

**CIRCULAR INFORMATIVA**  
**SOBRE CRITERIOS NORMATIVOS PARA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL**  
**CASO DE**  
**EDIFICACIONES DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA**

- Merenderos (pequeñas edificaciones que no sean vivienda, vinculadas al ocio).
- Cocheras y/o trasteros.
- Casetas de aperos, etc.

Ante las numerosas consultas que sobre estas construcciones se vienen realizando a estos Servicios, y las dudas que en cuanto a tramitación de las licencias urbanísticas plantean los servicios jurídicos municipales, se exponen a continuación distintas cuestiones sobre la aplicación de la normativa al respecto.

Se pretende con ello transmitir a los órganos municipales competentes los criterios seguidos por estos Servicios Técnicos para mejorar y agilizar las consultas y trámites que resulten necesarios.

El control municipal sobre estas solicitudes abarca varios aspectos:

- El cumplimiento de la Normativa Urbanística.
- El cumplimiento de la normativa técnica y sectorial.
- El control documental.

La primera cuestión es que son actos constructivos sujetos a licencia urbanística, por incluirse en el artículo 288 del RUCyL, y que, por tanto, deberán resultar conformes al planeamiento aplicable y contar con los informes y autorizaciones de otras administraciones que resulten necesarios, en su caso.

Como segunda cuestión, aparece la necesidad o no de proyecto, dado que, por lo general se trata de construcciones de pequeño tamaño y uso auxiliar, siendo un problema generalizado la insuficiencia de los datos aportados en las solicitudes para conocer suficientemente su objeto.

A continuación se exponen, como se ha dicho, los criterios seguidos, recogiendo al final algunas aclaraciones sobre procedimiento abreviado, la licencia de primera ocupación y casos particulares como son las construcciones prefabricadas y los derribos.

**A) NORMATIVA URBANÍSTICA:**

A.1) MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL, siendo aplicables los artículos 66 a 74 del RUCyL y Normas Subsidiarias Provinciales:

a.1.1. Suelo rústico común:

- Si no son edificaciones agrícolas vinculadas a una explotación de 6 Has (2 Has en regadío), solo se permiten casetas de aperos para huertos de 8 m<sup>2</sup> y sin cimentación (art. 4.5.2 NN.SS.PP).
- Los merenderos, como edificaciones vinculadas al ocio, requieren una parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup> y 20 m de separación a linderos (art. 5.2.17 NN.SS.PP) y autorización previa a la licencia por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo.
- En caso de ser suelo rústico protegido se aplicarán además las limitaciones establecidas según el tipo de protección.

#### a.1.2. Suelo urbano:

Solo se permiten cocheras o almacenes agrícolas bajo las condiciones del artículo 4.2.5 de las Normas Subsidiarias Provinciales:

- Superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- No estar separados más de 25 m de la edificación principal de vivienda a la que darán servicio.

Los merenderos, por tanto, no están permitidos si no son auxiliares de una vivienda existente en el núcleo. Si no se dispone de vivienda en la localidad la edificación deberá alcanzar al menos la categoría de vivienda mínima, quedando sujeta a toda la normativa urbanística y técnica exigida (proyecto técnico, etc.).

#### A.2) MUNICIPIOS CON PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL:

Se aplicará lo dispuesto en dicha normativa urbanística para estos usos, o asimilables.

### B) DOCUMENTACIÓN NECESARIA:

#### B.1) NECESIDAD DE PROYECTO TÉCNICO:

La exigencia legal de proyecto viene determinada por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE). Dicha Ley regula el proceso edificatorio para conseguir los objetivos de calidad de la edificación demandados por la sociedad, lo que incide tanto en cuestiones de seguridad como de bienestar de las personas. En su artículo 2 se define el concepto de "edificación", obras incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley y que necesitan proyecto, incluyendo:

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

Las construcciones que aquí tratamos, siendo nueva construcción, para quedar fuera del ámbito de esta Ley, y por tanto quedar exentas de la obligación de proyecto técnico, deberán cumplir las condiciones de la excepción contemplada en el anterior apartado a). Estos Servicios Técnicos valorarán las siguientes características de la construcción:

- No podrán destinarse a uso residencial ni público, ni siquiera de forma eventual, por lo que sus características y dimensiones deberán responder al uso solicitado.
- Planta baja.
- Escasa entidad constructiva: Entendiéndose por tales las edificaciones de pequeñas dimensiones y sin relevancia en el entorno.

- Sencillez técnica: Aquellas que no contengan elementos que requieran cálculo técnico ni complejidad en la ejecución, o que no tengan que cumplir, por su uso, características o ubicación, especiales requisitos técnicos (protección contra incendios, seguridad, etc).

Estos dos últimos parámetros, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados, no permiten cuantificación ni mayor concreción (metros cuadrados, materiales, etc) por lo que serán valorados por el los servicios técnicos en cada caso que se plantee.

