

CONTENIDO DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN (1)

Área Técnica del COAIB v7 26.11.2010

I. Memoria.

1. Memoria descriptiva:

- 1.1 Agentes.
 - Promotor, proyectista, otros técnicos.
- 1.2 Información previa.
 - Antecedentes, datos del emplazamiento, entorno físico.
 - Normativa Urbanística (Memoria Urbanística y ficha según Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB) y otras normativas, en su caso.
- 1.3 Descripción del expediente.
 - Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso principal y otros usos, relación con el entorno,....
 - En caso de edificios existentes se ha de definir el tipo de obra a legalizar (ampliación, modificación, reforma o rehabilitación) indicando si se ha actuado o no en la estructura preexistente.
 - Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
- 1.4 Antigüedad y limitaciones de uso
 - Indicar cuando se construyó la obra objeto de legalización y en su caso las diferentes modificaciones que se han producido.
 - Si procede y en función de los requisitos básicos (funcionalidad, seguridad y habitabilidad), se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y/o de cada una de sus dependencias e instalaciones.
 - Si las fotografías (visor IDEIB, ESTOP,...) demuestran que la obra objeto de legalización es posterior al 2006, se deberá justificar el cumplimiento del CTE como si de una obra nueva se tratara.

2. Memoria constructiva:

- 2.1 Sustentación del edificio.
 - Descripción básica de las características del suelo y del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
- 2.2 Sistema estructural
 - Descripción básica de la estructura portante y estructura horizontal.
- 2.3 Sistema envolvente.
 - Descripción básica del comportamiento frente al fuego, frente a la humedad, seguridad de uso, evacuación de agua, aislamiento acústico, aislamiento térmico, demanda energética y eficiencia energética, de los diferentes subsistemas de la envolvente del edificio.
- 2.4 Sistema de compartimentación.
 - Descripción básica de las características exigibles (comportamiento al fuego, aislamiento acústico,...) de los diferentes subsistemas de compartimentación.
- 2.5 Sistemas de acabados.
 - Descripción básica de los acabados.
- 2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.
 - Descripción básica de los sistemas de acondicionamiento e instalaciones.
- 2.7 Equipamiento.
 - Descripción básica del equipamiento: baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial,... etc.

3. Exigencias técnicas

El marco técnico de referencia será el Art. 3 de la LOE cuyo fin es el de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, consecuentemente el edificio objeto de legalización tendrá que satisfacer unos requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que ha continuación se expondrán. No obstante, independiente del nivel de cumplimiento de cada exigencia o en su caso de la normativa de referencia, el criterio genérico que se recomienda para los expedientes de legalización consiste en evaluar si cada sistema (constructivo, estructural y cada una de las instalaciones) que constituyen el edificio, se ha comportado satisfactoriamente, no ha producido daños o deterioros, el sistema o instalación es seguro y finalmente si el periodo de servicio futuro es previsiblemente correcto.

3.1 Requisitos básicos de funcionalidad

- B.1.1 Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
- B.1.2 Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- B.1.3 Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

3.2 Requisitos básicos de seguridad

- B.2.1 Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

El marco de referencia son los criterios generales establecidos en el Anejo D de DB SE (Seguridad Estructural: Bases de Cálculo) que son aplicables para la evaluación estructural de cualquier tipo de edificio existente, si cumple alguna de las condiciones siguientes:

- a) se ha concebido, dimensionado y construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización.
 - b) se ha construido de acuerdo con la buena práctica, la experiencia histórica y la práctica profesional aceptada.
- La evaluación de la seguridad estructural en caso de incendio está fuera del alcance del referido Anejo D.

B.2.2 Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

B.2.3 Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

3.3 Requisitos básicos de habitabilidad

B.3.1 Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Normativa de obligado cumplimiento: D 145/1997, D 20/2007

B.3.2 Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

B.3.3 Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

B.3.4 Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

B.4 Otras exigencias

B.4.1 Electricidad

B.4.2 Control de Calidad (3)

B.4.3 Otros (Gas, ascensores,...)

II. Anejos a la memoria.

Contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras.

- Informes, recopilación de información, análisis y resultados de la evaluación estructural de la obra objeto de legalización.
- Protección contra el incendio.
- Instalaciones del edificio.

- Instrucciones de uso y mantenimiento. (2)

- Plan de control de calidad. (3)

III. Anejos específicos para expedientes de legalización.

- Certificado sobre las condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y estabilidad

Se adjuntará un certificado firmado por el Arquitecto redactor del expediente de legalización donde se indique que la obra que se legaliza cumple con las condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y estabilidad para el uso a que se destina. En su caso, este certificado vendrá condicionado por los ensayos y pruebas que se realicen. **Se adjunta modelo de referencia.**

- Fotografías

Se presentarán un mínimo de dos fotografías actualizadas de la obra a legalizar, con los datos de la misma y firmadas por el Arquitecto redactor del expediente de legalización.

