

ALZADA122

APLICACIÓN DE LA LEY 7/2021,
de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad
del territorio de Andalucía (LISTA)

Accesibilidad en edificios
catalogados

Consecuencias del uso impreciso de la
terminología urbanística

MARÍA PAZ GARCÍA. Presidenta del COAATGR

Reparación, refuerzo y protección de
pilares de hormigón armado

ALZADA



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

C/ San Matías, 19
18009 Granada
Tel: 958 229 988 / 958 226 741
email: info@coaatgr.es
web: http://www.coaatgr.es
Fax: 958 220 267

Consejo de Dirección

María Paz García García
Elisa Entrena Núñez
Manuel J. Martínez Carrillo

Secretaría de Dirección

Clara E. Carrillo Fuillerat

Colaboran en este número

María Paz García
Belén Rodríguez Martínez
Pablo Vílchez García
José Carlos Guerrero Maldonado
Elisa Entrena Núñez
Fabiola Moreno Medinilla
Emilio Martín Herrera
Rosa Solís Gómez
Juan Pablo González García
Manuel Javier Martínez Carrillo
Estíbaliz Gurruchaga Ríos

Publicidad

Clara E. Carrillo Fuillerat
Teléfono: 958 229 988

Diseño y maquetación

Erre que Erre Publicidad
Plaza del Campillo, 2 - 7E
18009 Granada
Teléfono: 958 804 942
hola@erre-que-erre.com

Impresión

Imprenta del Arco
C/ Ricardo del Arco, 4
Teléfono: 958 263 888
info@imprentadelarco.com

Depósito Legal

GR- 128-1988. ISSN-1131-9844



SUMARIO

PAG 3

Editorial 3

LA ENTREVISTA

> María Paz García. 4
Presidenta del COAATGR

COLEGIO

> Bienvenidos. 10
Belén Rodríguez Martínez.

Comisiones

> #ViviendaSaludable 11
2021 / 2022

> Hemos celebrado. 13
> Forma T. 22

Consejos y mutuas

> MUSAAT, mucho más que 26
un seguro de RC profesional.

ESPACIO JURÍDICO

> Bienvenidos. 28
José Carlos Guerrero Maldonado.
> Consecuencias del uso impreciso 29
de la terminología urbanística.

MANZANA 463

> Bienvenidos. 36
Elisa Entrena Núñez.
> Accesibilidad en edificios catalogados. 37

URBANO

> APLICACIÓN DE LA LEY 7/2021, 42
de 1 de diciembre, de impulso para
la sostenibilidad del territorio
de Andalucía (LISTA).

INDEX

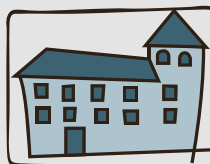
> Bienvenidos. 56
Rosa Solís Gómez.
> Reparación, refuerzo y protección 57
de pilares de hormigón armado.

+INFO

> Libros. Congresos. 65

UNIVERSIDAD

> Bienvenidos. 66
Manuel Javier Martínez Carrillo.
> ETSIE y UGR. 67



Ni Alzada ni el COAAT de Granada se hacen responsables de las opiniones vertidas por los colaboradores de la revista en sus artículos.

Fotografía sumario. Restauración de la muralla Nazarí en el barrio del Albaicín en Granada.

Mi querida Arquitectura Técnica

Por las encuestas y estudios que se han realizado desde nuestra profesión, se deduce que la desigualdad que pueda existir no es tan incipiente como en otras profesiones, pero eso no es impedimento para que estemos en alerta y preocupados para que la Igualdad sea Plena. Un compromiso de esta nueva Junta de Gobierno del Colegio será velar por ello y estaremos implicados con el máximo apoyo posible.

Queridos amigos y compañeros, es para mí un placer poder compartir con vosotros esta, mi primera, “**página 3**”. Es un honor representar a mi querida profesión de la Arquitectura Técnica como Presidenta de nuestro Colegio, formando parte de un magnífico equipo de profesionales, de los cuales algunos contamos con la experiencia de anteriores Juntas de Gobierno y otros se incorporan por primera vez uniéndose a este proyecto. A todos nos une un mismo compromiso final, trabajar por y para la defensa de nuestra profesión, manteniendo y mejorando el posicionamiento de nuestro colectivo en primera línea, donde siempre debemos estar y donde la sociedad necesita encontrarnos.

Sabemos que nuestra profesión ha sido siempre mayoritariamente ejercida por hombres, “como casi todas las profesiones técnicas”, pero esta inercia está cambiando y cada vez más, las mujeres estamos presentes en esta y en otras. La participación activa de la mujer en la vida colegial sigue aumentando, y cada vez más, se está mejorando la mentalidad de hombres y mujeres hacia la igualdad. Por las encuestas y estudios que se han realizado desde nuestra profesión, se deduce que la desigualdad

que pueda existir no es tan incipiente como en otras profesiones, pero eso no es impedimento para que estemos en alerta y preocupados para que la Igualdad sea Plena. Un compromiso de esta nueva Junta de Gobierno del Colegio será velar por ello y estaremos implicados con el máximo apoyo posible.

Dentro de nuestro colectivo hay una gran variedad de perfiles: profesionales liberales, funcionarios o contratados en la Administración Pública, profesores de Universidad, instituto o FP, jefes de obra, asalariados de empresas relacionadas con la construcción, etc. Podemos ver la polivalencia del Arquitecto Técnico y su gran capacidad de realizar diversas funciones, lo que le permite que el espectro laboral al que puede optar sea muy amplio. Y todos estos perfiles tienen cabida en nuestro Colegio, todos juntos formamos la Profesión de Arquitecto Técnico. Por ello estoy convencida que el mejor lugar donde agruparnos ya existe y no es otro que Nuestro Colegio, del que formamos parte un gran abanico de compañeros, de distintas edades y distintos ámbitos de actuación, pero con un mismo fin, la mejora continua y la defensa de nuestra profesión, la Arquitectura Técnica. ■

María Paz García García
Presidenta del COAAT de Granada

MARÍA PAZ GARCÍA

Presidenta del COATGR

Arquitecta Técnica por la Universidad de Granada y colegiada en el COAT de Granada desde 1995. Grado en Ingeniería de Edificación, 2011. Técnico Superior de Prevención de Riesgos Laborales. Dedicada al ejercicio libre de la profesión.



Presidenta. Mujer. Profesional. María Paz García afronta con entusiasmo la nueva etapa de Gobierno del Colegio Arquitectos Técnicos de Granada. Segura, directa y cercana nos traslada con ilusión una candidatura que se proyecta con talento, esfuerzo, innovación y sensibilidad.

ALZADA. ¿Por qué presidir una candidatura como esta? Cuáles han sido las motivaciones profesionales que te han llevado a ello. ¿De alguna manera crees que existe una necesidad de cambio que puedas liderar?

MARÍA PAZ. Mi relación con el Colegio ya suma dos legislaturas. Conozco el Colegio desde dentro desde hace 12 años y algunos años anteriores en los que ya intervenía en algunas comisiones de trabajo. Por lo tanto, de la vida colegial conozco bastante. He compartido propósito con los dos presidentes anteriores, con los que coincidimos con algunos de nuestros objetivos. Sentía que podía aportar una visión o sensibilidad diferente, como mujer y como profesional, y ese sentimiento me impulsó a lanzarme a este reto.

Creo que nuestra responsabilidad implica tener una visión más amplia, resultado de la suma de todas las partes. Nuestra profesión, como tantas otras, no está dividida al 50% en hombres y mujeres. En nuestro caso, además, influye el hecho de que la mujer se incorpore mucho más tarde a las carreras técnicas. Necesitamos conocer puntos de vista distintos, y el de la mujer es también muy valioso porque, no sólo debemos visibilizar que estamos en una sociedad igualitaria, sino que debemos serlo de forma activa y participativa.

Algo, sin duda, enriquecedor para los hombres, para las mujeres, para nuestra profesión y en definitiva para la sociedad. Esto también me animó a lanzarme a ser candidata. Y como a mi, a otras compañeras que ya se han comprometido con otros proyectos y creo que este impulso nos beneficia a todos.

Ese deseo, unido al convencimiento de que es muy importante conocer cómo funciona desde dentro un Colegio para liderar un equipo de gobierno, fue fundamental para decidirme. Desde fuera puede parecer muy sencillo, pero

cuando estás dentro conoces más de cerca las dificultades y las necesidades del colegiado y del equipo. He ocupado el puesto de vocal durante varias legislaturas, lo que me ha permitido estar cerca de todos los compañeros y conocer la realidad y la organización.

Este vínculo con el Colegio creo que, en mi caso, es determinante para aportar valor. Soy una persona muy activa, me gusta involucrarme en muchos proyectos y siento que es la situación justa, por la etapa de mi vida, mi trayectoria y mi madurez profesional que me impulsan a vincularme de este modo y en este momento con nuestro Colegio. Me motiva mi preocupación por el futuro profesional y la pasión que siento por nuestra profesión.

ALZADA. En un contexto convulso y lleno de incertidumbre, como el provocado por la pandemia, nos enfrentamos a nuevos retos y parece que necesitamos, los profesionales, nuevas habilidades. Parece que ya nada volverá a ser como antes. Como figura representativa del colectivo, ¿cómo trasladarías esta nueva realidad profesional al colegiado?

MARÍA PAZ. Cuando nosotros iniciamos este reto estábamos inmersos en plena pandemia, en las elecciones en 2021 llevábamos ya un año trabajando en un contexto lleno de incertidumbre. A pesar de ello, trabajamos con energía, con ilusión, tanto el Colegio como los colegiados.

Ha habido cambios, claro, y estos nos han exigido adaptarnos. Pero también nos han brindado oportunidades. A nosotros nos ha supuesto una ampliación del trabajo y de actividad por diversos motivos. La pandemia nos ha exigido a todos dejar de hacer cosas que estábamos realizando o cambiar el modo de hacerlas, para volcarnos en otras que nos han venido impuestas de manera sobrevenida. Pero tanto los

“

Necesitamos conocer puntos de vista distintos. Y el de la mujer es especialmente importante porque no sólo debemos visibilizar que estamos en una sociedad igualitaria sino que debemos serlo de forma activa y participativa”

“

“Una legislatura son cuatro años, tenemos muchas ideas e inquietudes sobre la mesa. Pero nuestro objetivo es focalizarnos primero en las prioridades y paralelamente ir trabajando otras iniciativas. Lo primero que hicimos para entender qué era lo mas importante y establecer un plan de acción fue preguntar. Realizamos una encuesta a los colegiados que nos ayudó a priorizar.”

colegiados, los compañeros, como la profesión en general, nos hemos adaptado de forma rápida y ágil. Un ejemplo lo vemos en la digitalización, una asignatura pendiente y que ahora ha quedado completamente superada. Al hilo de esto, está también la formación online, que se ha implementado de forma natural. Antes de la pandemia este tipo de formación parecía impersonal, de poco valor y al final, a pesar de haber llegado impuesta, nos ha convencido. Este tipo de cambios han venido para quedarse y desde el Colegio los potenciamos. Hemos comprobado que herramientas como las reuniones online agilizan los procesos. Las ponemos en práctica en el Colegio a menudo. ¿Y funciona? Sí, si funciona. Y nos ayuda a ser más productivos y flexibles.

La nueva realidad nos ofrece nuevas oportunidades y amplía los campos de actuación, por lo que será conveniente que todos nosotros lo entendamos y nos formemos en la especialización. A esto se une que, a raíz de este contexto de incertidumbre, ha habido un cambio en la forma de entender los espacios y para ello han surgido ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, como las que llegan con los Fondos Next Generation, que convierten al Arquitecto Técnico en el profesional más capacitado para gestionarlas.

Nuestra profesión tiene una gran oportunidad de visibilización e impulso en este momento.

ALZADA. Cómo se gesta, de dónde surge y con qué reto nace la nueva Junta de Gobierno. Un nuevo equipo de personas que ya lideran la gestión del Colegio. Todas ellas, profesionales en activo, de diferentes ámbitos y especializaciones de la Arquitectura Técnica. Es un poco lo que en el mundo de la empresa se denomina ahora el nuevo “liderazgo integrador,” que se basa en la capacidad de integrar personas altamente diversas alrededor de un solo objetivo. Háblanos de ello.

MARÍA PAZ. Creo que una Junta de Gobierno debe estar formada por el mayor tipo de perfiles profesionales, con personas que se involucren en la vida colegial defendiendo a la profesión desde todos los ámbitos.

Algunos de los compañeros integrantes, ya formaban parte de la anterior Junta de Gobierno, acumulando una experiencia muy enriquecedora.

Somos Arquitectos Técnicos de la Administración, de la Universidad y profesionales libres, algunos ya involucrados anteriormente en comisiones de trabajo del Colegio con bastante éxito. Nos sentamos y emprendimos un diálogo en el que nos preguntamos qué queríamos y qué podíamos aportar. Y encontramos un propósito de mejora común, que estamos seguros va a sumar gran valor a nuestra profesión.



Una legislatura son cuatro años, para los que tenemos muchas ideas e inquietudes sobre la mesa, pero hemos querido dar prioridad a algunas de estas y paralelamente ir trabajando otras iniciativas. Lo primero que hicimos para entender qué era lo más importante y establecer un plan de acción fue preguntar. Realizamos una encuesta a los compañeros colegiados que nos ayudó a priorizar y ya estamos trabajando en las conclusiones que obtuvimos. Un ejemplo es el impulso y apoyo de los Fondos Europeos Next Generation y formación sobre las nuevas necesidades que demanda el mercado y el profesional, como son la eficiencia energética, la accesibilidad o el urbanismo, sin descuidar por supuesto todas las demás ramas, las que fundamentan la profesión, que seguiremos trabajando, como siempre desde el Colegio.

En definitiva, creo que somos un equipo unido y el fin de esta Junta de Gobierno es crecer en la profesión, defendiéndola y respetándola. De alguna manera, esta Junta de Gobierno refleja un nuevo modelo de trabajo, el que se está imponiendo en las organizaciones.

Profesionales con perfiles muy diferentes, con motivaciones y contextos muy variados, que son capaces de unirse con un objetivo común, con un principio y fin colaborativo. El éxito de esta Junta de Gobierno es también el de todos los compañeros colegiados.

ALZADA. Si hubiera que definir un sólo reto a nivel de Colegio, cuál sería? ¿Podríamos plantear la apuesta por las personas, por la continuidad de la profesión, por la sostenibilidad? ¿Dónde estamos?

MARÍA PAZ. Muy difícil decir sólo uno... Consegir unirnos toda la profesión, en todas sus variantes, en nuestro Colegio, el de todos. Estoy convencida que cuando haya Unidad entre nosotros, seremos capaces de defendernos ante todo y llevar a nuestra profesión al mayor reconocimiento ante la sociedad.

ALZADA. Históricamente el Colegio se ha centrado en ser el nexo entre el colegiado y la actividad profesional. Esa función actualmente se mantiene pero no lo fundamenta exclusivamente ¿Qué puede esperar un nuevo colegiado del Colegio? ¿Hacia donde van los colegios profesionales y por qué son más importantes que nunca? Networking, reciclaje profesional, mejora de competencias, trabajo colaborativo...

MARÍA PAZ. Nosotros siempre hemos querido ver el colegio no como obligatorio, sino necesario, que no es lo mismo. Ese es el modelo

de Colegio que queremos y en el que estamos trabajando.

Intentamos cambiar aquellos aspectos que demandamos los colegiados y estamos totalmente abiertos a todas las sugerencias, a todas. Nos orientamos hacia un Colegio útil de verdad, para el profesional y para la sociedad y de gran valor ante las instituciones.

Y para conseguir ese modelo de Colegio, es esencial que los profesionales demos nuestras opiniones, expongamos inquietudes y necesidades. Actualmente, el Colegio de Granada está integrado por casi 1500 colegiados y tenemos que ser capaces de construir un Colegio juntos que nos sea realmente de utilidad a todos.

Es nuestro deseo y casi una obligación, conseguir el mejor y mayor acercamiento de todos aquellos titulados que ejercen la profesión desde los distintos ámbitos de esta sociedad con el fin de que sean parte activa de nuestro Colegio. Son muchos los técnicos que generalmente se han desarrollado profesionalmente al margen de nuestra institución y creemos que esta circunstancia no beneficia a nadie. Docentes, jefes de obra y funcionarios son perfiles que merecen ser amparados y defendidos por su Colegio Profesional, el nuestro. Y a su vez, el colectivo necesita de todos esos conocimientos y experiencias que pueden y deben aportarse para el beneficio de todos.

Una demanda real es la necesidad de trabajar sobre áreas que antes no estaban tan desarrolladas como la figura del jefe de obra. Se ha creado una comisión de control de calidad, de gran relevancia para estos profesionales. Nuestro objetivo es encontrar un nexo entre ellos, poder poner en común actuaciones a realizar y mejoras que se pueden realizar. La dirección y la jefatura de obra se han transformado totalmente en los últimos 20 años.

Este reciclaje es necesario para aumentar las competencias profesionales, debemos trabajar en nuestras habilidades y conocimiento, y poner en valor la figura del arquitecto técnico en el entorno empresarial. Esto es un ejemplo de cómo el modelo de Colegio que queremos debe ser realmente de utilidad. Otra iniciativa crucial es crear un grupo que atienda las necesidades de los profesionales al servicio de la Administración Pública, y este Colegio pretende, además de apoyar en el ejercicio profesional, defender los derechos e intereses de este colectivo de empleados públicos con distintas acciones. Nuestra profesión será más fuerte si todos nuestros compañeros y compañeras tienen una mayor cualificación, ocupan cargos de mayor responsabilidad y lo más importante, se mantienen como un colectivo fuerte y unido. En este sentido, la defensa y apoyo del colectivo

de los técnicos al servicio de la Administración se postula como una acción fundamental para el crecimiento de nuestra profesión.

ALZADA. La pandemia ha puesto de manifiesto deficiencias y necesidades de nuestras viviendas, edificios y ciudades. Precisamente el nuevo programa del Colegio se centra en la puesta en valor de un "modelo de ciudad sostenible". ¿Puedes hablarnos más sobre ello?

