno solo**, bajo la denominación común de proyecto básico y de ejecución.

Los proyectos de **ejecución podrán incluir obras de urbanización de escasa entidad**.

PROYECTO REFORMADO Se presentará la documentación necesaria correspondiente al **proyecto básico y de ejecución en los aspectos afectados por las reformas** y con las siguientes particularidades:

A) **Memoria explicativa de las modificaciones que se contemplen**, relacionando todas y su localización exacta.

B) **PRESUPUESTO**: Relación de las posibles modificaciones respecto al presupuesto anterior teniendo en cuenta que **al menos la hoja resumen de presupuesto comprenderá el presupuesto completo de toda la obra**.

PROYECTO DE DERRIBO

A) **MEMORIA** Descriptiva de la edificación que se pretende demoler incluyendo:

1. **Duración prevista de las obras.**
2. Descripción del **estado de las edificaciones colindantes** y medidas a adoptar, en su caso, a fin de garantizar la seguridad y estabilidad de las mismas durante y después del derribo.
3. Descripción detallada del **proceso de demolición relacionando la maquinaria y medios a utilizar.**

B) **PLIEGO DE CONDICIONES** Ajustado a los contenidos que establece el código técnico de la edificación para las obras de derribo (parte I, ANEJO I)

C) PLANOS:

1. Estarán numerados y se elaborará un índice.
2. Tendrán escala normalizada y estarán a una misma escala los planos de la misma serie.
3. Incluirá al menos situación, emplazamiento y esquemas de plantas, alzados y secciones del edificio a demoler con acotaciones generales.
4. Indicarán superficies construidas.
5. **Se definirá el cerramiento de la parcela.**
(importante: aportar datos para replanteo de **ALINEACIONES**)

D) **FOTOGRAFÍAS** En color descriptivas de la edificación que se pretende demoler.

E) ESTADO DE **MEDICIONES Y PRESUPUESTO** obtenido por aplicación de partidas de obra (incluido el cerramiento).

F) **RESUMEN DE PRESUPUESTO** Donde se refleje el importe de cada uno de los capítulos de la obra y donde se incluya, en capítulos independientes, el presupuesto de seguridad y salud y el coste de la gestión de los residuos de la obra.

G) **ESTUDIO O ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

H) Cuando la edificación a derribar esté incluida en el Conjunto Histórico-artístico, o incida en un Bien de Interés Cultural (B.I.C.) o esté incluida en el entorno de un B.I.C. deberá presentarse una **PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN.**

PROYECTO DE LEGALIZACIÓN.

- A) **MEMORIA** Descriptiva y justificativa del cumplimiento de la normativa de las obras ejecutadas.
- B) **PLANOS** a escala normalizada, numerados y con índice, de plantas, alzados, secciones, estructura e instalaciones del estado actual de las obras.
- C) **VALORACIÓN** de las obras ejecutadas.
- D) **FOTOGRAFÍAS** en color del estado actual de las obras.
- E) Si fuera necesario la ejecución de obras para **restituir la legalidad** de las ejecutadas o para su legalización, se presentará la documentación necesaria correspondiente al proyecto básico y de ejecución ya descrita.

PROYECTO FIN DE OBRA.

A) **Memoria** descriptiva de las características generales de la obra. A dicha memoria se le incorporará un **anejo con la “descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia”**.

B) **Plano de la parcela y de emplazamiento** del edificio en la parcela **acotando los linderos** de la misma.

C) **Planos generales** a escala normalizada, acotados, numerados y con índice de plantas, **alzados y secciones necesarios para la completa definición del edificio construido**. en los planos de alzados deberán indicarse todos los **materiales utilizados en los acabados exteriores**.

D) Planos de planta sobre los que se indiquen las superficies útiles construidas y computables.

E) Plano donde figuren la situación exacta de las distintas acometidas a las redes generales.