IV. Planos.

- Plano de situación Referido al planeamiento vigente y con indicación del norte geográfico. En caso de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, se incluirán planos del edificio antes de la intervención.
- Plano de emplazamiento Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
- Plano de urbanización Red viaria, acometidas, etc.
- Plantas generales Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Planos de cubiertas Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.
- Alzados y secciones Acotados, con indicación de escala, gruesos de forjado, alturas totales...
- Planos de estructura Esquemas de la cimentación (con relación al conjunto de la obra), estructura portante y estructura horizontal.
- Planos de instalaciones Esquemas de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.

V. Coste de ejecución material. (4)

Se indicará el coste de ejecución de la obra que se legaliza, calculado de acuerdo con los precios de referencia para el cálculo del presupuesto de las obras.

Debido a que el expediente de legalización hace referencia a una obra ya ejecutada, deberá hablarse siempre de coste de ejecución material en lugar de presupuesto.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

(1) Observaciones generales

Los expedientes de legalización se corresponden con obras realizadas sin la intervención del Arquitecto, no obstante, la documentación técnica de índole general se debe estructurar básicamente como el conjunto de fases de Proyecto y Dirección de Obra, incluyendo además los documentos señalados en el Apartado denominado Documentos Específicos de Legalización.

La tramitación para la legalización de la obra se realiza en dos fases: en una primera fase se presenta el expediente de legalización redactado por el Arquitecto, al Ayuntamiento. Posteriormente y obtenida la Licencia Municipal, se tramitará el Certificado Final de Obra, que será visado primero por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y después por el Colegio de Arquitectos. Dicho certificado, juntamente con la documentación final de obra, se presentará nuevamente al Ayuntamiento, para solicitar el Certificado Municipal de Final de Obra.

El CTE no habla explícitamente de los expedientes de legalización. Únicamente el Anejo D del DB SE (Bases de cálculo), desarrolla un apartado referente a la *evaluación estructural de edificios existentes*.

A continuación se exponen las exigencias que se requieren para los expedientes de legalización. Dichas exigencias tienen como marco de referencia la LOE y el referido Anejo D del DB SE y se pueden resumir en dos grandes grupos:

A. Exigencias urbanísticas

Que consisten en cumplir los parámetros urbanísticos de ámbito municipal (NNSS, PGOU,...) y si procede de ámbito insular.

B. Exigencias técnicas

Para éstas, el marco técnico de referencia es el Art. 3 de la LOE cuyo fin es el de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, consecuentemente la obra objeto de legalización, tendrá que satisfacer unos requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Para definir las exigencias técnicas de una obra objeto de legalización, se propone como criterio genérico, evaluar si cada sistema (constructivo, estructural y cada una de las instalaciones) que constituyen el edificio o la parte de este que se pretende legalizar, se ha comportado satisfactoriamente, no han producido daños o deterioros, el sistema o instalación es seguro y finalmente si el periodo de servicio futuro es previsiblemente correcto.

Para cumplir las exigencias de habitabilidad, la obra objeto de legalización cumplirá como mínimo el D 145/1997 y el D 20/2007. Si es el caso y en función del uso, otros requerimientos de habitabilidad que le correspondan.

(2) Uso y mantenimiento

Presentado el expediente de legalización al Ayuntamiento y concedida la Licencia Municipal, se tramitará el Certificado Final de Obra. Se adjuntará a éste, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, según el D 35/2001 que requiere, que las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, sean redactadas conjuntamente por los técnicos que constituyen la Dirección Facultativa.

Se propone insertar en la memoria del expediente de legalización, un apartado específico de *Instrucciones de uso y mantenimiento*, en donde se indique:

En Illes Balears es vigente el Decreto 35/2001 de 9 de marzo, de la Conselleria d'Obres, Habitatge i Transport, referente a Medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, consecuentemente, se adjuntará a la documentación del Final de Obra, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, las cuales se redactarán según el mencionado Decreto.

(3) Plan de Control de Calidad y Decreto 59/1994

Por las especiales características del Expediente de Legalización, que hace referencia a una obra ya ejecutada, no debe presentarse un plan de control de calidad. No obstante, dentro del marco de los requerimientos del Decreto 59/1994 de control de calidad en la edificación y de los criterios expuestos en la LOE, el Arquitecto puede requerir las inspecciones, pruebas, catas, ensayos y verificaciones de la obra acaba con el objeto si procede, de definir las medidas a adoptar para asegurar, restablecer o mantener la seguridad, funcionalidad y habitabilidad de la edificación objeto de legalización.

(4) Coste de ejecución material

Por las especiales características del Expediente de Legalización, que hace referencia a una obra ya ejecutada, no debe presentarse:

- El pliego de condiciones
- El estado de mediciones
- El presupuesto detallado