MARÍA PAZ. La pandemia nos ha mostrado la necesidad de realizar algunos cambios. Debemos prepararnos, como profesionales que somos, para ser capaces de hacer realidad con éxito el modelo de Ciudad Sostenible. "Smart City" es un enfoque que compartimos con el Ayuntamiento de Granada, y que ya se ha instaurado en otras ciudades. Lo que queremos es conseguir que la ciudad sea para todos. Y creemos que esto se puede impulsar capacitando al profesional y movilizándolo el Programa de Fondos Europeos que nos va a ayudar, sin duda, a que las ciudades cambien su perspectiva, a que se planteen qué quieren ser y con ello se transformen en ciudades más amigables, con espacios y viviendas más amables.

Esta pandemia nos ha evidenciado las deficiencias en nuestras viviendas. Esto se constató desde el primer día que salimos a la calle después del confinamiento; se dispararon las reformas y la compra de viviendas con terraza, con patio, con piscina. Buscábamos espacios abiertos, saludables y confortables. Queremos vivir a gusto en nuestras casas, pero hemos descubierto que no son tan confortables y hemos podido comprobar las carencias reales. El diagnóstico es todavía peor, porque hay viviendas que están enfermas y no lo percibimos. Nos interesa bastante trabajar sobre la salud de nuestras viviendas.

Nuestra profesión ha realizado estudios sobre ello y se han publicado los resultados. Los parámetros con los que estamos midiendo ahora mismo han cambiado la percepción tanto de las viviendas como de la ciudad. Esto nos ha llevado a hacer realidad proyectos que hasta hace nada no lo eran. Viviendas autosuficientes, altamente eficientes. De hecho, la legislación es cada vez más restrictiva en ese aspecto y lo que exige es que consigamos la menor demanda energética posible. Desde hace tiempo conocemos la necesidad de ello y la situación actual, con el conflicto de Ucrania, nos ha hecho constatar definitivamente que es necesario apostar por las energías renovables y que los edificios tengan la menor demanda de energía posible, consiguiendo un consumo casi nulo.



Alumnos de ESO, de Bachiller y de Grados Superiores, en las últimas olimpiadas de Ingeniería de Edificación expusieron proyectos con materiales y soluciones constructivas muy innovadoras. Las futuras generaciones vienen muy preparadas y concienciadas con este cambio.

Los sistemas constructivos que ahora se están exigiendo, demandan soluciones de envolventes y aislamientos que supondrán un ahorro sustancial del consumo del edificio.

Debemos tener presente la huella de carbono cuando proponemos materiales y soluciones, ya es una exigencia y además es nuestra responsabilidad con el medioambiente.

Este cambio de paradigma ya está ocurriendo. Desde la Universidad, con la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de Granada y otros organismos, se están realizando estudios con materiales como el chopo y el bambú, materiales sostenibles y de carácter estructural. Debemos apoyar estos estudios desde la profesión.

ALZADA. El cambio en el sector de la construcción es ya una realidad indiscutible en términos de innovación del proceso constructivo.

Nuevas tecnologías y materiales, eficiencia energética, nuevas formas de colaboración, nuevas estructuras organizativas, nuevos roles, nuevos modelos de gestión. Este nuevo contexto demanda nuevas competencias en los profesionales. Y los colegiados se preguntarán cuáles son y cómo adquirirlas. ¿El Colegio cubrirá estas necesidades de formación?

MARÍA PAZ. Es una realidad que se han ampliado enormemente los campos de actuación y por lo tanto la especialización y la adquisición de nuevas competencias cobra importancia.

Para nosotros no es nada nuevo. Siempre hemos creído en ello. Debemos tener una visión generalista, pero la especialización es el futuro en ésta y en todas las profesiones. Para ello la formación es vital, porque el cambio normativo es continuo por lo que o estás al día o te quedas obsoleto. En nuestro Colegio disponemos de dos plataformas de forma-

ción con una magnífica propuesta de cursos y jornadas.

Además, ahora el Consejo General de la Arquitectura Técnica acredita toda esa formación, lo que aporta gran valor a los currículos de los profesionales.

Por lo tanto, animamos a todos los colegiados a que se reciclen con formación especializada y acreditada en su ámbito a través de la amplísima variedad de cursos y de jornadas profesionales que pone a su disposición el Colegio.

ALZADA. Otro de los objetivos de vuestro programa es acercar de alguna manera el Colegio a la calle, al ciudadano. ¿Por qué y cómo pensáis articular esto?

MARÍA PAZ. Tenemos como reto conseguir concienciar al ciudadano para que vea la necesidad de rehabilitar sus viviendas y conseguir edificios más sostenibles, con demandas mínimas de energía. Para ello nos apoyaremos en las ayudas de los fondos europeos Next Generation en materia de rehabilitación y mejora de

la eficiencia energética de viviendas, para crear una oficina de rehabilitación en colaboración con la Junta de Andalucía, que será quien marque el protocolo a seguir de los colegios profesionales. El objetivo que pretendemos con las oficinas es implementar modelos de llave en mano, a través de dos figuras que van a ser esenciales: por un lado, las oficinas de rehabilitación y, por otro, los agentes de rehabilitación, que van a ser quienes se encarguen de toda la carga administrativa, incluso de la realización del propio proyecto y ejecución de las obras. Se creará una bolsa específica de Arquitectos Técnicos en el colegio para este fin.

Tenemos que terminar con las dificultades que implica rehabilitar, tenemos que empatizar con el ciudadano, tenemos que facilitar el proceso y sobre todo tenemos que valorar quien es el profesional adecuado para cada proyecto y ponerlo en contacto con los clientes. Nos debemos sentar con ellos y solucionar sus problemas.

De cara al ciudadano queremos hacerlo sencillo: Nos trasladas tus ideas y necesidades y buscamos el profesional que más sabe sobre lo que tú necesitas, te va a ayudar en tu proyecto con el nivel de especialidad que requiere. Pero más allá de esto, y paralelamente, nos marcamos otros objetivos.

Hay formadas en el Colegio varias comisiones de trabajo, grupos de colegiados que se han unido con el objetivo de estudiar asuntos profesionales concretos de interés general tanto para la profesión como para la sociedad.

Una de ellas es la comisión de Urbanismo, comisión formada no sólo por arquitectos técnicos, también por arquitectos, abogados, profesores de la universidad, etc. Una comisión en la que queremos que haya una visión más generalizada, porque creemos que el urbanismo es un tema de todos.

Se han tratado temas tan relevantes como la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en la que hemos participado muy activamente con alegaciones, tanto a la Ley como al Reglamento y seguimos trabajando ofreciendo jornadas a los compañeros de la profesión, algunas ya realizadas con bastante éxito de participación y de calidad de los ponentes.

Otro de los muchos trabajos realizados por esta comisión ha sido la presentación al Ayuntamiento de Granada de un compendio de propuestas para la revisión de la ordenanza de edificación.

Participamos en mesas redondas acercando casos muy concretos donde queremos que todos aporten, no sólo los arquitectos técnicos, sino los ciudadanos, los abogados, los arquitectos,

los ingenieros, las asociaciones de vecinos, todo el que pueda y quiera opinar.

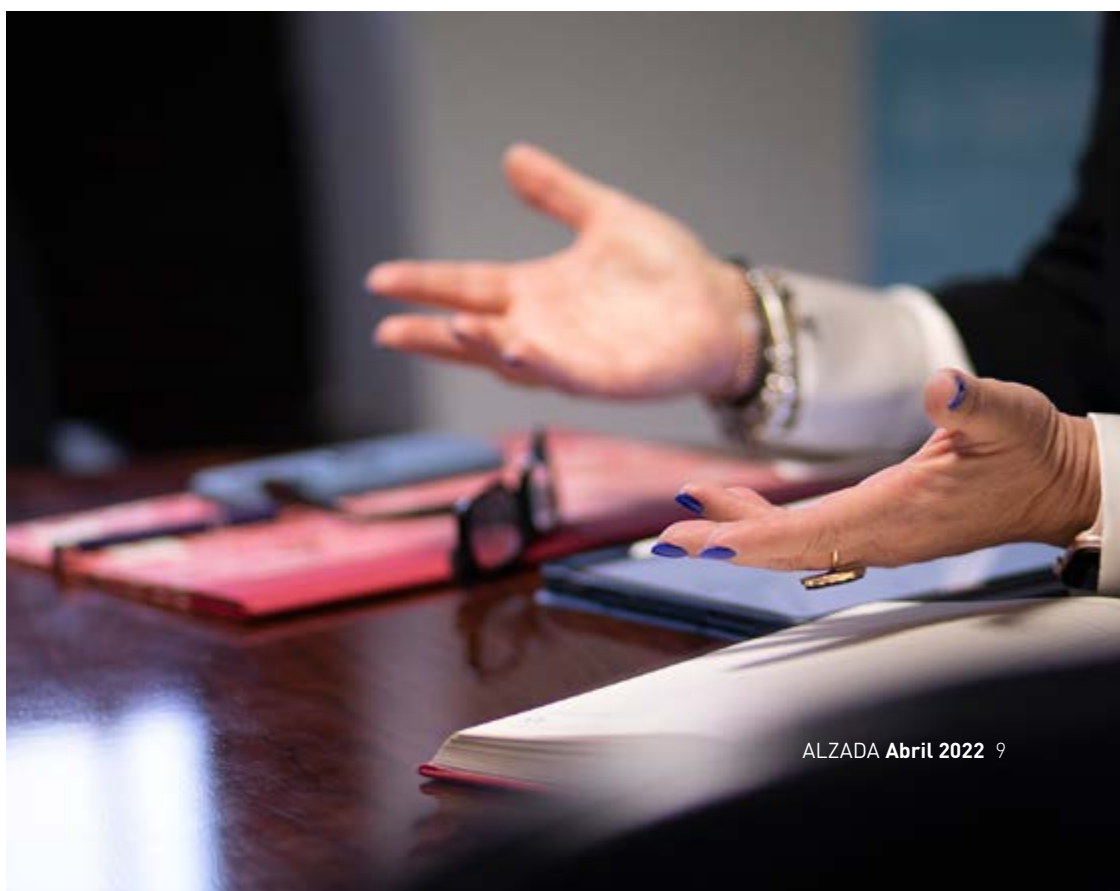
ALZADA. Es evidente que para un nuevo colegiado el Colegio Profesional supone una ventana abierta al mundo. ¿Pero cómo aportar valor a ese colegiado Senior que tiene una relación más rodada con el Colegio y con la profesión?

MARÍA PAZ. Se ha creado una nueva Comisión Senior, es importante que nuestros compañeros mayores entiendan el colegio como un lugar de referencia, aunque ya no ejerzan la profesión. La experiencia y conocimientos de nuestros colegas jubilados son de gran valor para el resto. Cada año, en la entrega que hacemos de insignias a los nuevos colegiados, los profesionales senior comparten una charla en la que hablan de la profesión desde su punto de vista. Esa escucha activa es muy importante. Su aportación como mentores de los colegiados más jóvenes, aportando su veteranía, es un privilegio para todos. Desde el Colegio se ha realizado, a petición de los compañeros, un plan de actividades, como viajes, foros, encuentros, etc. Otra demanda solicitada es construir una residencia tipo "cohousing", petición que se estudiará desde el colegio.

Como ves, el Colegio lo formamos un gran abanico de compañeros, de distintas edades y distintos ámbitos de actuación, pero con un mismo fin, la mejora continua y la defensa de nuestra profesión, la Arquitectura Técnica. ■

“

“...es importante que nuestros compañeros mayores entiendan el colegio como un lugar de referencia, aunque ya no ejerzan la profesión. La experiencia y conocimientos de nuestros colegas jubilados son de gran valor para el resto.”



Belén Rodríguez
Martínez
SECRETARIA

COLEGIO

Arquitecto Técnico por la Universidad de Granada y colegiada en el COAATGR desde 1987. Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales. Funcionaria del Ayuntamiento de Granada desde 1989, en la actualidad adscrita a la Dirección Técnica de Obras y Mantenimiento.

Cómo hacer que el colegio sea una herramienta eficaz y acorde a los nuevos tiempos.

En estos, ya casi 2 años de pandemia, hemos aprendido a adaptarnos a las nuevas situaciones, a teletrabajar, a reuniones de trabajo y familiares por videollamada, ¡Quien nos iba a decir!!!

Y la verdad es que estas nuevas alternativas nos ofrecen muchas ventajas, ahorro de tiempos de desplazamientos, compatibilizar la vida familiar y profesional, no poner en riesgo la salud de los demás por contagios, aunque solo sea por un resfriado.

Y debemos seguir aprendiendo de las situaciones, innovaciones, nuevos escenarios, técnicos, sociales, políticos, etc., para que el Colegio sea una herramienta eficaz y acorde a los nuevos tiempos, debemos escuchar y hablar con todos los integrantes, Colegiados, Trabajadores, Escuelas, Administraciones, Ciudadanos, para ofrecer todos los servicios que estén a nuestro alcance.....y por supuesto, Servicios de Calidad.

Pero lo que no debemos de olvidar es que el colegio debe de ser un lugar de encuentro,

de participación, donde cada uno de nosotros tanto a nivel profesional como personal, busque y encuentre todos aquellos aspectos que demanda. Un lugar donde seguir aprendiendo, donde saludar a los compañeros, compartir experiencias personales y profesionales, dar a conocer nuevos proyectos y contar anécdotas del pasado... Abierto a todos, a nuevas tendencias y tecnologías, a la cultura, donde tenga cabida la solidaridad.

Mirar, sonreír y suspirar... que tenga Alma. ■

COMISIÓN #viviendasaludable

Comisiones **COLEGIO**



¿QUIERES TENER UNA VIVIENDA SALUDABLE?

¿Quieres mejorar la salud en tu edificio?, el pasado jueves 10 de febrero de 2022 a las 14:00, Pablo Vílchez inauguró la comisión #viviendasaludable en el COAAT de Granada. Este espacio de trabajo profesional es pionero en España. Por primera vez en un colegio oficial del área de arquitectura y construcción se dedica una comisión en exclusiva para trabajar la salud de los usuarios dentro de los edificios.

La comisión #viviendasaludable les da importancia a otras áreas profesionales: medicina, psicología, química, etc. El trabajo colaborativo es fundamental para mejorar la calidad de la comisión. Y en este caso, se busca la colaboración con otros colegios profesionales dentro del sector de la salud. Por ende, aumenta la presencia y la visibilidad de nuestra profesión en otras áreas.

Principalmente, el objetivo es ofrecer información objetiva y de interés para que profesionales de la edificación y usuarios puedan acceder a esta información, de forma que se ponga en valor la #viviendasaludable y que todos mejoremos nuestra salud y bienestar dentro de los edificios.

El segundo jueves de cada mes a las 14:00 se publicará una sesión online de máximo 30 minutos, y en cada sesión se tratará un tema específico sobre la salud en los edificios. Así, aumentará la información y valor de esta comisión. Todo quedará disponible para cualquier persona en cualquier momento, en el canal de YouTube del colegio: COAAT Granada. Enlace: <https://www.youtube.com/user/CoaatGranada> ¿Quieres saber cómo de saludable es tu vivienda?, ¿quieres saber cómo vivir en un espacio más sano? Pues este es el espacio idóneo. En la comisión #viviendasaludable se genera la información necesaria para mejorar la salud dentro de los edificios.

Cada día vemos en las redes sociales y medios de comunicación noticias relacionadas con salud y medioambiente. Porque en el fondo de las noticias de alta polución en ciudades, pobreza energética, teletrabajo, etc., se está hablando de la salud y el bienestar de las personas. ¿Porqué se habla constantemente sobre los Objetivos de Desarrollo sostenible, ODS? Pues, sin profundizar, los tres primeros ODS son salud y bienestar. ¿Cómo de importante es la salud

1

PLAN DE ACCIÓN DE LA UE PARA LA ECONOMÍA CIRCULAR

En diciembre de 2015 la comisión europea emite una comunicación, Cerrar el círculo: un plan de acción de la UE para la economía circular. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/IP_19_1480

2

PACTO VERDE EUROPEO

En noviembre de 2019, la Unión Europea dio un paso más, declaró la emergencia climática y se volcó plenamente en una nueva concepción de la economía a través del "Pacto Verde Europeo" (Green Deal). https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_es

3

HORIZONTE EUROPA

Horizonte Europa es el programa de financiación de la UE para la investigación y la innovación. Se ejecutará de 2021 a 2027 con un presupuesto propuesto de 100 000 millones de euros. [enlace a la web](#). [enlace a la descarga del archivo pdf horizonte 21-27](#).

4

CONGRESO NACIONAL DE MEDIO AMBIENTE 2018

En el Congreso Nacional de Medio Ambiente de 2018 se vio el resultado de un grupo de trabajo sobre la economía circular aplicada a la edificación.

5

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA 2019

En 2019 el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España publica las siete llaves para un edificio saludable.

y bienestar? Bernard le Bouvier de Fontenelle, escritor y filósofo francés nos dijo una cosa muy interesante: **LA SALUD ES LA UNIDAD QUE DA VALOR A TODOS LOS CEROS DE LA VIDA.**

Estas y otras citas simplemente verifican que la dirección y objetivo por el que nos movemos hoy es la salud y bienestar.

La comisión #viviendasaludable ofrecerá un evento presencial cada cierto tiempo para visitar un edificio saludable insitu. En el evento se explicarán todos los factores que influyen en que esa vivienda sea saludable. Será una oportunidad para experimentar y sentir cómo se vive en un edificio saludable.

Las sesiones mensuales en YouTube contienen también entrevistas a profesionales dentro del sector de la salud y bienestar. De esta forma se entiende que la transversalidad profesional y las sinergias proporcionan valor al contenido. Se busca que entre todas las personas profesionales lleguemos al objetivo de divulgación y comprensión de porqué la salud en los edificios tiene alta prioridad.

De hecho, hay elementos que pueden ser potencialmente tóxicos y están diariamente en nuestras viviendas.

Algunos agentes son biológicos, por ejemplo: bacterias, virus, etc.

Y otros químicos, por ejemplo: dióxido de

carbono, monóxido de carbono, humo de tabaco, fibras de vidrio, fibras de amianto, compuestos orgánicos volátiles (formaldehído), micropartículas, pesticidas, ozono, radón, etc.