F) Planos de la estructura e instalaciones del edificio salvo que coincidan exactamente con la documentación del último proyecto para el cual se obtuvo licencia o se presentó declaración responsable, en cuyo caso, se hará constar expresamente dicha circunstancia.

G) Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

H) **Fotografías** en color descriptivas de la edificación.

COMENTARIOS/RECOMENDACIONES SOBRE LOS PROYECTOS:

Se podría incluir un **índice** donde se reseñará dónde se encuentran las cuestiones más relevantes para el informe municipal

Es un importante controlar que **no haya contradicciones** en la documentación.



En el caso de **intervenir en un edificio existente** es muy conveniente **aportar datos** de la fecha de construcción, de anteriores licencias, escrituras, ... esto ayuda muchísimo a agilizar la búsqueda de los antecedentes.

En caso de **locales indicar su ubicación** (es muy útil aportar fotos, datos de distancias a los límites de la parcela,...). También agiliza mucho **conocer anteriores usos** a los que pudiera haber sido destinado un local. (muy importante a la hora de determinar algunos parámetros de aplicación).

Importante el empleo de **escalas normalizadas**.

Evitar los planos sin escalas o controlar aquellos que quedan deformados por una impresión en pdf.

Controlar la impresión en grises o colores poco intensos que, añadido al escaso tamaño de las cotas y las letras, dificulta mucho su visión.

En todo caso los formatos y las escalas deben ser adecuados. Los planos deben facilitar la fácil lectura e interpretación. Utilizar simbología estándar.

En el caso de las **memorias** es muy importante adecuar los **modelos al caso concreto, evitando modelos genéricos** (especial cuidado con los modelos con casillas: es importante también definir la solución y no limitarse a poner cruces).

También es importante actualizar la normativa y ajustar los modelos a lo vigente.

Comprobar que los presupuestos no contengan contradicciones en los importes de presupuestos complementarios (el de gestión de residuos, el de seguridad y salud, el de telecomunicaciones, los proyectos de instalaciones,...)

3. LA SEGURIDAD DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS: LAS OCUPACIONES DE VÍA PÚBLICA CON ANDAMIOS Y SIMILARES.

La regulación en la nueva Ordenanza **NO contiene ninguna novedad, salvo modificaciones muy puntuales** se mantiene idéntica a la contenida en la vigente Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

VARIAS CUESTIONES QUE ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA:

Para autorizar las ocupaciones de vía pública siempre tiene que justificarse que la solución obedece al **espacio mínimo imprescindible**.

Aportar las dimensiones de la ocupación para poder **superficiar** (liquidación).

No olvidar **reflejar los elementos reales** (árboles, contenedores, postes, farolas, aparcamientos,...) así como los elementos salientes del propio edificio.

Se delimitarán **recintos de operación** de compresores, generadores, elevadores, cestas, grúas autopropulsadas u otra maquinaria transportable que deba permanecer estacionada en el espacio público durante su funcionamiento. En estos casos el **vallado deberá situarse a una distancia mínima de 50 cm. de la máquina.**



Si los espacios de maniobra citados ocuparen los pasos de peatones provisionales o las aceras en uso, **se establecerá un paso de peatones alternativo mientras dure la operación de carga o descarga que rodee toda la zona ocupada, incluyendo el camión, vehículo de carga o contenedor, con vallas ancladas al suelo a ambos lados y una anchura mínima de l'40m.**

No olvidar cumplir también la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados**, en especial el **CAPÍTULO X: Obras e intervenciones en la Vía Pública**