## B.2) DOCUMENTACIÓN MÍNIMA:

Todos los actos constructivos sujetos a licencia deben cumplir la normativa urbanística aplicable en el Municipio, por lo que el control municipal debe comprobar la adecuación de la construcción a los parámetros permitidos (ubicación, altura, edificabilidad, retranqueos, condiciones estéticas, etc).

Para ello es necesaria la presentación de una documentación mínima que permita definir con claridad la solicitud, que podrá denominarse de múltiples formas (memoria, memoria técnica, etc...).

En algunos casos, el planeamiento urbanístico municipal establece el contenido de esta documentación mínima que se ha de presentar para nuevas construcciones que no requieran proyecto.

En municipios con Normas Subsidiarias Provinciales, aunque en este caso no resulta aplicable el término de "obras menores", el artículo 7.0.4, punto e, establece la documentación mínima que debe acompañar a la solicitud, y que en el caso de las construcciones que aquí tratamos debe contener:

- Plano de situación de la obra, y referencia catastral.
- Planos a escala y acotados de planta, sección y alzados con detalle suficiente para comprobar el cumplimiento de las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela, de volumen, estéticas, etc.
- Si la construcción tiene instalaciones deberán presentarse también los planos correspondientes, especificando en su caso las acometidas a las redes municipales.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

Por tanto, esta documentación es la mínima que debe presentarse siempre. En el caso de que, a la vista de esta documentación, por las características y circunstancias particulares de la construcción y según los criterios antes expuestos, los servicios técnicos determinen la necesidad de Proyecto Técnico, se requerirá su presentación de acuerdo con el procedimiento establecido.

## B.3) TÉCNICO REDACTOR DEL PROYECTO:

B.3.1) En el caso de necesitar la edificación proyecto técnico por estar incluida en el ámbito de aplicación de la LOE, la titulación habilitante del técnico proyectista dependerá del uso de la construcción, según lo dispuesto en sus artículos 2 y 10.

En este caso la LOE establece también la exigencia de director de obra y director de ejecución de la obra, estableciendo las responsabilidades que corresponden a cada uno de ellos.

B.3.2) En el caso de NO necesitar la edificación proyecto técnico pero sí, como se ha visto, documentación mínima, resulta conveniente que este esté elaborada por un técnico, aunque sin necesidad de una titulación determinada.

#### B.4) VISADO:

En el caso de necesidad de Proyecto Técnico, este deberá estar visado por el colegio profesional correspondiente, salvo disposición en contra.

En el caso de presentarse la documentación mínima, el visado de la documentación no resultaría obligatorio.

#### C) NORMATIVA TÉCNICA Y SECTORIAL:

En el caso de resultar edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, el Proyecto Técnico deberá justificar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable (Código Técnico de la Edificación, normativa sectorial, etc.).

En todos los casos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.3 del RUCyL, la licencia urbanística no podrá otorgarse hasta que sean otorgadas las autorizaciones administrativas previas que fueran necesarias conforme a la legislación sectorial.

#### OTRAS CUESTIONES RELACIONADAS CON ESTE TIPO DE CONSTRUCCIONES:

- PROCEDIMIENTO ABREVIADO:

El plazo para el otorgamiento de licencias urbanísticas para este tipo de construcciones es el general establecido en el artículo 296 del RUCyL, tres meses, salvo que el Ayuntamiento disponga de Normas Urbanísticas Municipales u Ordenanza que sustancie un procedimiento abreviado de acuerdo con las condiciones del artículo 294 del RUCyL.

- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN:

Cabe precisar que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 288 del RUCyL, la primera ocupación o utilización de estas construcciones (merenderos, cocheras, trasteros, etc.) también queda sujeta a licencia urbanística, para cuyo otorgamiento, el Ayuntamiento comprobará la correspondencia de las obras ejecutadas con la licencia otorgada. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 302 del RUCyL, las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica etc. no podrán contratar definitivamente sus servicios sin la acreditación previa de dicha licencia.

- CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:

Las construcciones prefabricadas quedan sujetas exactamente a las mismas exigencias urbanísticas y técnicas que las construcciones tradicionales o de obra civil. No se conoce ninguna normativa que establezca un régimen legal distinto para este tipo de construcciones.

En general son construcciones previstas para permanencia indefinida, estable, y conectadas a los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico.

Solo se consideran móviles aquellos elementos diseñados expresamente para su desplazamiento y circulación (caravanas) sujetos a normativa sectorial y sobre ámbitos autorizados; y móviles y/o provisionales, aquellos elementos vinculados a un evento temporal (ferias, casetas auxiliares para la ejecución de unas obras, etc) que quedan también sujetos a licencia urbanística de acuerdo con el artículo 288 a).9º. del RUCyL.

- DERRIBOS:

En coherencia con los criterios expuestos para las obras de nueva construcción, (y siempre que se de la conformidad urbanística) se exigirá Proyecto Técnico para los derribos de edificaciones, excepto para aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.