¿Cómo evitar estos agentes potencialmente tóxicos? Te animamos a que veas cada sesión mensual de #viviendasaludable y la compartas con la persona que más quieras. Vamos a conseguir dar a nuestra salud la importancia que se merece. Nuestra vivienda es nuestro templo, es nuestra tercera piel, y nos debe proporcionar salud y bienestar. ■

Pablo Vílchez García

Coordinador de la comisión

#viviendasaludable



HEMOS CELE BRADO



21/05/2021
Celebración del XXIII Trofeo de Golf.



02/06/2021
Cultos en honor a
nuestro Patrón San
Juan de Ortega.



NUEVA JUNTA DE GOBIERNO

18/06/2021 Acto
institucional de toma de
posesión de la nueva Junta
de Gobierno





06/09/2021

Cultos en honor a nuestra Patrona Nuestra Señora de las Angustias.



07/10/2021

Reunión con los técnicos municipales de la Costa y Alpujarra y con los colegiados de la costa



19/10/2021
Reunión con los
colegiados senior para
comenzar a organizar
actividades.



20/10/2021
Verbena
Como todos los años se celebró la tradicional
Verbena actividades 2021





19/10/2021
Acto de entrega de distinciones 50 y 25 aniversario y mejores expedientes, 2020 y 2021.
Celebrado este año en la ETSIE.





04/11/2021

Ciclo de conferencias Conoce Granada Paseando.

Comienza este ciclo de conferencias en el que se han celebrado 7 conferencias sobre Grandes Colecciones Granadinas y 2 visitas.



21/12/2021

Celebración de la Junta General de Colegiados.

23/12/2021

Entrega donación Escuela de Solidaridad.



25/11/2021

Junta anual Club ciclista.



23/12/2021
Entrega donación Cruz Roja (hc 18)



05/01/2022
Entrega de juguetes a Cruz Roja



30/01/2022 - 20/03/2022
Paseos con Granada Down.



30/03/2022
Reunión con los
colegiados del norte
de la provincia en
Baza





17/03/2022
Entrega de insignias a Colegiados.
La celebración de la tradicional entrega de insignias para los nuevos colegiados de 2020 y 2021, por fin vamos retomando la normalidad.



30/03/2022
Visita guiada al Museo de San Juan de Dios para los miembros del Colegio Senior.

Jornadas,
talleres,
seminarios
y mesas
redondas

FÓRMAT



Jornadas sobre Evaluación e intervención de emergencia en edificaciones afectadas por esfuerzos sísmicos

29/06/2021 y 30/06/2021

Jornada sobre la Ley para el Impulso Sostenible del Territorio de Andalucía (LISTA).

06/07/2021

Jornada sobre Economía Circular en el sector de la construcción.

14/09/2021

Jornada sobre Rehabilitación Energética.

Retos Y Oportunidades para Andalucía en el Horizonte 2030.
19/09/2021



Jornada sobre Declaraciones Responsables y Procedimientos Comunicados, organizada para el Colegio de Administradores de fincas de Granada.

23/09/2021



Mesa de Debate sobre la problemática del Régimen de Edificaciones en Suelo Rústico.

Comisión urbanismo.

26/10/2021



Mesa de Debate sobre Intervenciones en conjuntos históricos.

Comisión urbanismo.

23/11/2021

Jornada informativa sobre Programas de ayudas en Rehabilitación. PREE 5000 y NEXT GENERATION EU.

"Todo un reto y oportunidad para el Arquitecto Técnico"

01/12/2021



Sesión informativa sobre la implantación del valor de referencia.

Colaboramos con el objeto de difundir entre todos los profesionales colegiados de Andalucía las novedades introducidas en esta materia por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.

15/12/2021



Desayuno de trabajo de la comisión de accesibilidad.

19/01/2022

Jornada de presentación de la IV
Edición del curso de Preparación
para el Acceso de Técnicos a la
Administración Pública
31/01/2022



Jornadas de presentación de la
nueva Ley de Impulso para la
sostenibilidad del Territorio de
Andalucía (LISTA).
Desarrolladas durante los días 20,21, 27
y 28 de enero y 1 de febrero, contando
con 521 inscripciones.
20/02/2022



Jornada Haz Marca a cargo de Neobrand.
01/03/2022



Jornada de ayudas a la rehabilitación.
01/03/2022



Jornada Sobre Ascensores En Edificios Existentes.

Tramitación de la Autorización para fosos y huidas reducidos, celebrada el 22 de marzo contó con la asistencia de 133 alumnos.

22/03/2022



Jornada Sobre Gestión Documental de la Seguridad y Salud en Obras sin Proyecto.

05/04/2022

Cursos

Curso de Georreferenciación Y Representación Gráfica Alternativa de Catastro.

Manejo De Gps Zeno 20.
15/06/2021

Curso sobre Autorización e Implantación de Actividades.

Comienzo del curso con la tramitación y Redacción de documentación.
02/09/2021

Curso de Tasaciones y valoraciones.

Inicio del curso.
19/10/2021

Curso sobre Disciplina Urbanística.

Inicio del curso.

25/10/2021

I Curso de Rehabilitación Energética de Edificios de Viviendas.

Inicio del curso.

27/10/2021

Curso de Rehabilitación Energética de Edificios de Viviendas.

2nda edición.

18/01/2022



IV Edición Curso de Preparación para el Acceso de Técnicos a la Administración Pública.

Comienzo del curso en el que un coach ayuda a los alumnos a afrontar los procesos selectivos en el plano emocional.

17/02/2022



Curso sobre Georreferenciación Y Representación Gráfica Alternativa De Catastro.

Nueva edición del curso. Manejo de Gps Zeno 20 y la Estación Total de Leica TS10.

05-06/04/2022



Más compromiso, más tranquilidad

MUSAAT, MUCHO MÁS QUE UN SEGURO DE RC PROFESIONAL

MUSAAT es la Mutua de seguros para la Arquitectura Técnica que, no solo ofrece el mejor seguro de RC Profesional al colectivo desde hace casi 40 años, sino que proporciona a sus mutualistas exclusivas ventajas y beneficios, que hacen que sus asegurados desarrollen su actividad sin tener que preocuparse por nada más.

La Mutua, con el afán de ir de la mano de sus profesionales, les acompaña desde el inicio de su carrera, cuando terminan sus estudios de grado, hasta el final de su periodo laboral, cuando cesan su actividad, ofreciendo diferentes opciones adaptadas a las distintas etapas del recorrido profesional del Arquitecto Técnico para que cuenten con las mejores y más amplias opciones del mercado.

Acceso a la mejor oferta aseguradora. En MUSAAT son expertos en RC Profesional y cuentan con seguros que se adaptan a las circunstancias de su colectivo y a las necesidades del sector de la construcción:

- **RC Profesional A/AT/IE.** Este seguro está pensado para que el técnico pueda desarrollar con total tranquilidad su trabajo, ya que le protegerá frente a reclamaciones de terceros y responderá por él cuando tenga que hacerlo. Cuenta con diez tramos de suma asegurada para elegir y con primas muy competitivas. Además, cubre cualquier actividad profesional que realice como Arquitecto Técnico y cada año, la Mutua introduce importantes mejoras como, por ejemplo, una cobertura básica de Ciberriesgos, una ampliación de la defensa jurídica y ponen a tu disposición un servicio telefónico de asistencia jurídica.
- **RC Profesional para una Intervención Concreta.** ¿Tienes que hacer una rehabilitación o una reforma? ¿Necesitas asegurar intervenciones que excedan la media del PEM? El seguro de RC Profesional para una Intervención Concreta asegura todas las reclamaciones que se reciban por dicha intervención, hasta el límite de suma asegurada contratada, pagando una única prima una vez se vise el encargo. Como novedad, MUSAAT permite incluir a otros técnicos que intervengan en la obra, siempre y cuando el tomador del seguro sea un promotor o una Sociedad Multidisciplinar.
- **RC Profesional Sociedades Multidisciplinares.** MUSAAT garantiza con esta póliza la responsabilidad civil de las sociedades integradas, al menos, por un Aparejador, Arquitecto Técnico o Ingeniero de Edificación, y otros profesionales cuyas actividades se centren en el campo de la edificación y el urbanismo. Se puede elegir entre seis tramos de suma asegurada y las coberturas que el técnico quiera contratar.



La mejor defensa.

MUSAAT pone a disposición de sus mutualistas los mejores abogados altamente especializados en construcción (106 despachos jurídicos y 146 letrados), una extensa y profesional red de peritos cualificados (180 peritos AT colaboradores) y expertos gestores de siniestros con más de 20 años de experiencia que han tramitado 39.000 expedientes hasta el momento.

Descuentos.

La Mutua ofrece descuentos y bonificaciones por diferentes conceptos y adaptados a la situación actual de sus mutualistas, si son noveles, si tienen baja o nula actividad, dependiendo de su antigüedad en la póliza... porque sobre todo premia la lealtad y quiere agradecer la fidelidad de sus asegurados. En el seguro de RC Profesional A/AT/IE también aplica bonificaciones por tener el seguro de hogar en MUSAAT (incluso si la póliza es de familiares o amigos) y vela por la calidad del trabajo de los Aparejadores/AT/IE, con ventajas a la hora de acceder a una certificación en la ACP (la Agencia de Certificación Profesional) y con descuentos en la póliza de RC Profesional si ya poseen la certificación.

Atención directa y personalizada.

Los mediadores de la Mutua son las sociedades de los COAAT, por lo que si los mutualistas tienen alguna duda sobre el seguro, pueden acudir a SECOL, con las ventajas que esto conlleva. Ellos son los que mejor pueden asesorarlos y aconsejarlos, porque los conocen bien.

Club MUSAAT.

Por contar con un seguro de RC Profesional de Aparejadores/AT/IE con la Mutua, los mutualistas entran a formar parte del Club MUSAAT y se benefician de manera exclusiva de descuentos en alquiler de vehículo, en distintos servicios de salud y contarán con un exclusivo servicio telefónico de asistencia jurídica.

En la actualidad, 30.000 mutualistas confían en MUSAAT, porque les ofrecen la garantía de permanencia, solvencia y una dilatada experiencia atendiendo y dando respuesta a sus riesgos. En MUSAAT están comprometidos con sus mutualistas, para aportarles tranquilidad e impulsar su crecimiento profesional. ■

**GRIETAS,
HUNDIMIENTOS ?**

ESTABILIZA TU CASA MEDIANTE INYECCION DE RESINA EXPANSIVA

Con una experiencia inigualada, **URETEK®** es la referencia en consolidación de suelos en profundidad mediante la **INYECCIÓN DE RESINAS EXPANSIVAS**.



Alternativa
a los micropilotes



Estabilización
inmediata



Solución respetuosa
con el medioambiente



Intervención rápida
y económica



Minima invasividad,
obra limpia



Garantía y responsabilidad
decenal

25 AÑOS DE
EXPERIENCIA

ESTIMACIÓN
PERSONALIZADA
Y GRATIS

www.uretek.es

900 80 99 33

Servicio gratuito



José Carlos Guerrero
Maldonado

VOCAL Y/O RESPONSABLE
DE LA COMISIÓN DE URBANISMO



ESPACIO JURÍDICO

Arquitecto Técnico desde 1994.
Experto en derecho del urbanismo, 1997
Experto en Derecho Urbanístico y Promoción
Inmobiliaria, 2010.
Grado en Ingeniería de Edificación, 2012.
Máster en Rehabilitación Arquitectónica, 2019.
Funcionario de carrera del Ayuntamiento de
Granada, habiendo prestado servicio en las
unidades administrativas de Conservación de
Edificios, Licencias, Inspección y Procedimientos
Comunicados.

El área jurídica de esta revista analizará aspectos legales que puedan resultar de interés para nuestra profesión. En este sentido la temática que desde esta sección se va a tratar es muy amplia abarcando cuestiones relacionadas, entre otras, con el ámbito competencial, responsabilidad, el urbanismo, la contratación, relaciones con la administración pública... Siempre con el objetivo de clarificar conceptos y aportar mayor seguridad jurídica a nuestros compañeros”.

La versatilidad de nuestra profesión hace que cada día se generen nuevos perfiles, nuevas especialidades, que desarrollan su actividad en ámbitos pluridisciplinarios y con capacidad suficiente para liderar equipos.

Incorporar la perspectiva jurídica se hace necesario para no incurrir en situaciones que puedan lastrar el crecimiento profesional o empresarial. Este será el enfoque de los artículos que se publiquen desde esta sección.

CONSECUENCIAS DEL USO IMPRECISO DE LA TERMINOLOGÍA URBANÍSTICA.

ALGUNOS EJEMPLOS.

José Carlos Guerrero Maldonado

VER PÁGINA SIGUIENTE ►

La licencia es un procedimiento administrativo reglado en el que se realiza una comprobación de aspectos urbanísticos tasados a fin de determinar que la actuación del administrado se adecua a la ordenación territorial y urbanística vigente. Realiza un control sobre el correcto ejercicio del derecho asociado a la propiedad del inmueble sobre el que se pretende actuar.

Este procedimiento, como todos, queda sujeto a un plazo máximo para resolverse¹, transcurrido el cual habrá entenderse finalizado por silencio administrativo, positivo en general, o negativo, si se trata de una actuación señalada por la legislación básica estatal.

Sin embargo, no es infrecuente que se produzcan retrasos injustificados o denegaciones improcedentes motivadas por la dificultad de aplicar una normativa que, a menudo, resulta compleja e incluso contradictoria en sus determinaciones. Son los técnicos de la administración los responsables de interpretar y aplicar textos normativos que definen el régimen jurídico, a través del informe técnico como expresión

del análisis urbanístico que controla el correcto ejercicio del derecho y, en definitiva, base de la resolución de la licencia urbanística.

Tratándose el urbanismo de una materia compleja, a caballo entre lo jurídico y lo técnico, se encuentra repleta de tecnicismos por razón de su especialidad. No son pocas las veces que el lenguaje utilizado por el planificador complica la aplicación de la norma, sobre todo, teniendo en cuenta que son los técnicos los responsables de realizar dicha aplicación. A menudo, se produce el interrogante sobre si debe aplicarse estrictamente el tenor literal o atender a la filosofía de la norma para aplicarla según su finalidad².

Sin embargo, los juristas conocen mejor las reglas de interpretación de la norma, atendiendo a una razón más amplia que la mera lectura en aplicación del art. 3 Código Civil³ y observando, entre otros, los principios de jerarquía normativa⁴ y de especialidad⁵. Pero es que, en el ámbito administrativo, también entran en juego principios que favorecen las relaciones del interesado con la administración como el denomi-

nado “in dubio pro acctione” que señala que, en caso de duda, debe resolverse el procedimiento atendiendo a la interpretación más favorable al interesado⁶. Estos principios, aunque no estén reconocidos expresamente, derivan de la normativa siendo la doctrina quien los ha ido construyendo y, por tanto, deben inspirar el procedimiento.

Se desprende de lo anteriormente expuesto que la correcta aplicación de la norma no es un ejercicio exento de dificultad, sobretudo para los técnicos, debiendo quedar plasmada en el informe técnico que servirá de base a la resolución de la licencia interesada.

Una materia tan compleja como el urbanismo emplea **una terminología específica cuyo manejo debe hacerse de una forma precisa por razón de su especialidad**. La precisión en el uso del lenguaje urbanístico utilizado en los informes técnicos parte del **significado invariable de los términos empleados**. Es esta cualidad invariable la que otorga un valor claro de intercambio, posibilitando la transferencia y comprensión del dictamen especializado.

1. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Art. 140.2. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal. El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

2. *Wolters Kluwer. Interpretación de las normas jurídicas*. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.

La jurisprudencia debe adecuar las normas a la realidad social en una búsqueda de aquellas soluciones que se ajusten de forma más precisa a los principios que informan el ordenamiento jurídico.

Las normas jurídicas no deben ser interpretadas de manera que conduzcan a soluciones que no se adaptan al contenido y filosofía que inspira el cuerpo legal en el que están insertas.

La equidad puede ser entendida como moderación o enmienda de la previsión legal, o como la solución del caso concreto no previsto en la Ley según el sentido intuitivo de lo justo manifestado en la sentencia

3. Art. 3.1. Código Civil. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.

La posible diferencia entre lectura e interpretación resultaba explicable cuando regía el principio de que las leyes o normas claras no necesitaban interpretación en virtud de la preferencia excluyente de la interpretación literal que se confundía con la simple lectura. Pero el artículo 3.1 del Código Civil excluye ese razonamiento y así:

a) La interpretación es siempre el medio para conocer el sentido y alcance de las normas y para llevar a cabo la subsiguiente aplicación de las mismas,
b) La interpretación constituye un proceso integrado por diferentes criterios: el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo al que han de ser aplicadas las normas, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, y
c) El proceso es unitario por cuanto los citados criterios han de utilizarse de un modo concurrente sin que haya una escala de prioridades, si bien se coloca el énfasis en el espíritu y finalidad de las normas como modo de determinar su sentido.

4. *Wolters Kluwer. Principio jerarquía normativa*. Como afirma Balaguer, el principio de jerarquía normativa implica “un deber de obediencia de la norma inferior respecto de la superior [del órgano productor, en definitiva], manifestado a través de una relación internormativa directa, y que va unido a la ausencia de obligación de respeto de la norma superior en relación con la norma inferior”.

5. Criterio que implica la preferente aplicación de la norma especial sobre la norma general.

6. *In dubio pro actione*: Se debe resolver atendiendo a la interpretación más favorable al derecho del interesado. Se deben minimizar los defectos de forma, de modo que éstos solo afectarán al procedimiento cuando sean realmente decisivos y en caso de duda, debe resolverse en el sentido más favorable a la continuación del procedimiento hasta su total conclusión.

1. Consecuencias del uso impreciso de la terminología urbanística.

Este artículo quiere detenerse en las consecuencias del uso impreciso de la terminología urbanística en la tramitación de licencias, en especial en los informes técnicos, pudiendo llegar a eliminarse el carácter reglado de los expedientes de licencias por la discrecionalidad que llega a operar desde el análisis técnico. Esto se hace patente en algunos expedientes en los que, participando distintos técnicos, el resultado de los informes ofrece disparidad de criterios en la interpretación de la normativa. Así, bajo la misma norma, actuaciones idénticas obtienen resoluciones distintas si los informes técnicos son evacuados por distintos técnicos. Otras veces, el mismo técnico ha cambiado el criterio a aplicar tras ser «iluminado» por la jurisprudencia o por el resultado de expedientes controvertidos sometidos a análisis exhaustivos.