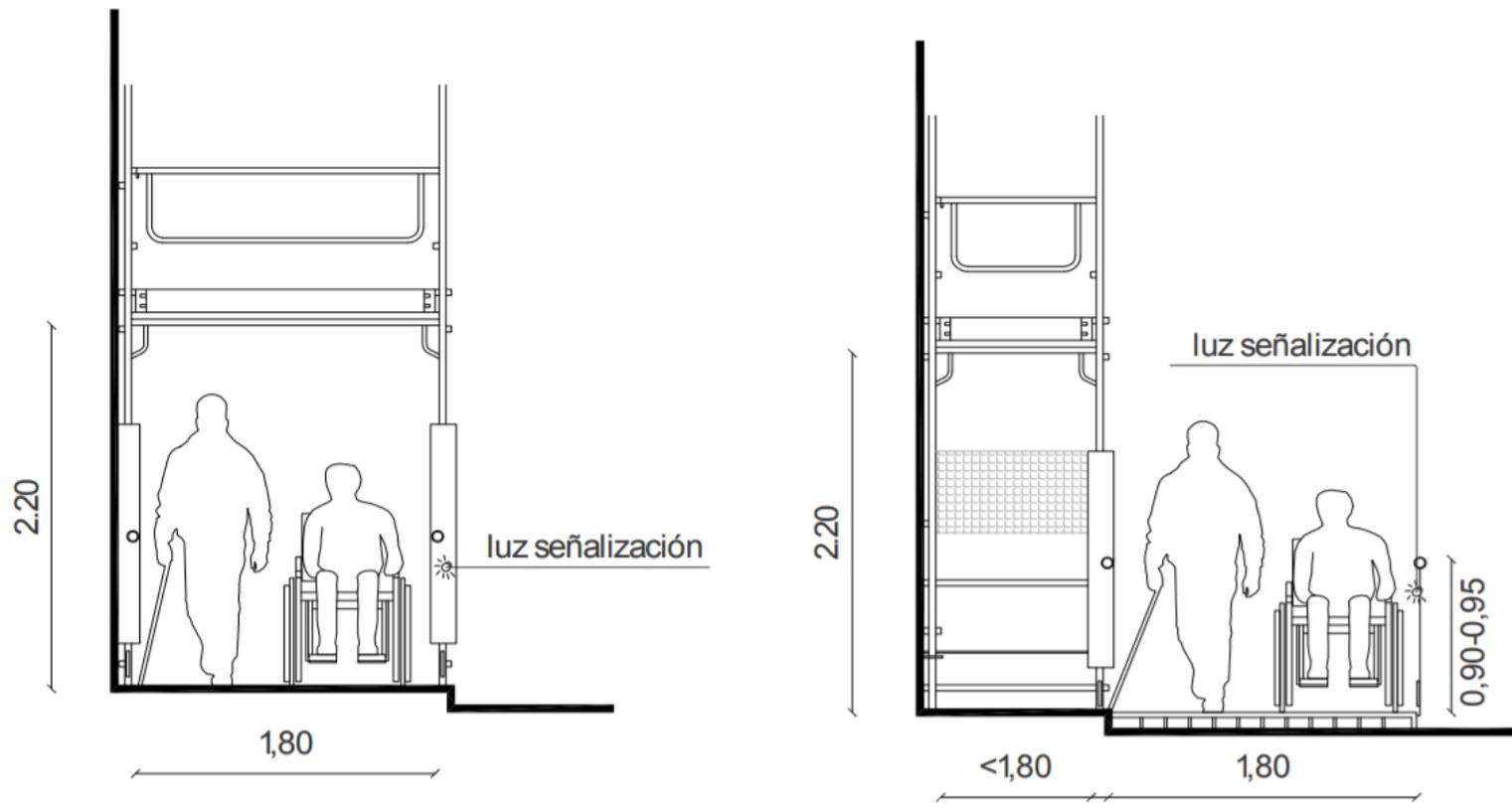


Figura 5. Ejemplo de obras con itinerario peatonal accesible que transcurre bajo andamio (izquierda) y recorrido alternativo fuera de él (derecha)

CONTACTO EN SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO
del AYUNTAMIENTO DE ZAMORA:

MARÍA ÁNGELES MARCOS CABERO
Arquitecta

980548700, extensiones 211 y 222

marian.marcos@zamora.es