La discrepancia en la interpretación de la normativa urbanística puede **limitar y/o retrasar el ejercicio del derecho del administrado y, consecuentemente, provocar un perjuicio económico**, incurriendo la administración en supuestos indemnizatorios perfectamente señalados por la legislación urbanística⁷.

2. Algunos ejemplos del uso incorrecto de la terminología.

Tras analizar multitud de informes técnicos de licencias de expedientes controvertidos, se ha observado que, en una parte importante de éstos, la causa de las discrepancias se ubica en un uso incorrecto de la terminología urbanística por distintas razones, las cuales se exponen a continuación.

2.1.- Empleo de términos urbanísticos con acepciones no urbanísticas. La terminología urbanística esta formada por palabras que tienen acepciones no urbanísticas a las que se ha matizado su significado

“normal” para darles un sentido urbanístico. Suelen ser palabras que no guardan necesariamente una relación directa con el ámbito urbanístico como por ejemplo alineación, ocupación, rasante, uso, altura, planta, aprovechamiento, plan...

El empleo de estos términos tiene un significado concreto en función del contexto en el que se emplea, pero ¿que ocurre cuando se utilizan términos en el ámbito urbanístico con acepciones o significados no urbanísticos? A continuación, se exponen algunos ejemplos:

Los usos urbanísticos. Por ejemplo, cuando nos referimos al uso de un espacio para señalar una utilidad concreta, y al mismo tiempo entendemos que estamos derivando de esta utilidad un uso urbanístico incurrimos en un error que puede condicionar el resultado desfavorable de un informe técnico.

Así, un recinto puede ser usado para almacenar enseres domésticos sin tener consideración, necesariamente, de uso “industrial almacén”⁸ como uso urbanístico. Un aparcamiento ubicado en la planta baja de una vivienda unifamiliar tampoco implica el uso urbanístico de “garaje o terciario de aparcamientos”⁹. Ambos se encuentran vinculados al uso residencial vivienda unifamiliar y sería un error considerarlos usos distintos por confundir utilidad con uso urbanístico.

Si el aparcamiento sirve a un hipermercado o un restaurante, tiene consideración de dotación de aparcamientos dentro de los usos urbanísticos terciarios en los que se encuentran encuadrados estas actividades.

Si el recinto sirve para guardar libros y leerlos, o para pintar cuadros y almacenarlos, no tiene consideración, necesariamente, de biblioteca o de estudio de pintura o sala de exposiciones y, por tanto, de equipamiento comunitario socio-cultural (S.I.P.S.)¹⁰. La utilidad concreta debe ponerse en relación con

““

“...en algunos expedientes en los que, participando distintos técnicos, el resultado de los informes ofrece disparidad de criterios en la interpretación de la normativa. Así, bajo la misma norma, actuaciones idénticas obtienen resoluciones distintas...”

7. Real Decreto Legislativo 7/2015. TRLSRU. Artículo 48 Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

8. Ejemplo de definición. PGOU Granada. Definición de uso de almacén. Se entiende por uso exclusivo de almacén al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble.

9. Ejemplo de definición. PGOU Granada. Definición de uso garajes. Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

10. Ejemplo de definición. PGOU Granada. Definición de uso Sistemas de Interés Público y Social. El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.



distintos aspectos para determinar si se ha implantado un uso urbanístico. Así, si el recinto se ubica en el anejo a una vivienda, o si se ubica en un local sin uso, o si este uso se encuentra ligado a una actividad económica, son aspectos que harán que la utilidad pueda verse afectado el uso urbanístico del recinto.

Con este ejemplo, debe matizarse que la terminología urbanística suele tener otras acepciones que no son urbanísticas, y que cuando se hace un uso indistinto de ambas se complica la correcta aplicación de la norma incurriendo en errores que pueden limitar seriamente el ejercicio del derecho asociado a la titularidad del inmueble.

2.2. En la aplicación de la norma, a veces, aspectos secundarios aplicados restrictivamente

Llevar a consideraciones urbanísticas erróneas.

Con la intención de hacer una aplicación completamente objetiva de la norma se realiza una lectura minuciosa, extrayendo cualquier aspecto que pueda incidir directa o indirectamente. Esta perspectiva restrictiva, a la hora de realizar el análisis urbanístico, puede provocar errores en la denominación de aspectos fundamentales de la intervención sometida a licencia. A continuación, se exponen algunos ejemplos.

- **Las viviendas unifamiliares dentro de edificios plurifamiliares.** Cuando al uso residencial vivienda plurifamiliar se le asocian determinadas características, desde la definición del uso por el instrumento de planeamiento, como que su acceso debe realizarse desde zonas comunes¹¹, podría concluirse que viviendas existentes

en la planta baja de un edificio plurifamiliar, con acceso directo desde la vía pública son viviendas «unifamiliares».

La normativa prohíbe la compatibilidad de usos unifamiliar y plurifamiliar deduciéndose la imposibilidad de transformar locales en viviendas para evitar existencia de viviendas unifamiliares en edificios plurifamiliares.

Es evidente que en el mismo inmueble no pueden existir viviendas plurifamiliares y unifamiliares, siendo errónea la consideración realizada sobre las viviendas existentes en planta baja.

- **Los parámetros urbanísticos.** Los parámetros urbanísticos **básicos**¹² son términos que hacen referencia a aspectos concretos del aprovechamiento urbanístico como la altura, número de

11. Código Civil. Art. 396. Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles...

12. Decreto 60/2010 RDU. Art. 6 Objeto y alcance de la licencia urbanística.

plantas, edificabilidad, superficie computable... Estos parámetros son medidos atendiendo a criterios establecidos por el instrumento de planeamiento y, no siempre, suelen ser coincidentes con las dimensiones físicas del inmueble. Por ejemplo, la edificabilidad mide la superficie construida al 100% cuando se encuentra cerrada y a otro porcentaje cuando no se encuentra cerrada en todas sus caras. La altura de un edificio se mide desde la rasante hasta la cara superior del alero o hasta otro elemento de referencia. La altura de planta semisótano no debe superar una cota determinada respecto de la cota superior del forjado... Sin embargo, cuando cambian estos criterios de cómputo urbanísticos¹³, por haberse innovado el instrumento de planeamiento, los valores urbanísticos de un inmueble pueden variar sin que lo hagan las dimensiones físicas del mismo. Puede ocurrir que aumente o disminuya el número de plantas o la superficie edificada computables... sin variar su realidad física.

En el caso de que estos valores superaran los valores máximos asociados a la calificación podría incluso interpretarse como que el inmueble queda en fuera de ordenación simplemente por modificarse los criterios de cómputo.

La consideración del inmueble en situación legal de fuera de ordenación y, consecuentemente, aplicar el régimen jurídico correspondiente, podría motivar la denegación de la licencia interesada.

- Fuera de Ordenación. Se encuentran en esta situación los inmuebles legales preexistentes al instrumento de planeamiento que resulten disconformes con la ordenación urbanística¹⁴. Se incurre en esta situación cuando resultan disconformes, únicamente, los parámetros urbanísticos básicos consumidos por el inmueble. Sin embargo, cuando se incumplen condiciones de calidad o habitabilidad¹⁵ como la altura libre de una planta, dimensiones mínimas de una habitación, dimensiones de un patio... a menudo se les considera en situación legal de fuera de ordenación.

El régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación a aplicar puede ser más restrictivo¹⁶ motivando la denegación de la licencia interesada.

- Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO). Es la situación en la que quedan inmuebles que traen causa de la ilegalidad, para los que ha transcu-

rrido el plazo para perseguir la infracción urbanística y no es posible su legalización por no ser conformes con el instrumento de planeamiento. En principio, los inmuebles que no pueden acreditar la obtención de licencia urbanística, tendrían presunción de ilegales, si bien, los que hayan sido consolidados por el transcurso del tiempo en razón de su antigüedad tendrían consideración de legales o normales y, por tanto, considerarlos en situación de AFO sería incurrir en error.

El régimen jurídico de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación (AFO) es muy restrictivo¹⁷ pudiendo motivar la denegación de la licencia interesada.

2.3. Uso indiferente de términos con significados diferentes. También son frecuentes los errores motivados por el empleo indistinto de términos cuyos significados es distinto. A continuación, se exponen algunos ejemplos.

Edificación, construcción e instalación. Los términos edificación¹⁸, construcción¹⁹ e instalación²⁰, tienen significados que guardan relación pero que son diferentes por su amplitud, carácter esencial o accesorio, permanencia en

1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:

- 1.º Condiciones de parcelación.
 - 2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
 - 3.º Alineaciones y rasantes.
 - 4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
 - 5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.
 - 6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
13. Ejemplos de como se computan
14. Poner concepto
15. Definir el concepto de habitabilidad
16. Poner en relación con cambio de uso o segregación
17. Poner en relación con cambio de uso o segregación
18. Concepto de edificación/edificio. Se entiende por edificio todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas [artículo 1.3 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, sobre medidas de calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid]. Se le reconocen como características entre otras: perdurabilidad, carácter fijo o permanente, solidez, unión solidaria al suelo (precisa de elementos propios de cimentación), ...Además deberá cumplir con los requisitos básicos exigibles.
- El Código Técnico de la Edificación (CTE), Anejo III, Terminología, nos dice que "Por edificio debe entenderse, construcción fija, hecha con materiales resistentes para habitación humana o para albergar otros usos".
19. Concepto de construcción. Es un concepto más amplio que el anterior. Puede definirse como toda obra artificial que modifique la naturaleza de un terreno, con la posible matización de que se trate de obras en las que se añadan elementos físicos permanentes. En este concepto, además de las edificaciones, habrá que incluir la obra civil, obras auxiliares a la edificación, así como las obras realizadas que no están afectas a un uso concreto.
20. Concepto de instalación. En este concepto tendrían cabida las infraestructuras y servicios urbanos (gas, electricidad, ...), también recintos acondicionados para prestar un servicio concreto o desarrollar una actividad. Una instalación nunca podrá ser construcción. En este sentido la jurisprudencia le reconoce una serie de características propias de las instalaciones. Entre otras señala la ligereza de los sistemas, carácter desmontable (con posibilidad de reutilización), no cuenta con la solidez y resistencia de la edificación, no tiene carácter permanente aunque su duración puede ser prolongada, no le es exigible el cumplimiento

el tiempo, reversibilidad... Cuando se manejan indistintamente pueden confundirse intervenciones que afectan a parámetros urbanísticos con otras que no lo hacen. Así, la instalación de una pérgola puede ser considerada como una intervención de ampliación y ser denegada por encontrarse agotada la edificabilidad de la parcela, negándose esta posibilidad al interesado, aunque la normativa básica fomenta²¹ este tipo de instalaciones por mejorar la eficiencia energética del inmueble.

Habitable y vividero. Otro ejemplo de empleo indiferente de conceptos distintos es el de que se realiza con habitable²² y vividero²³, siendo el segundo relativo al uso residencial, mientras el primero hace referencia a las cualidades que debe reunir un espacio para desarrollar en el cualquier tipo de actividad que implique una permanencia prolongada de personas. Cuando la norma prohíbe usos vivideros bajo rasante, pero se aplica como usos habitables se está haciendo extensiva esta prohibición al resto de usos urbanísticos.

2.4. El manejo de conceptos jurídicos indeterminados. La aplicación de conceptos jurídicos indeterminados²⁴ que estando referidos a supuestos de hecho concretos deben tener una única consideración en el momento de su aplicación, a menudo, provocan una desviación del carácter reglado del procedimiento. El empleo erróneo de conceptos indeterminados como **“intervención de edificación”** en los que habría que aplicar la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) para determinar si es el caso, o, incluso otros que son de construcción jurisprudencial como **“obra mayor”** y **“obra menor”**, en su análisis pueden imponer una carga adicional al interesado obligando a la presentación de un proyecto arquitectónico e introduciendo una mayor complejidad en la tramitación.

Es frecuente que los técnicos identifiquen como obra mayor o intervención de edificación cualquier actuación que pueda afectar puntualmente un elemento estructural, sin aplicar el art. 2.2 LOE²⁵. Este prejuicio también ocurre con las intervenciones en fachada, considerándose obra mayor o intervención de edificación cualquier modificación de huecos sin necesidad de

aplicar el análisis señalado por el art. 2.2 LOE.

En relación con los anteriores, otros ejemplos como **«escasa entidad»**, **«sencillez técnica»**, **«modificación sustancial»**... tienen gran importancia para el promotor puesto que señalan si el procedimiento por el que va a tramitarse la actuación es el de la tradicional licencia o si, simplemente, procede la presentación de una declaración responsable con posibilidad de iniciar de inmediato las obras.

En estos casos, el prejuicio se produce al identificar el ámbito de las obras de escasa entidad y sencillez técnica con el de las obras de mantenimiento.

Otros conceptos jurídicos indeterminados como la **“proporcionalidad”**, son de suma importancia a la hora de posibilitar la legalización de actuaciones que presenten **“disconformidades no sustanciales”**²⁶.

3. Los informes “absurdos”.

Hemos visto como algunos de los errores señalados anteriormente nos llevan a conclusiones del informe técnico completamente ilógicas o absurdas. En estos casos, el técnico debe

de exigencias básicas....y urbanísticamente no consumirían parámetros urbanísticos básicos.

21. Pérgola. Sistema de sombreado y protección contra las inclemencias del tiempo formado por una estructura ligera y desmontable. Puede instalarse para conseguir la mejora del comportamiento energético del inmueble. Estos sistemas pueden ser paracticables, motorizados y domotizados para conseguir mejores prestaciones energéticas y confort en las viviendas.

22. Habitable. La habitabilidad es la condición de un espacio determinado de poder estar adecuado a las necesidades del hombre y de sus actividades. Este concepto se relaciona con el cumplimiento de estándares mínimos, ya que la habitabilidad es la cualidad de habitable, y en particular la que cumple con la normativa impuesta para cada edificación en función del uso desarrollado.

23. Vividero. Espacio que puede ser habitado. Esta cualidad queda restringida al uso residencial.

24. Concepto jurídico indeterminado. Concepto utilizado por las normas del que no puede deducirse con absoluta seguridad lo que aquellas han pretendido exactamente, siendo difícil alcanzar una solución exacta. De esta dificultad surgió la doctrina del «margen de apreciación», que deja cierta libertad, o al menos tolerancia jurídica, para que al concretar un concepto normativo puedan seguirse diversas opciones.

La aportación fundamental de la doctrina de los conceptos jurídicos indeterminados es que sostiene, así como la discrecionalidad permite a la Administración elegir entre varias opciones, todas las cuales son jurídicamente indiferentes y válidas, que la aplicación de aquellos, remite siempre a una única solución justa, sin alternativas, que la Administración debe encontrar.

25. Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Art. 2.2. ámbito de aplicación. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el 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) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

26. Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística Andalucía. Art. 48.4. Legalización. ...Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afección a barreras arquitectónicas.

“El empleo erróneo de conceptos indeterminados como “intervención de edificación” en los que habría que aplicar la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) para determinar si es el caso, o, incluso otros que son de construcción jurisprudencial como “obra mayor” y “obra menor”, en su análisis pueden imponer una carga adicional al interesado obligando a la presentación de un proyecto arquitectónico e introduciendo una mayor complejidad en la tramitación.”



revisar el análisis realizado y, como si aplicara el método matemático de “reducción al absurdo²⁷”, comprender que algo ha debido fallar pues la aplicación de la norma nunca puede resultar incoherente. En estos casos, el técnico debe auto someterse a una crítica sana que ayude a clarificar la correcta interpretación y detectar donde se ha producido el error. Sin embargo, en alguna ocasión, este mecanismo queda anulado por la falta de seguridad que lleva a someterse al criterio de otros compañeros más “capaces”.

La aplicación de la norma debe realizarse de una forma clara y sencilla, sin prejuicios, apartándose de resultados preconcebidos que obligan a retorcer la norma para alcanzarlos.

A modo de conclusión

La aplicación de la normativa urbanística desde los informes técnicos es un ejercicio complicado por tratarse de instrumentos que tienen carácter jurídico con un lenguaje, a veces, complicado para funcionarios de formación técnica.

Los informes técnicos expresan un análisis urbanístico, pero, además, son un instrumento para clarificarse en la correcta interpretación de la normativa de aplicación.

Los términos urbanísticos deben ser usados con rigor, en su contexto, posibilitando la expresión clara del análisis realizado desde el informe técnico. Estos no pueden ser simples ruidos cuyo significado es adaptable en función

de la persona o el momento en que se empleen, manipulándose inconscientemente para concluir el informe técnico con un resultado predeterminado que adultera el análisis crítico.

La posibilidad de que la tramitación de un expediente de licencia pueda limitar y/o retrasar el ejercicio del derecho del administrado y, consecuentemente, provocar un perjuicio económico, incurriendo la administración en supuestos de responsabilidad patrimonial, justifica la revisión o control último en el caso de que el informe técnico arroje un resultado «absurdo» o «ilógico».

Esta revisión por instancia superior, junto con la adopción de criterios únicos en relación con los expedientes que susciten controversia, dotarían de mayor seguridad a las licencias urbanísticas.

También incrementaría la seguridad jurídica, la introducción de un glosario de definiciones en textos legales e instrumentos de planeamiento que facilitara su aplicación.

Quiero terminar, aclarando, que como técnico de la administración dedicado a la redacción de informes técnicos en las licencias urbanísticas he incurrido en todos, o casi todos, los errores mencionados debido a la dificultad que entraña este cometido y por tanto este artículo no debe entenderse como una crítica velada a mis compañeros. ■

“

“La aplicación de la normativa urbanística desde los informes técnicos es un ejercicio complicado por tratarse de instrumentos que tienen carácter jurídico con un lenguaje, a veces, complicado para funcionarios de formación técnica.”

27. Método de contradicción. Para demostrar la invalidez de una proposición, se supone como punto de partida que la proposición es cierta. Si la derivación final es una contradicción, se concluye que la proposición original es falsa y el argumento es inválido.

Elisa Entrena Núñez
VOCAL

MANZANA 463

Arquitecta Técnica por la Universidad de Granada y colegiada en el COAT de Granada desde 1987. Grado en Edificación, 2021. Experiencia profesional: ejercicio libre de la profesión durante 12 años, fundamentalmente en el campo de restauración y rehabilitación. Funcionaria del Ayuntamiento de Granada desde el año 2000, desarrollando funciones en las Áreas de Rehabilitación y Licencias

Dentro del amplio abanico de posibilidades en las que desarrollamos nuestra profesión, en esta sección queremos destacar actuaciones vinculadas a la rehabilitación y el patrimonio, que siempre resultan de gran interés. No sólo grandes intervenciones en edificios singulares, sino también aquellas de menor entidad que requieren de un análisis previo pormenorizado y que en muchos casos, precisan de la colaboración de un equipo multidisciplinar, lo que resulta igualmente enriquecedor.

En muchos casos pequeñas actuaciones sobre elementos singulares con determinado valor artístico o patrimonial, nos aportan formas nuevas de entender la profesión y de acometer los trabajos. Las prisas y los bajos honorarios, que en la actualidad parece que dirigen la profesión, hacen que no se disponga del tiempo para disfrutar y aprender con el análisis necesario en las fases previas de la redacción de los documentos técnicos, precisos para llevar a cabo cualquier intervención.

También se mostrarán obras de nueva ejecución que resulten singulares, o bien en su diseño o en las soluciones adoptadas en cuanto a eficiencia energética o integración paisajística. Reformas de viviendas, actuaciones en zonas comunes para adecuación a normativa de accesibilidad, actuaciones en fachadas, cubiertas, etc. cualquier actuación de este tipo puede sumar conocimientos e ideas.

La revista también es un espacio perfecto para dar a conocer aquellos trabajos Fin de Grado o Fin de Máster en los que invertimos tantas horas de investigación y trabajo y, que en la mayoría de los casos, quedan archivados y son pocas las personas los conocen y los aprovechan y disfrutan. Dar difusión a los magníficos trabajos realizados por los compañeros es otro de los objetivos de nuestro Colegio.



ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Nadie debería tener dificultades para acceder a su vivienda.

Nadie debería tener dificultades para acceder a su vivienda. Desde hace años, la normativa técnica va avanzando en este sentido para lograr que todos los edificios y entornos sean accesibles. Ya el texto refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social estableció que los espacios y edificaciones existentes que fueran susceptibles de ajustes razonables, deberían haberse adecuado voluntariamente a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017, pero aún queda mucho por hacer. Garantizar la accesibilidad en un edificio es una responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, pero conseguir una accesibilidad que realmente resulte útil y eficiente no siempre es fácil.

La casuística es diversa, desde edificios que no disponen de ascensor, a otros con falta de espacio en zonas comunes que obliga a instalar ascensores en patios, edificios con patios de luces muy reducidos que pueden hacer inviable colocar un ascensor y garantizar la ventilación

de las viviendas al mismo tiempo, etc. Esto nos obliga a buscar soluciones aún más complejas, como instalar el ascensor ocupando parte de las viviendas o incluso en el exterior. Adaptar edificios existentes, que no fueron pensados para ser accesibles, es un reto para los técnicos. Unos pocos centímetros marcan la diferencia entre soluciones adecuadas y efectivas, y soluciones que no lo son, por eso la normativa es tan exhaustiva y cumplir todos los parámetros resulta en ocasiones tan difícil.

Esta situación se complica aún más cuando el edificio presenta características con especial valor arquitectónico, histórico o cultural. La protección del patrimonio obliga a conservar y mantener aspectos claves de la edificación, y estas limitaciones dificultan aún más la mejora de las condiciones de accesibilidad. A las limitaciones anteriores, se suman elementos de interés sobre los no podemos actuar, como suelos, puertas, zaguán, ámbito de escalera, barandas, carpinterías, molduras... elementos a proteger que convierten la búsqueda de soluciones en un auténtico rompecabezas.



Fabiola Moreno Medinilla

Graduada en Edificación por la Universidad de Granada. Miembro de la Comisión de Accesibilidad del COATGR.

Desde 2015 ejerce la profesión como profesional independiente. Compagina su actividad como arquitecto técnico con la producción de espectáculos culturales en Vialactea Producciones Culturales S.L.

“

“Unos pocos centímetros marcan la diferencia entre soluciones adecuadas y efectivas, y soluciones que no lo son, por eso la normativa es tan exhaustiva y cumplir todos los parámetros resulta en ocasiones tan difícil.”

Por eso la accesibilidad, como tantos aspectos técnicos, requiere de especialización y experiencia, con un estudio profundo de las condiciones de partida, conociendo la normativa y aplicando el sentido común, los técnicos somos capaces de pensar en soluciones realmente efectivas y prácticas.

En el caso que os presentamos, partimos de un edificio sin ascensor, año de construcción 1935, y con un nivel de protección A2. Se trata de un edificio residencial plurifamiliar, con un local comercial en su planta baja, tres plantas destinadas a viviendas y una planta torreón con dos trasteros, el edificio está adosado a sus tres medianeras y alineado a fachada. Se sitúa en el casco urbano consolidado y presenta materiales y acabados propios de su época de construcción, con muros de carga paralelos a fachada y forjados unidireccionales de madera ocultos por falsos techos. Se encuentra ocupado y en un estado aceptable de conservación.

En el acceso al edificio nos encontramos un escalón de mármol de 4 cm y una pesada puerta metálica con doble hoja, que da paso al hall previo a la escalera. En el hall, el suelo es de mármol blanco de piezas de 35x35cm colocadas a 45º y las paredes cuentan con zócalo decorativo de azulejos hasta una altura de 1.40m, bien conservado aunque con algunos desperfectos en la capa superficial vitrificada. La parte superior de las paredes presenta un revestimiento continuo enlucido de yeso con pintura decorativa imitando sillares de 65x33cm. Propio de los edificios de la época, tiene techos gran altura con el encuentro entre paredes y techo redondeado y está decorado con molduras pintadas en color crema.

Dos escalones de 19 y 14 cm y una puerta cortavientos de madera, separan el hall de entrada de la caja de escalera. La escalera de tres tramos, comunica cada planta con un pasillo de acceso a dos viviendas, y deja un hueco



libre entre barandillas de 0.96m x 1.57m, un espacio muy reducido para la instalación de un ascensor.

El ámbito de la escalera es de 1.03m, con peldaños de mármol blanco y en los descansillos suelo de mármol blanco colocado a 45°. El acabado de las paredes es un revestimiento continuo de yeso con zócalo de pintura gris y el resto con pintura decorativa imitando sillares. Para mejorar las condiciones de accesibilidad de las viviendas, se propone la incorporación de un ascensor en el hueco de escalera y un itinerario accesible desde la calle hasta el embarque del ascensor en planta baja a cota +0.37m.

Esta intervención, de realizarse en un edificio sin ningún nivel de protección, podría tramitarse mediante una memoria técnica, sin embargo, al tratarse de un edificio catalogado se requiere la redacción de un proyecto, como marca el apartado c del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La ficha de catalogación del edificio nos marca como claves de interés el zaguán, el ámbito de escalera, el torreón y la fachada. La intervención propuesta afecta a tres de los cuatro elementos protegidos, por ello, se hace fundamental buscar soluciones que nos permitan conseguir el objetivo pero afectando lo mínimo a estos elementos.

Para eliminar el desnivel de 4 cm con la acera, se sustituye el escalón de mármol de 1.38m x 0.32m de la entrada, por una pieza de mármol similar a la existente en el tono de color y veteado, y colocándola inclinada con una pendiente del 17%. Se sustituye la puerta de entrada por una más liviana, de una sola hoja y con un hueco libre de paso de 0.90m. El excesivo peso de las puertas junto con los pequeños escalones, en muchos casos inferiores a 5cm, son barreras a resolver en gran parte de los inmuebles, como técnicos debemos ser exhaustivos y plantear soluciones completas atendiendo

a todos los detalles que limitan la accesibilidad.

En el zaguán, elemento protegido, el desnivel de 33 cm entre el hall de entrada y el embarque del ascensor se resuelve con una rampa prefabricada de estructura metálica y suelo de madera, colocada sobre la solería de mármol blanco y separada del zócalo de azulejos existentes. La rampa se sitúa a 1.20m de la puerta de entrada, tiene una anchura de 1.70m, la misma que los escalones existentes que quedan ocultos bajo ella, y una pendiente del 12%. Se colocan barandillas a ambos lados con doble pasamanos a 0.70m y a 1.00m de altura.

Debido a la protección del inmueble, la puerta cortavientos de madera se debe mantener en su posición original, lo que la sitúa al final de la rampa donde según normativa debemos tener un espacio libre de 1.20m, por ello, se toma la precaución de notificar a la Comunidad de Propietarios que la puerta debe permanecer abierta en todo momento para no interrumpir el paso.



Esta intervención, de realizarse en un edificio sin ningún nivel de protección, podría tramitarse mediante una memoria técnica, sin embargo, al tratarse de un edificio catalogado se requiere la redacción de un proyecto, como marca el apartado c del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



“

“Por eso la accesibilidad..., requiere de especialización y experiencia, con un estudio profundo de las condiciones de partida, conociendo la normativa y aplicando el sentido común, los técnicos somos capaces de pensar en soluciones realmente efectivas y prácticas.”

El mayor obstáculo para resolver la accesibilidad en este inmueble lo encontramos en el hueco de escalera, las reducidas dimensiones del espacio y la protección de todo el ámbito de la escalera dejan poco margen para la instalación de un ascensor.

Limitando la intervención al mínimo sobre los elementos protegidos, se toma la decisión de desmontar la barandilla existente, anclada originalmente en el lateral interior de la zanca de escalera, para dejar el hueco de escalera libre en su totalidad. Con esta intervención, el espacio libre para la instalación del ascensor aumenta hasta 1.12m x 1.71m, es decir, ganamos 16cm de ancho y 14cm de fondo, suficiente para instalar un ascensor, que aunque no cumplirá con las dimensiones mínimas para ser accesible, si supondrá una mejora significativa de las condiciones de accesibilidad.

La barandilla original se fijará a la estructura del ascensor, y quedará situada en el interior del ámbito de la escalera, de esta manera, se conserva la barandilla y no se produce ninguna alteración en los acabados. El ámbito de la escalera de 1.03m quedará reducido a 0.95m, una anchura suficiente para garantizar la evacuación del edificio en caso de incendio.

La estructura del ascensor se compone de dos pilares traseros de acero conformado de 80x80x8mm, atados a la altura de cada planta y a una altura intermedia por un perfil de acero laminado UPN120 para sustentación de la maquinaria del ascensor. Dos pilares delanteros de acero laminado L100x65x10, atados en cada planta a una viga situada bajo forjado. Para unión de los pilares se dispone de vigas L80x80x10 inclinadas bajo la zanca de escalera. Se cierran las paredes del ascensor con estruc-



tura de perfiles de acero galvanizado L40x40 y vidrio laminado 5+5 1(C).

En planta baja, se abre un hueco para el foso del ascensor de una profundidad de 1.10m, se realiza una cata antes del inicio de las obras para comprobar el tipo de forjado o solera de planta baja, en este caso, se trata de una solera apoyada directamente en el terreno.

En el falso techo de la planta torreta se abre un hueco para la huida del ascensor aprovechando el espacio existente bajo el forjado de cubierta, se cierra el castillete con perfiles laminados UPN120 en las cuatro caras.

Con las limitaciones existentes, no es posible instalar un ascensor que cumpla las dimensiones mínimas de cabina para ascensores accesibles, por lo tanto, el ascensor no podrá ser usado por usuarios en silla de ruedas pero sí por otras personas con movilidad reducida o

con otras limitaciones para subir las tres plantas de escaleras con las que cuenta el inmueble, tengamos en cuenta que la mayoría de los residentes en el edificio son personas mayores con pequeñas limitaciones y en otros casos familias con niños pequeños, a todos la instalación del ascensor les va a facilitar el día a día.

En definitiva, debemos entender la accesibilidad como una necesidad, pero también como un valor añadido a nuestras intervenciones, porque tenemos en nuestras manos la capacidad de mejorar la vida de los ciudadanos. ■

“

“El mayor obstáculo para resolver la accesibilidad en este inmueble lo encontramos en el hueco de escalera, las reducidas dimensiones del espacio y la protección de todo el ámbito de la escalera dejan poco margen para la instalación de un ascensor.”

LISTA

APLICACIÓN DE LA LEY 7/2021,

de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad
del territorio de Andalucía (lista).

Emilio Martín Herrera

Arquitecto Técnico y Licenciado en Derecho

I. VIGENCIA DE LA LISTA

Desde finales de diciembre tenemos una nueva Ley sobre ordenación territorial y la actividad urbanística en Andalucía. Después de tantos años, de innumerables modificaciones e importantes sucesos de carácter social, económico y político, además de trascendentales alteraciones legislativas, han sido derogadas por la nueva Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) que data de 1994, y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) promulgada en el 2002.

La LISTA, como se sabe, integra las dos ordenaciones (la territorial y urbanística) en su un solo Texto, intentando dar coherencia al tratamiento integral del territorio, tanto a nivel municipal como supralocal, entendiéndolo como un todo, que debe ser coherente. Pero no verifica esos cambios exclusivamente desde un punto de vista formal. Además trastoca de forma radical el sistema y las técnicas aplicadas hasta el momento para la ordenación del suelo, integrando en su regulación con la legislación básica sobre la materia (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRL-SRU-), y con todo el acervo sobre desarrollo sostenible, asumido a través de Tratados Internacionales y Agendas Urbanas, asumiendo

la normalización instaurada en materia sobre medidas liberalizadoras y de simplificación de la actividad administrativa.

En este sentido, la LISTA no es una simple adaptación de la legislación anterior modernizando sus esquemas. Supone una alteración total en los conceptos y técnicas a emplear, regulando de forma muy distintas los mecanismos para determinar el régimen jurídico del suelo (su clasificación y procedimientos de transformación), el sistema de planificación y las formas para posibilitar su ejecución y edificación.

La transformación del sistema es tan profunda que requerirá años de adaptación de la Administración llamada en primer lugar a su aplicación (los municipios), y necesitará un gran esfuerzo de interpretación y aclaración por parte de todos los agentes implicados.

El primer reto que se presentan a la hora de la utilización del nuevo Texto legal es la aclaración sobre su manejo desde el primer momento de su vigencia, sobre las condiciones previstas en su régimen transitorio, teniendo en cuenta que la misma “será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor” (Disposición transitoria primera de la Ley).

Centrándonos en la aplicación transitoria de la LISTA, y sabiendo de la existencia de numerosos procedimientos de innovación del planeamiento, de ejecución y edificatorios en tramitación o en vigor en el momento de la entrada en vigor la Ley, ¿cómo se verán afectados éstos y cuáles son las posibles alternativas previstas en el Texto legal?.

Lógicamente, para acercarnos a la incidencia en los procesos en marcha con la entrada en vigor de la LISTA, debemos reconocer, aunque sea de forma somera, las innovaciones sustanciales que introduce en el sistema esta Ley en relación con la legislación anterior.

II.- ALGUNAS NOVEDADES IMPORTANTES DE LA LEY

Nos centraremos en los cinco aspectos básicos que engloban las alteraciones profundas que introduce la LISTA en el sistema vigente hasta el momento de su promulgación.

Por un lado la **organización del régimen de derechos y obligaciones de la propiedad y la promoción** en las actuaciones de transformación del suelo. El concepto de clasificación del suelo rompe el sistema tradicional para equipararlo a las previsiones del TRLSRU. Por otro lado una regulación abierta de los procesos de transformación que puede operar desde la organización de su delimitación por parte

del planeamiento urbanístico o al margen del mismo, según los criterios señalados por esta misma ordenación.

El **sistema de planificación** (sobre todo lo referente a la ordenación urbanística) rompe el esquema contemplado en la LOUA, con previsiones de instrumentos novedosos, siempre relacionados, en el supuesto de ordenación por menorizada-detallada, con el tipo de actuación de transformación que se prevé en cada caso.

La **ejecución urbanística** desarrolla un esquema de actuaciones de carácter sistemático y asistemático, regulando las formas clásicas de carácter integral (expropiación, cooperación y compensación) de manera más sintética (apoyándose por ahora en los Reglamentos de Planeamiento -RPU- y de Gestión Urbanística -RGU- de 1978, mientras la LISTA no tenga un tratamiento reglamentario propio), y previendo mecanismos novedosos o probados de carácter asistemáticos (apoyados en el contenido del TRLSRU o en la tradición de la regulación urbanística mientras no exista un desarrollo reglamentario).

El cuarto bloque sería el relacionado con las **actuaciones edificatorias**, que tienen como novedad el carácter residual de la autorización o licencia (artículo 137.2 de la Ley “*no requieren licencia*”), con la irrupción de la habilitación a través de la actividad comunicada como cobertura para la intervención en la edificación y usos del suelo. También destaca la simplificación y la sistematización de la conservación y la rehabilitación de edificaciones y construcciones en este apartado.

Por último el tratamiento de la **actividad disciplinaria**, donde se plantea una restricción de los supuestos en los que no opera el plazo para adoptar las medidas de restauración del orden, al tiempo que se simplifican los tipos de sanciones y su infracción, eliminando los específicos previstos en la LOUA y señalando también, de forma precisa, los supuestos de infracciones contra la ordenación territorial.

Conviene concretar algunas cuestiones de interés sobre cada uno de las cuestiones señaladas.

El sistema de clasificación y transformación del suelo.

Las clases de suelo, según la LISTA, son exclusivamente dos: urbano y rústico (se asimilan las clases del suelo con las situaciones básicas definidas por el TRLSRU, esto es urbanizado y rural). Sobre las clases de suelo, consideradas en su situación actual o estática, la LISTA define las características que obligan a su clasificación como tal, y una serie de derechos y obligaciones de la propiedad (ver cuadros siguientes):



“La LISTA, como se sabe, integra las dos ordenación (la territorial y urbanística) en su un solo Texto, intentando dar coherencia al tratamiento integral del territorio, tanto a nivel municipal como supralocal, entendiéndolo como un todo, que debe ser coherente.”



CLASE	CARACTERÍSTICAS o CATEGORÍAS
SUELO URBANO (cumple algunas de las siguientes condiciones)	Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial de conformidad con sus determinaciones desde la recepción de las obras de urbanización
	Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica
	Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca
	Núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural
RÚSTICO (el que no es urbano)	Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial
	Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos
	Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística
	Hábitat rural diseminado
	Suelo rústico común (resto del suelo rústico)

Ahora bien, sobre el suelo rústico es posible materializar **actuaciones ordinarias** y **extraordinarias**, además de **edificatorias** según las previsiones de la ordenación territorial y/o urbanística.

También son posibles (en las dos categorías

de suelo) **actuaciones de transformación**, ya sean de **nueva urbanización** sobre el suelo rústico común, o de **reforma interior** o **mejora** en suelo urbano, lo que implica un haz de derechos y obligaciones para los promotores de la actuación (sean propietarios o no). Todo ello según

el esquema recogido en el cuadro siguiente, y teniendo en cuenta que estas actuaciones de transformación pueden estar delimitadas por la ordenación y establecerse con posterioridad según el esquema señalado en la propia Ley.



	CON CARÁCTER GENERAL	EN SUELO RÚSTICO	EN SUELO URBANO
DERECHOS/FACULTADES	De disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento	Disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos de los usos ordinarios	Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos
	Alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación	Disposición, uso, disfrute y explotación de los usos extraordinarios que pudieran autorizarse	Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración
	Derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística	Participar en las actuaciones de transformación urbanística	Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo
		En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos anteriores quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación	
DEBERES/OBLIGACIONES	Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurren	Conservar el suelo debiendo dedicarlo a los usos ordinarios o usos extraordinarios, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general	Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar
	Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación	Solicitar las licencias, presentar DR o CP y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división	Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística
	Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la DR o CP	Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común	Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla
	Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación	Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización tendrá además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios	Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública
		Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas	Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas

ACTUA- CIÓN		CONCEPTO	OBLIGACIONES O DEBERES
URBANO	DE MEJORA URBANA	Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización	Entregar a la Administración actuante, y con destino al PPS, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico
		Delimitará un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales	Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesario. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber
	DE REFORMA INTERIOR	Aquellas que tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal	Entregar al Ayuntamiento, y con destino al PPS, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber
		Se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno.	Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos
SUELO RÚSTICO	DE NUEVA URBANIZACIÓN	Ser objeto en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística	Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación
		En general deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana	Entregar al Ayuntamiento, con destino al PPS, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida
		Exclusiones de la obligación anterior:	
		Que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales	
		Uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes	Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos
		Actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas	Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras
		Incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico	Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno

El esquema de planificación urbanística. Engarce con la ordenación territorial.

Los instrumentos de **ordenación territorial** son semejantes a los señalados en su día por la LOTA (si bien se completan y simplifica su alcance y contenido). Pero el verdadero cambio, que se puede tildar de revolucionario aparece en las previsiones de instrumentos de **ordenación urbanística**.

En primer lugar y muy importante, la segregación de la figura clásica del PGOU en dos, por un lado el **Plan General de Ordenación Municipal** (PGOM, considerado como planeamiento de carácter general en sen-

tido estricto), y por otro el **Plan o planes de Ordenación Urbana** (POU, encargado de la ordenación del suelo urbano y encuadrado por la LISTA en el bloque de instrumentos de ordenación detallada). Además destaca la irrupción en el campo de la ordenación general de la figura del **Plan Básico de Ordenación Municipal** (PBOU) apropiado para municipios de escaso desarrollo urbano. Y lo que es una aclaración fundamental en el sistema: la concreción de figuras de planeamiento concretas para ordenar de forma detallada cada actuación tipo de actuación de transformación, tanto en suelo urbano como rústico.

INTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM)
	PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL (POI)
	PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM)
INTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU)
	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PP0). Para actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.
	PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI). Para actuaciones de reforma interior en suelo urbano
	ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO). Para actuación de mejora en suelo urbano
	PLAN ESPECIAL (PE). Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos. Establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo. Delimitar las áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico. Regenerar ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental. Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares. Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cuevas. Regular el hábitat rural diseminado. Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ESTUDIO DE DETALLE (ED)
	CATÁLOGO (CT)
	ORDENANZA MUNICIPAL E EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN (OME y OMU)
	NORMAS DIRECTORAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ND OU)

La ejecución urbanística del planeamiento.

En lo referente a la ejecución de la ordenación, tanto territorial como urbanística, la Ley regula las formas clásicas de **ejecución sistemática** (y los sistemas de actuación apropiados), determinadas por la posibilidad de delimitar unidades de ejecución que serán las apropiadas para el desarrollo de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y, cuando sea posible, en las actuaciones de reforma interior en suelo urbano.

Para el resto de los supuestos la LISTA prevé la acción a través de **ejecución asistemática**, que será también las formas apropiadas para lo

que denomina como actuaciones urbanísticas al margen de las de transformación¹.

Si bien la Ley señala formas novedosas de intervención, sobre todo en lo referente a ejecución asistemática (definición de ámbitos, actuaciones para mejorar y completar la urbanización, la constitución de entidades de urbanización o el proyecto de equidistribución de cargas), lo cierto es que hace referencia a técnicas ya aplicadas en la legislación precedente o en la legislación básica, pero que no instrumentaliza el Texto legal, por lo que habrá que estar a su desarrollo reglamentario.

El esquema de ejecución urbanística señalado en la LISTA a grandes rasgos es el siguiente:

SISTEMAS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LA LISTA	SISTEMÁTICAS	OBTENCIÓN DE SUELO CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	PÚBLICO	EXPROPIACIÓN
			PRIVADO	COOPERACIÓN
				COMPENSACIÓN
	FORMAS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ASISTEMÁTICAS	EQUIDISTRIBUCIÓN	TRANSFERENCIAS	
			RESERVAS DE APROVECHAMIENTO	
			COMPENSACIONES SUSTITUTIVAS MONETARIAS	
			CONSTITUCIÓN INMOBILIARIO DE COMPLEJO	
		OBTENCIÓN SUELO DOTACIONAL	EXPROPIACIÓN	
			OCUPACIÓN DIRECTA	
			TRANSFERENCIAS	
			RESERVAS DE APROVECHAMIENTO	
			CONSTITUCIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO	
		URBANIZACIÓN	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	
Mecanismos de intervención en ejecución asistemática: Delimitación de ámbito. Entidad de Urbanización. Proyecto de distribución de cargas y beneficios Liquidación de la actuación				

1. Artículo 24.2 de la LISTA: “Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior (actuaciones de transformación) para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI”.



Las actuaciones edificatorias.

La LISTA desplaza de la autorización previa a través de la licencia urbanística a muchos supuestos que antes la requerían. En este sentido señala de forma muy genérica los actos sujetos a la misma² para, a continuación, relacionar las acciones que no requieren estos actos de intervención previa como título habilitante.

Destaca en este sentido como actos que no requieren licencia, por su importancia y entre otros³, los sujetos a **declaración responsable** o **comunicación previa** descritos en el artículo 138 de la Ley, que amplía y aclara los supuestos e imprecisiones del artículo 169bis de la LOUA, además de señalar los procedimientos y mecanismos de reacción ante los ilícitos con cobertura en actos comunicados.

En cuanto a los **deberes de rehabilitación y conservación** poco ha cambiado la LISTA en relación con la regulación anterior, si bien amplía los mismos, no en la cobertura económica del deber, sino en la amplitud de los elementos a abarcan en consonancia con las previsiones de la legislación básica (accesibilidad o eficiencia

energética, por ejemplo)

Novedades en el sistema disciplinario.

En cuanto al régimen disciplinario, comentar la fijación de horquillas (un máximo en su caso) en la imposición de multas coercitivas en el supuesto de incumplimiento de las medidas provisionales y definitivas vinculadas con la restauración del orden urbanísticas, así como el hecho de que el **límite temporal** para actuar con las mismas se aplica a supuestos que con la anterior legislación no tenían plazo para la reacción (por ejemplo el suelo no urbanizable protegido por ordenación territorial o urbanística que ahora presentan el límite general de reacción de los seis años). Importante también en relación con el reconocimiento del principio de seguridad jurídica, es la regulación del tiempo máximo para la **ejecución de las medidas de restauración** una vez adoptadas de forma definitiva⁴.

De singular importancia también es la definición de **tipos de infracción y su sanción**, tanto en el ámbito de la ordenación territorial como urbanística, sobre la base de un listado

de infracciones leves, graves y muy graves, eliminado los supuestos específicos regulados en la legislación anterior, de tal forma que la sanción se fija en función de horquillas de carácter pecuniario que determinan una cantidad mínima y máxima que, en los casos de infracción grave o muy grave, puede establecerse en función del costo de las obras ejecutadas o el daño causado, teniendo en cuenta, además, que las infracciones graves elevan el valor máximo de la horquilla a 30.000 € en lugar de a los 6.000 € anteriores.

También puede tener una incidencia innovadora el relación con la reacción ante las infracciones el hecho del **decomiso de las ganancias** que ahora no se tramita dentro del expediente disciplinario incrementando la sanción (exclusión de beneficio económico⁵), sino en expediente independiente siguiendo el mismo procedimiento establecido para fijar la responsabilidad por daños y perjuicios (artículo 170.5 de la LISTA).

2. Artículo 137.1: “obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia”.

3. No requieren licencia, además de los habilitados a través de declaración responsable o comunicación previa, los actos con cobertura en proyectos de urbanización, reparcelaciones, la constitución de complejos inmobiliarios con sustento en la regulación estatal, etc., los “usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones”.

4. Artículo 154.5 de la LISTA: “El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial”.

5. Artículo 72.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDUA): “En ningún caso podrán las infracciones urbanísticas reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma del importe de la multa y del coste de la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe del mismo”.

III.- LA APLICACIÓN DE LA LISTA DESDE SU VIGENCIA.

Las innovaciones de la LISTA en relación con la legislación anterior, enumeradas de forma sucinta e incompleta anteriormente, pueden provocar dificultades de conexión entre las situaciones existentes o en desarrollo al amparo del planeamiento vigente y de la regulación contemplada en la LOUA, y la entrada en vigor del nuevo Texto legal.

Con el fin de evitar estas dificultades o, por lo menos, atenuarlas, la nueva Ley incluye una serie de Disposiciones transitorias (ocho en total) y una derogatoria, que deben de servir de guía para su aplicación en los próximos años. La primera de ellas deja claro una cuestión: la LISTA: “*será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor*”, si bien se deben de tener en cuenta una serie de reglas en relación con la clasificación de suelo, con la actividad de edificación, y con la disciplina urbanística.

“...En cuanto a los procedimientos de rehabilitación y conservación de edificaciones y construcciones, incluidos las reacciones ante el incumplimiento, se seguirán tramitando conforme a las previsiones y reglas con que se iniciaron, si bien los plazos serán los fijados por la nueva Ley desde su entrada en vigor.”

“

El reconocimiento de la clasificación del suelo.

Según la nueva Ley “*tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas*” en el propio Texto legal, y en concreto que se verifique alguno de los requisitos señalados en su artículo 13.1, esto es, dotación de urbanización o consolidación por la edificación, según las previsiones del planeamiento urbanístico en vigor. Y en este sentido asume que es suelo urbano el clasificado como tal “por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera”.

“*El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda*”, según lo establecido en la propia Ley⁶.

Clases de suelo y actuaciones de transformación.

No obstante el **suelo urbano** delimitado por la ordenación vigente, en base al contenido de la LOUA como no consolidado, asumirá el régimen previstos por la LISTA para las **actuaciones de transformación en suelo urbano** (reforma interior o mejora urbana) y en todo caso como **actuaciones urbanísticas** según el concepto descrito en el artículo 24.2 de la Ley. Todo esto teniendo en cuenta el nivel de desarrollo del

planeamiento urbanístico y el instrumento de ejecución que le de cobertura. En este sentido si el planeamiento urbanístico de detalle que lo sustenta (PGOU, PE o ED, e incluso PPO) está aprobado definitivamente, podrá ejecutarse conforme a sus determinaciones. Al igual ocurre con la delimitación de la actuación que se entiende fijada por el planeamiento en vigor, de tal forma que la ejecución se verificará conforme a las previsiones señaladas en el mismo.

En el caso del **suelo urbanizable sectorizado u ordenado**, conforme a las previsiones del planeamiento general vigente y en función del contenido de la LOUA, se entenderá que puede seguir su desarrollo según esas condiciones, sabiendo que la **actuación de transformación de nueva urbanización** está delimitada y que deben seguir las previsiones señaladas en la nueva Ley, requiriendo en caso de que no tenga aprobada la ordenación detallada, la tramitación del correspondiente PPO, se entiende que sin la exigencia del carácter vinculante del informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 75), ya que la actuación de transformación de nueva urbanización se considera delimitada.

En el caso de suelo clasificado y categorizado como **urbanizable no sectorizado por el planea-**

6. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, suelo rústico común, o suelo identificado como hábitat rural diseminado existente (artículo 14).



miento vigente, podrá desarrollarse conforme las determinaciones de dicho planeamiento, pero sin que la actuación de transformación se considere delimitada, por lo que habrá de seguir el procedimiento para su establecimiento fijado en la propia LISTA en su artículo 25 y, en concreto, las siguientes reglas:

"a) El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.

c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación".

Posibilidades de relación con las actuaciones edificatorias.

En relación con los medios para habilitar la intervención en la edificación y usos del suelo, la nueva Ley prevé que los señalados en la misma *"podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación"*. Sin duda la LISTA abre la posibilidad, en función de los intereses de solicitante, de alterar el procedimiento de habilitación que este siguiendo ante la Administración, **sustituyendo la licencia**

por una declaración responsable si el acto se inscribe dentro de alguno de los señalados en el artículo 138.1 de Ley.

En cuanto a los procedimientos de rehabilitación y conservación de edificaciones y construcciones, incluidos las reacciones ante el incumplimiento, se seguirán tramitando conforme a las previsiones y reglas con que se iniciaron, si bien los plazos serán los fijados por la nueva Ley desde su entrada en vigor.

Transitoriedad de las acciones disciplinarias.

El carácter represivo de la actividad disciplinaria y las reglas que informan su aplicación (legalidad, tipicidad, responsabilidad, proporcionalidad, prescripción, no concurrencia de sanciones e irretroactividad), condicionan el carácter transitorio de la aplicación de la LISTA en esta materia. Por tanto, los procedimientos iniciados se *"tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación"*, pero lógicamente, el *"ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto (...)"* no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor"; y al contrario, la norma más favorable que implique la posible aplicación de las determinaciones de la LISTA a expedientes no iniciados, debe considerarse.

En este sentido, la verificación de **plazo para iniciar las medidas de cautelares y definitivas** en el caso de actuaciones de restauración del orden urbanístico, teniendo en cuenta la restricción de supuestos en los que no es de aplicación el plazo temporal, deben aplicarse a los expedientes aun no iniciados. Igual ocurre cuando el expediente iniciado ha caducado por no haberse concluido en plazo, ya el reinicio del mismo tiene que verificarse en los plazos o en caso contrario solo reiniciarse para los supuestos en los que estos no existe el mismo (insisto, ahora más limitados según el contenido del artículo 153.2 de la LISTA).

No debe admitir dudas el plazo para **adoptar las medidas de ejecución** una vez firme la de restauración y una vez agotado el plazo de ejecución voluntaria (medida que no puede interrumpirse de forma indefinida a través de la imposición de multas coercitivas, que igualmente tienen un plazo de imposición tasado).

Como ya comentamos, la Ley señala que el *"ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad"*

desfavorable para el presunto infractor”⁷. Desde luego no se pueden definir infracciones urbanísticas en base a los tipos señalados en las LISTA cometidos con anterioridad a la promulgación de la misma, si esos tipos no existan en la legislación anterior o su consideración actual implica más gravedad que aplicando la Ley vigente en el momento que se cometieron. Al contrario, si la norma actual es más favorable para el infractor, el expediente iniciado con la vigencia de la nueva Ley debe tener en cuenta el nuevo tipo de infracción y/o su sanción. En cualquier caso la aplicación de la nueva norma no puede suponer una mayor sanción que la que se hubiera impuesto aplicando la vigente en el momento de cometer la infracción.

Vigencia de la planificación urbanística.

La Disposición transitoria segunda de la LISTA señala que *“todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecu-*

tividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley”.

Ahora bien, una vez que ha entrado en vigor la Ley **no será posible revisar los PGOU, las Normas Subsidiarias Municipales o los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano**, ya que la alteración del planeamiento general vigente en un municipio sólo podrá realizarse a través de las figuras de ordenación previstas en la LISTA.

La innovación y adaptación de los planes.

Por tanto, las *“modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos”* previstos en la nueva Ley. Y lo que es más importante en la práctica, no se podrán *“delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda”* a la sustitución del planeamiento vigente según las previsiones de la LISTA.

Si se entiende que el suelo urbanizable sectorizado y ordenado por el planeamiento general vigente implica la delimitación de la actuación

de transformación, pudiendo proseguir con la ejecución del mismo, en todo caso aprobando el instrumento de ordenación detallada necesario. Por tanto, la limitación anterior (no delimitar actuaciones de transformación en suelo no urbanizable) opera sobre el suelo rústico considerado como común hasta la aprobación del correspondiente PGOM.

Sin embargo la no adaptación de la ordenación urbanística a las previsiones de las figuras de ordenación previstas en la LISTA no impide la delimitación de actuaciones de transformación o simplemente urbanísticas (artículo 24.2 de la Ley), aunque no se haya aprobado el POU en suelo urbano, siempre que se siga el procedimiento previsto en el artículos 25 o 109 en relación con el 99 del nuevo Texto legal (delimitación de actuaciones de transformación o delimitación de ámbitos de ejecución asistémica por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución) o, en su caso, se inicie la tramitación del correspondiente planeamiento de detalle (PRI o EO).

Las actuaciones de transformación delimitadas por el planeamiento urbanístico general

7. Artículo 9.3 de la Constitución Española: *“La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos”*.

en vigor con la promulgación de la Ley podrán seguir su desarrollo, como comentamos, y deberán cumplir con los **estándares de dotaciones públicas** contempladas en el artículo 17 de la LOUA que, como sabemos, coinciden con el contenido de reservas previstas en el Anexo del RPU para nuevos desarrollos. Todo esto, teniendo en cuenta que el RPU seguirá vigente en Andalucía hasta que sea desplazado por la normativa de carácter reglamentario que complementa a la LISTA.

Quizás lo más destacable sobre la vigencia y necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico existente en el momento de la promulgación de la LISTA (aplicable también a la ordenación territorial), es que éste se adaptará a las previsiones de ordenación señaladas en la nueva Ley en el plazo previsto por el mismo, y como mucho en el de **cuatro años** desde la su entrada en vigor de la Ley. En todo caso si no se verifica esta adaptación en plazo se señala la *“prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado”*.

Tratamiento de la planificación urbanística y su ejecución, en tramitación.

La Disposición transitoria tercera de la LISTA prevé que *“los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma”*, y concreta ese inicio a través de dos momentos procedimentales posibles: la primera aprobación de carácter preceptivo por parte

del órgano competente para su tramitación (en general aprobación inicial) o, alternativamente, la solicitud del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica (en el caso de que con carácter preceptivo o facultativo, la figura de ordenación sea objeto de avance, se inicia con el mismo y siempre antes de la su aprobación inicial).

Ahora bien, seguir el trámite a través del procedimiento vigente en el momento de su inicio o acogerse a las previsiones de la LISTA se presenta como una opción del promotor de la actuación, ya que *“dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones”* de la nueva Ley *“siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido”*.

Esta segunda alternativa puede suponer una ventaja en la tramitación, sobre todo, del planeamiento urbanístico de desarrollo, por la simplificación que implica los nuevos procedimientos, considerando la regulación del supuesto de actuaciones de iniciativa privada⁸.

Las reglas anteriores son igualmente de aplicación para el desarrollo de instrumentos de ejecución (iniciativa del sistema, tramitación del proyecto de reparcelación o de urbanización, etc.).

La clave, en todo caso, está en que el procedimiento haya alcanzado o no una aprobación antes de ser sometido a información pública en el supuesto de su exigencia; y por su supuesto la opción del promotor en elegir sobre la continuación del procedimiento en función de las previsiones de la legislación anterior, o seguir el contenido de la regulación de la LISTA en función de su interés que, lógicamente, debe estar relacionado con la celeridad en la tramitación

y, en todo caso, con las consecuencias ante la inactividad de la Administración (efectos del silencio administrativo).

Municipios sin planeamiento general vigente.

Como no podía ser de otra forma, los municipios que no cuenten con ordenación urbanística, considerarán su suelo como urbano o rústico en función de la regulación establecida en la LISTA para clasificar el suelo según sus características (artículos 13 y 14).

Reconocimiento de situaciones asimiladas a la existencia de licencia.

La LISTA sigue las previsiones del 2.1 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía que señala lo siguiente⁹:

“Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo”.

8. Artículo 80 de la LISTA.

9. La justificación de este tratamiento hay que buscarla en los siguientes antecedentes:

Exposición de Motivos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (derogado por el DLA3/2019)

“Es relevante el tratamiento que se regula en el Decreto para las edificaciones antiguas, en las que se incluyen las terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se determina esta fecha por ser esta Ley la que estableció el régimen de licencia para las edificaciones en suelo no urbanizable que persiste en la actualidad en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El régimen de estas viviendas, cuando no tengan licencia urbanística, se asimilará al de las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características de tipología que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, debiendo los propietarios solicitar al Ayuntamiento la acreditación de su situación. Se pretende con ello la clarificación de la situación jurídica de todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable”.

Disposición transitoria quinta apartado 1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (declarado expresamente vigente por la Ley 6/1998)

“Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, localizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular”.

No obstante la nueva Ley hace las siguientes matizaciones:

“Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas”.

Esta situación de asimilado a edificaciones con licencia urbanística (extensible a la ocupación) podrá acreditarse por el interesado recabando del *“Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas”*.

El restablecimiento de la legalidad urbanística en algunas situaciones.

Los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística será en general el señalado en el artículo 153 de la LISTA *“hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas”*¹⁰.

Normas que mantienen su vigencia.

La Disposición transitoria séptima de la Ley señala que *“mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario”* seguirán vigentes en la Comunidad autónoma, mientras no contradigan al Texto legal, los siguientes legales y reglamentarios:

· El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de capital importancia en relación con el procedimiento a

seguir para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

· RPU.

· RGU.

· El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluida su remisión a los artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio¹¹.

Además *“seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística”*.

Derogaciones expresas.

La LISTA deroga, expresamente, los siguientes textos:

· LOTA.

· LOUA.

· Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

· Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

· Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística

de Andalucía¹².

· Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

· Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas y Orden de 13 de marzo de 2007, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior¹³.

IV.- ESQUEMA SOBRE LA APLICACIÓN TRANSITORIA DE LA LISTA.

El siguiente cuadro resume la aplicación transitoria de la nueva Ley, teniendo en cuenta la situación del planeamiento y los procesos de ejecución y edificación vigentes y en desarrollo.



10. Ver artículos 101 y siguientes de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.

Hay que tener en cuenta que el artículo 153.1 párrafo segundo de la LISTA señala que *“los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior (es decir, el general de seis años), sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente”*, y que el apartado 2.a de la Ley exceptúa de dicho plazo y se podrán adoptar siempre las medidas en el caso de obras *“realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección”*. Ahora bien para que se determine el alcance de esta situación debe delimitarse o identificarse (principalmente con las características de suelo rústico sometido a especial protección) cuando así lo prevea la legislación sectorial fijando *“un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación”*.

11. Artículos 10, 11, y 18 a 28, referidos ordenes de ejecución y al procedimiento de declaración de ruina en lo que sean compatibles con la LISTA.

12. Municipios que no pueden ser objeto de PBOU. Teniendo en cuenta su regulación, los municipios que pueden ser objeto de esta figura de ordenación general serían los *“que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional”* (artículo 65.1 de la LISTA).

13. No tiene sentido la adaptación del planeamiento urbanístico a la LOUA. La incorporación del suelo de reservas de PPS al proceso de urbanización debe seguir los procedimientos establecidos en la LISTA.

La Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor

APLICACIÓN DE LA LISTA. Disposición transitoria primera	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo por la LISTA (artículo 13) y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente
		El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico
		Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas
		Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. Tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas
		Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística
	EDIFICACIÓN	Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en la Ley (DR, por ejemplo) podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación
Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de de la LISTA, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en la LISTA serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor		
DISCIPLINA	Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la LISTA estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación	
	El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la LISTA, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor	
VIGENCIA, INNNOVACIÓN Y ADAPTACIÓN DE PLANES E INSTRUMENTOS. Disposición transitoria segunda	Todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la LISTA	
	Desde la entrada en vigor de la LISTA, no será posible iniciar la revisión de los PGOU, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que se establecen en la LISTA	
	Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución del instrumento de planeamiento conforme a la misma	
	Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el POU	
	Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la LISTA deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en la LOUA	
PLANES E INSTRUMENTOS EN TRAMITACIÓN. Disposición transitoria tercera	Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado	
	Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a EAE, con la solicitud de inicio de este procedimiento	
	Los procedimientos anteriores podrán tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido	
ORDENACIÓN EN LOS MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO GENERAL. Disposición transitoria cuarta	El suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, conforme a los criterios establecidos en la LISTA	
Régimen de las edificaciones terminadas antes de la Ley 19/1975 y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990. Disposición transitoria quinta	Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen de asimilado a licencia	
	Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimoterrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas	
Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral. Disposición transitoria sexta	El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 de la LISTA será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas	
NORMATIVA APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO. Disposiciones transitorias séptima y octava	Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose en la CA de Andalucía, de forma supletoria:	RPU
		RGU
		RDU y por remisión de éste, el RDU
		Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística
		DLA3/2019
Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la LISTA		
Se derogan expresamente:	LOTA	
	LOUA	
	Disposición adicional segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas	
	Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía	
	Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	
	Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el POTA	
	Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de	
	Orden de 13 de marzo de 2007, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior	

Rosa Solís Gómez
VOCAL

INDEX



Arquitecto Técnico en Ejecución de Obras por la EUAT de la Universidad de Granada desde mayo de 1987 y Graduada en Ingeniería de Edificación por la Universidad Camilo José Cela desde abril de 2011, colegiada en el COAAT de Granada desde el año 2004. Desarrollando la profesión en el campo de la Ingeniería y Control de Calidad tanto en la edificación como en la obra civil en el ámbito de la empresa privada.

Uno de los principales aspectos que son inherentes a nuestras funciones como aparejadores/arquitectos técnicos/ingenieros de edificación, es la función de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de los materiales que empleamos en la edificación, en resumen: nuestra función es verificar la recepción en obra de los materiales de construcción y su correcta conformidad al elemento constructivo al que se aplicará, así como su comprobación de las características técnicas.

El sector del control de calidad es muy importante dentro de nuestra responsabilidad en el proceso constructivo, también la elección de los materiales más idóneos para las necesidades del elemento específico a construir. Para ello necesitamos estar actualizados en los avances técnicos que nos ofrece el mercado, y concienciarnos de la segunda vida de los materiales, hablamos de “la economía circular”.

Desde este apartado de nuestra revista, intentamos dar a conocer, no solo la importancia de los materiales que tenemos actualmente, sino también los avances tecnológicos, novedades y requisitos técnicos de los materiales que contribuirán a la correcta ejecución de nuestra obra. ■



Ilustración 1. Soportes más afectados. De sección circular en planta baja. Color gris.

Situación previa

Se observan varios soportes con grietas verticales producidas por corrosión extrema de las armaduras, llamando la atención que se ha producido una severa pérdida de sección de hormigón en uno de los soportes, donde se han desprendido dos grandes piezas de hormigón, dejando a la vista las armaduras.

Se hace evidente el avanzado estado de corrosión que presentan las armaduras, encontrándose el acero totalmente astillado y en un estado tal que se disgrega con sólo tocarlo con el dedo, por lo que dicha armadura no puede ser considerada a efectos estructurales y se hace necesaria una intervención urgente sobre dichos elementos estructurales, que garantice la restitución de sus características estructurales originales, así como la aplicación de una protección que dote al elemento de una alta durabilidad, al estar el edificio situado en primera línea de costa y los pilares afectados también a cota de jardín, con presencia continua de agua.

Reparación, refuerzo y protección de pilares de hormigón armado

Juan Pablo González García

Arquitecto

Responsable Oficina Técnica Grupo Puma

1. Descripción de los elementos objeto de la actuación

1.1 Pilares de hormigón armado con corrosión en armaduras.

Aparte de la reparación estructural, la Dirección facultativa considera necesario el refuerzo de la sección de los pilares reparados mediante su confinamiento con tejido de fibra de carbono al objeto de aumentar el coeficiente de seguridad ante esfuerzos axiales, traducándose en un aumento efectivo de la resistencia a compresión del hormigón de los pilares reparados.

2. Descripción de las medidas correctoras ejecutadas

En función del nivel de afectación del elemento estructural, se propusieron diferentes líneas de actuación para servir de orientación a la Dirección facultativa de la obra, en base a las especificaciones de la norma UNE EN-1504:

Actuaciones recomendadas y ejecutadas en pilares de hormigón armado afectados por corrosión de armaduras y posible pérdida de sección:

- Definición de zonas de trabajo por tramos con apuntalamiento previo.
- Picado y limpieza del hormigón en las inmediaciones de la perforación.
- Limpieza del óxido de las armaduras.
- Aplicación de capa de pasivación y protección sobre las armaduras.
- Aplicación de puente de unión estructural con método "fresco sobre fresco" (En este caso no se consideró necesario debido a la elevada rugosidad del soporte).
- Restitución de la sección del pilar mediante mortero de reparación según norma UNE EN-1504.
- Colocación de refuerzo estructural mediante tejido de fibra de carbono.
- Protección del refuerzo mediante la aplicación de mortero acrílico.

2.1 Actuaciones ejecutadas en pilares dañados.

Se ejecutó una línea de intervención general consistente en la reparación de la sección de hormigón armado según las indicaciones de la norma UNE EN-1504. Posteriormente se reforzaron los elementos con tejido de fibra de carbono para mejorar la resistencia a compresión por confinamiento de la sección de hormigón existente. Antes de comenzar los trabajos se descargaron parcialmente los pilares colocando perfiles metálicos dimensionados a tal efecto, según instrucciones de la Dirección facultativa.

2.1.1 Limpieza Y Regularización De Superficies De Hormigón Y Armaduras.

En primer lugar, se realizó el picado del hormigón circundante a las barras afectadas por la corrosión, eliminando todo revestimiento existente hasta que se encontró hormigón no carbonatado.

Pudieron observarse restos de anteriores reparaciones, realizadas con materiales y metodologías poco adecuadas para este tipo de patologías.

2.1.2 Limpieza de armadura existente.



Ilustración 2. Labores de picado del hormigón en mal estado.



Ilustración 3. Limpieza de barras para eliminación de capa de óxido.

Para eliminar la corrosión en las armaduras, se procedió a la limpieza de la capa de óxido de las armaduras existentes mediante limpieza manual con cepillo de púas metálicas, pudiendo en otros casos llegar a optar por limpieza por medios mecánicos (chorro de arena). Se debe obtener un grado de limpieza SA 2 ½.

La armadura horizontal (cercos) tuvo que ser repuesta en su totalidad al estar muy afectada por la corrosión y haber perdido mucha sección.

2.1.3 Aplicación de pasivador sobre armaduras.

Una vez limpias de óxido las armaduras, se aplicaron dos capas de IMPLAREST C con brocha, imprimación anticorrosión mono componente de base cementosa modificado con polímeros para la protección de armaduras, que restituye el ambiente alcalino y la protección de las mismas frente a la corrosión. Este producto permitió crear una capa de protección de las armaduras del elemento estructural, al objeto de aumentar su durabilidad todo lo posible y realcalinizar estos elementos.



Ilustración 4. Vista de armaduras pasivadas mediante la aplicación de Implarest C.

2.1.4 Restitución de la sección mediante mortero de reparación tipo r4 con consistencia fluida.

En este caso, para realizar la restitución de la sección de hormigón armado, se optó por emplear el procedimiento de encofrado del pilar y colmatación de la sección por vertido de mortero de reparación fluido, debido al elevado espesor de recredido requerido y la complejidad de ejecución empleando un mortero de reparación de tipo tixotrópico aplicado manual o mecánicamente.



Ilustración 5. Detalle del encofrado del pilar.



Ilustración 6. Textura resultante una vez lijada la superficie para abrir el poro del mortero

Se aplicó **MORCEMREST MH R4**, mortero fluido autocompactable de alta resistencia y retracción compensada, vertido en encofrado con alta planeidad de terminación, siguiendo las indicaciones de la norma **UNE-EN 1504** en materia de aplicación de productos de reparación y de idoneidad del soporte para tal fin. El vertido se realizó por gravedad, a través de una oquedad en la parte superior del pilar, practicada al efecto de facilitar el vertido del material. Para ayudar a la compactación se golpeó suavemente el encofrado durante la fase de vertido.



Ilustración 7 - Regularización superficial de la parte superior del pilar realizada con Morcemseal Todo 1 R4.



En este caso, dada la generosa rugosidad generada en el soporte, no se consideró necesaria la aplicación de un puente de unión estructural entre hormigón existente y mortero de reparación.

La superficie de los pilares se dejó lo más lisa posible, sin rebabas y sin polvo, al objeto de favorecer la penetración de la resina que sirve como adhesivo al refuerzo de fibra de carbono.

Para regularizar la zona superior del pilar, no afectada por el vertido, se empleó mortero de reparación tixotrópico MORCEMSEAL TODO R4, de fraguado rápido y acabado fino. De esta manera, los pilares quedaron preparados para su confinamiento con tejido de fibra de carbono, material que posee una alta exigencia de calidad del soporte donde se aplica, ya que cualquier rebaba o irregularidad puede impedir el contacto directo entre refuerzo y elemento estructural, perdiendo éste eficacia.

2.1.5 Aplicación De Refuerzo De Tejido De Fibra De Carbono En Pilares.

Aparte de la reparación estructural antes mencionada, se realizó un refuerzo mediante tejido de fibra de carbono en todo el perímetro de los pilares afectados, dimensionado para incrementar la resistencia a compresión del hormigón, según cálculo, permitiendo un incremento de casi el 55% en la resistencia a compresión del hormigón de los pilares tratados (de 17,5 a 27,10 MPa), mediante la aplicación de 2 vueltas de tejido de 300 gr/m².

El **TEJIDO CARBOTEC** se suministra de forma estándar en rollos de 0,30 x 100 m y se fija al soporte mediante la aplicación del **ADHESIVO CARBOTEC IMPREGNANTE**, de tipo epoxi bicomponente, que se amasa justo antes de proceder a su aplicación y cuyo consumo depende del modelo de refuerzo seleccionado. La colocación de estos elementos de refuerzo es sumamente sencilla, debido a la alta adherencia del adhesivo, que está especialmente formulado para esta aplicación y penetra en el soporte para consolidarlo, en función de la porosidad del mismo. Una vez fijado el tejido al soporte se le vuelve a aplicar adhesivo en la cara expuesta y se realiza un espolvoreo de árido de sílice para favorecer el anclaje del mortero de acabado para ejecutar un revestimiento al objeto de garantizar su protección contra el fuego si procede.

Previamente a la colocación del tejido de fibra de carbono se realizó una inspección de la superficie reparada, en busca de imperfecciones o rebabas, que se eliminaron adecuadamente. También se realizó un lijado superficial de la superficie de los elementos a reforzar, a efectos de eliminar la lechada débil de cemento que suelen tener este tipo de elementos y que pueden afectar a la adherencia del refuerzo cuando entre en carga, pudiéndose producir incluso despegues del refuerzo del soporte.

A continuación, se amasó el adhesivo Carbotec impregnante con batidora de bajas revoluciones, se aplicó sobre la superficie del elemento a reforzar y se procedió a colocar el tejido de fibra de carbono tensándolo para evitar la formación de arrugas o burbujas de aire. Se colocó con el sentido de la fibra en sentido perpendicular al eje vertical del pilar, abrazando a los pilares transversalmente. El tejido se cortó con tijeras, a la longitud deseada, teniendo en cuenta que se debe dejar previsto un solape al dar la vuelta al elemento estructural de, al menos, 20 cm.

Se recorrió el tejido recién colocado con un rodillo metálico estriado, a efectos de eliminar el posible aire ocluido que pudiera quedar en el adhesivo epoxi. Es fundamental que no existan discontinuidades en la sección de dicho adhesivo.

Una vez colocado el tejido de fibra de carbono y seco el adhesivo, se aplicó una nueva capa fina de adhesivo Carbotec impregnante y se espolvoreó en fresco árido de sílice seca para crear rugosidad. Una vez seco éste, se eliminó la sílice mal adherida y se aplicó la protección con mortero acrílico de la gama Morcemcristil: **FONDO MORCEMCRIIL** (aplicado con rodillo) + **MORCEMCRIIL** (aplicado con llana metálica más posterior fratasado con llana lisa de plástico), al objeto de proteger el refuerzo de la acción de los rayos UV, el ambiente marino y la humedad procedente del jardín, aplicando un acabado decorativo de alta durabilidad y un mantenimiento prácticamente nulo.





Ilustración 8. Amasado y aplicación del adhesivo Carbotec impregnante.



Ilustración 9. Colocación de tejido de fibra de carbono, adherido sobre el soporte. Primera vuelta.

Ilustración 10.
Colocación de la segunda
vuelta de tejido de FC.
Aplicación de rodillo
metálico y resolución de
solapes.



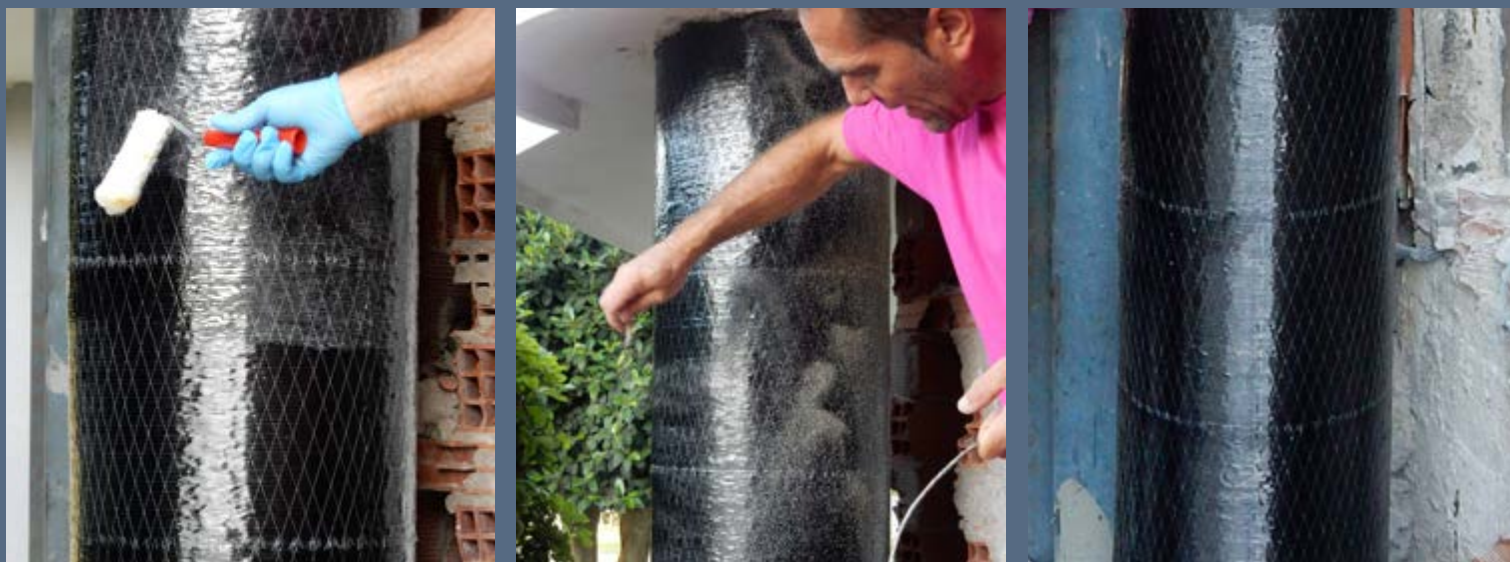


Ilustración 11. Encolado de la superficie y espolvoreo de árido de sílice para crear rugosidad.



Ilustración 12. Aplicación con rodillo de puente de unión acrílico (Fondo Morcemcrl).



Ilustración 14. Aplicación de acabado acrílico (Mortero Morcemcrl). Posteriormente fratasado con llana de plástico.

2.2 Anejo de cálculo: Refuerzo de pilar con tejido de fibra de carbono (Bulletin FIB nº 14).

2.2.1 Datos de partida.

El pilar a reforzar posee las siguientes características:

- Tipo de forjado: Desconocido. Se estima: Reticular (25+5) 80x80 nervio 12. Casetones de hormigón.
- Sección del forjado: 25+5 cm (estimada).
- Sección del pilar: Ø 40 cm.
- Armadura estimada del pilar: 8 Ø 16 mm.
- Resistencia característica del hormigón: Desconocida. Se estima 17,5 MPa.
- Resistencia característica del acero corrugado: Desconocida. Se estima 400 MPa.
- Área tributaria que carga sobre el pilar estudiado por planta: Desconocido. Se estiman 25 m².

2.2.2 Predimensionado del refuerzo con tejido de 300 gr/m²

Datos del pilar de H.A. a calcular		Tipo de forjado		Piso
Geometría del pilar		Cargas actuantes por unidad de superficie		
D _{circ}	400,00 mm	PP	Reticular (25+5) 80x80 nervio 12. Bl. Hormigón.	4,37 KN/m²
f _s	30,00 mm		Pavimento.	1,00 KN/m²
A _{c,cr}	125.663,71 mm²	SC	Uso.	2,00 KN/m²
A _{n,cr}	124.055,21 mm²		Particiones.	1,00 KN/m²
H.A. y acero corrugado			Q_{total}	8,37 KN/m²
f _{ck}	17,5 N/mm²		Número de plantas para cálculo del axil	5
f _{cd}	11,7 N/mm²		A _{tributaria}	25,00 m²
f _{cm}	25,5 N/mm²		Altura _{planta}	3,00 m
f _{ct}	2,02 N/mm²		Coef _{may acc}	1,5
E _c	25.018,75 N/mm²		Axil total mayorado a efectos de cálculo	1.968,07 KN
f _{yk}	400 N/mm²		Nc (Capacidad resistente de la sección de hormigón)	1.466,08 KN
γ _s	1,15		Ns (Capacidad resistente de la armadura vertical)	559,48 KN
f _{yd}	347,8 N/mm²		Nt = Nc + Ns (Capacidad resistente del pilar a axil)	2.025,55 KN
f _{yed}	347,8 N/mm²		Admisible sin reforzar la sección	CUMPLE
Armado existente del pilar			Admisible reforzando la sección	NO NECESARIO
8	Ø16			
0	Ø10			
A _{s,cr}	16,08 cm²			
Datos refuerzo Malla Carbotec				
Carbotec malla 300 gr/m²				
Anchura _{banda}	300,00 mm			
Espesor _{banda}	0,176 mm			
Nº capas _{refuerzo}	2			
E _{Lu}	0,0155			
F _{ru}	3.166,48 N/mm²			
E _f	240.000 N/mm²			
E _L	0,0040			
Proceso de cálculo del refuerzo				
K _{f,circ}	1,00	Coefficiente de forma	Resistencia característica inicial del hormigón f _{ck}	17,50 N/mm²
ρ _{g,circ}	0,0128000	Cuantía geométrica armadura	Tensión de trabajo real de la sección σ _{real}	15,66 N/mm²
ρ _{l,circ}	0,0035200	Cuantía geométrica tejido	Resistencia característica del hormigón confinado f _{rk}	27,10 N/mm²
K _{c,circ}	422,40	Coefficiente de confinamiento	Incremento de resistencia del pilar Δ	54,88%
σ _{c,circ}	1,69 N/mm²	Tensión de confinamiento		
K _{fin,circ}	1,55	Coefficiente final de confinamiento		

“Gracias a la fibra de carbono se pudo mantener la estética inalterada de los elementos reparados, al tiempo que se consiguió aumentar considerablemente su capacidad portante.”

Empleando 2 vueltas de Carbotec malla de 300 gr/m², se consigue mejorar la resistencia a compresión del pilar un 54,88 %, obteniendo una resistencia característica del hormigón confinado estimada en 27 MPa, frente a los 17,5 MPa iniciales.

Se optó en este caso por el refuerzo por confinamiento, dado que prácticamente no había margen de seguridad entre la capacidad resistente del pilar a esfuerzo axil y el valor de axil mayorado a efectos de cálculo.

Gracias a la fibra de carbono se pudo mantener la estética inalterada de los elementos reparados, al tiempo que se consiguió aumentar considerablemente su capacidad portante. La cercanía al mar desaconsejaba los refuerzos de tipo metálico que, además, alteran la estética de los pilares, al tiempo que corren el riesgo de ser atacados prematuramente por la corrosión. Un recrecido a base de hormigón o mortero de reparación hubiera alterado también la estética del edificio y no hubiera incrementado tanto el coeficiente de seguridad de los pilares reparados, por lo que los refuerzos con fibra de carbono son unos excelentes aliados en este tipo de situaciones. ■

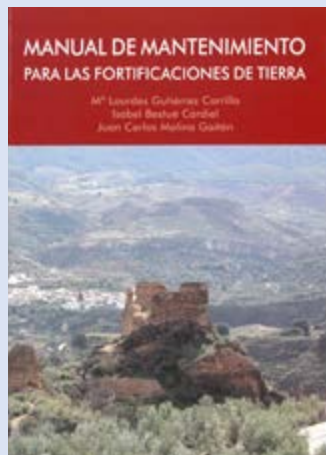
LIBROS

► Manual de mantenimiento para las fortificaciones de tierra

María Lourdes Gutiérrez Carrillo, et al

Edita: Universidad de Granada

Este manual pretende ocupar un hueco en una tarea a la que se tienen que enfrentar profesionales y que sin duda repercutirá en el diseño de un modelo de conservación fundamentado en la prevención como solución más eficaz para minimizar la vulnerabilidad de estos bienes a los que factores de peligrosidad que les afectan y que aspira a mejorar su sostenibilidad proporcionando beneficios para la valoración de la obra cultural y la asistencia a la garantía.



► Manual práctico de control de la solera : recuperación y aplicaciones. Pavimentos de madera. Pavimentos laminados. Pavimentos ligeros.

Juan Urbiztondo Arauzo

Edita: Federación Española de Pavimentos de Madera

El libro va dirigido principalmente a los profesionales de pavimentos de madera, pavimentos laminado y ligeros, jefes de obra, dirección facultativa de las mismas, profesores y alumnos y a todos los interesados en los procesos previos a la instalación de estos pavimentos, pues se ofrece una visión general y exhaustiva de los medios técnicos y materiales existentes en el mercado actual de la química de construcción.



► Evolución de las herramientas de dibujo y planimetría. Del grafito a la nube de puntos. El caso del pabellón mudéjar de Sevilla : Lección inaugural de la E.T.S de Ingeniería de Edificación. Universidad de Sevilla

María del Rosario Chaza Chimeno

Edita Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación.

Universidad de Sevilla

A través de estas páginas se pretende hacer un recorrido por las herramientas y metodologías utilizadas como expresión gráfica en edificación, desde los primeros dibujos prehistóricos, los bocetos a mano realizados a lápiz sobre papel, a las actuales tendencias en levantamiento de planos.



CONGRESOS Y FERIAS

► REBUILD EXPO

REBUILD se ha consolidado como un evento para impulsar y promover el cambio de modelo constructivo de la edificación. Una transformación que se va a consolidar en los próximos años a través de la industrialización, la digitalización, el diseño y las diferentes soluciones en materia de sostenibilidad.

Una plataforma de innovación para que los fabricantes y distribuidores

Fechas de celebración: 26/27/28 abril de 2022

Web: <https://www.rebuildexpo.com/>

► CONTART 2022 Toledo

IX Convención Internacional de la Arquitectura Técnica

Fechas de celebración: 12/13 mayo de 2022

Web: <https://contart.es/contart2022/>

► SIMA 2022

Tomando conciencia del desarrollo del sector inmobiliario en los últimos tiempos, apostamos por un entorno en el que la innovación, la transparencia, el respeto medioambiental y la responsabilidad social componen los principales mecanismos de la actualidad inmobiliaria.

Fechas de celebración: 26/27/28/29 mayo de 2022

Web: <https://simaexpo.com/>

Arquitecto Técnico en Ejecución de Obras 1983. Máster Universitario en Seguridad Integral en la Edificación 2009. Grado en Ingeniería de Edificación 2010. Funcionario del cuerpo de TGM. Arquitecto Técnico de la Junta de Andalucía desde 1991. Profesor Asociado Laboral en el Departamento de Construcciones Arquitectónicas UGR desde 2007.

**Manuel Javier
Martínez Carrillo**
VOCAL



UNIVERSIDAD

La Universidad de Granada es una entidad de Derecho Público a la que corresponde, en el ámbito de sus competencias, el servicio público de la educación superior mediante la investigación, la docencia y el estudio, así como la transferencia del conocimiento a la sociedad. Se define por su voluntad de innovación e implicación social, en coordinación y colaboración con otras universidades e instituciones.

La Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación (ETSIE) de la Universidad de Granada imparte el Grado en Edificación, que es la formación académica que habilita para el ejercicio de la profesión regulada de Arquitecto Técnico según lo indicado en la Orden ECI/3855/2007.

El Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Granada (COAAT) tiene entre otros fines, la ordenación del ejercicio de la profesión de Arquitecto Técnico, la representación exclusiva de la misma y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados. Siendo necesario potenciar una coordinación indispensable entre el mundo profesional y el académico.

Por tanto, es fundamental la colaboración del COAAT con la ETSIE, pues ambas instituciones conocen, de primera mano, las necesidades de formación, tanto de sus colegiados, como de los estudiantes que, posteriormente, continuarán el desempeño de sus estudios en el marco del colegio profesional. Se persigue de esta manera, un doble compromiso, conocer las aplicaciones prácticas necesarias en el mundo empresarial

y profesional de los planes de estudio, y ayudar al reciclaje de los ya egresados con contenidos actualizados y en base a sus requisitos reales.

Tanto desde el COAAT como desde la ETSIE, se pretende inculcar en las nuevas generaciones de profesionales de la Arquitectura Técnica, un espíritu crítico inherente a valores profesionales como la independencia de criterio, ahondando en el fomento de la esencia profesional también en el ámbito universitario, como garantes de la calidad de los servicios profesionales.

El carácter generalista y versátil que el Arquitecto Técnico posee lo ha adquirido tanto en el ámbito universitario como en el de la propia experiencia profesional. Profesionales generalistas con formación específica de alto nivel, capaces de dirigir equipos o de trabajar especialmente tanto en arquitectura, urbanismo, dirección y ejecución de obra, etc., etc.

Sin duda, el COAAT tiene un papel fundamental en el entramado empresarial y social de la ciudad de Granada, en este sentido es necesario que la persona universitaria sepa que el colegio profesional es la continuación de la propia ETSIE como institución académica, tanto a nivel formativo, como a la hora de acceder a desempeñar su profesión con garantías.

Pero las posibilidades de colaboración entre el COAAT y la ETSIE no se quedan aquí, también son de gran interés aquellas que se establecerán en un futuro inmediato para promover el conocimiento, la investigación y la innovación tanto en el ámbito académico como profesional.



**UNIVERSIDAD
DE GRANADA**



escuela técnica superior
INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
Granada

Hablar de la Universidad es hablar de desafíos, debates, transmisión de conocimiento, transformación social, investigación y pensamiento crítico. Es el reflejo de una sociedad en su conjunto, su crecimiento, luchas, resistencia, democracia y equidad. Es mirar hacia los jóvenes, su movilidad social y sus oportunidades de mejora.



21/07/2021

Reunión con el equipo directivo

Los equipos de gobierno de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de Granada ETSIE UGR y COATGR se reúnen para establecer líneas de colaboración de cara al curso que comenzará en septiembre. Ambas instituciones trabajarán conjuntamente en beneficio de estudiantes y recién graduados.



24/09/2021

Presentación del proyecto LIFE Wood

Representantes de la junta de gobierno asisten a la Presentación del proyecto LIFE Wood for Future.



01/10/2021

Inauguración del Curso Académico

Participación en la Inauguración del Curso Académico 21-22 y del Máster en Rehabilitación Arquitectónica, un emotivo acto acompañado de una espléndida ponencia del profesor Dr. José Antonio Cañete.



¿Necesitas asegurar una intervención profesional concreta como, por ejemplo, una rehabilitación?

desde 250 euros

SEGURO DE RC PROFESIONAL PARA UNA INTERVENCIÓN CONCRETA

Aprovéchate de todas las **ventajas** que ofrece este seguro:



Estarás protegido durante el periodo que marca la L.O.E. de todas las reclamaciones que recibas por esa intervención concreta, hasta el límite de suma asegurada contratada.



DESDE 150.000 A 1.500.000 EUROS



El seguro cuenta con **dos pólizas** para las fases de "obra viva" y "obra terminada", con sumas aseguradas independientes, por lo que no tendrás que volver a pagar prima si tienes una reclamación durante la "obra viva".

Para facilitar la contratación de tu póliza, pagarás **una única prima** al visar el encargo y te olvidarás de abonar el seguro en los años sucesivos.

Más información:



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

SECOL

Tfno.: 958 22 99 88 Ext. 2
prevision@coatgr.com



MUSAAT
MUTUA DE SEGUROS A PRIMA FIJA