

NOTA JURÍDICA SOBRE LAS MODIFICACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Esta nota pretende aclarar las actuaciones que deben realizarse cuando resulten necesarias modificaciones durante la ejecución de las obras, respecto al Proyecto con el que se obtuvo licencia.

La norma vigente actualmente es el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y vamos a exponer primero su regulación al respecto de esta materia, pero a continuación analizaremos lo que se establece en el proyecto de Decreto que está en trámite de audiencia para la aprobación del nuevo Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para finalmente establecer las conclusiones.

1. NORMA VIGENTE A 20 DE MARZO DE 2022:

El artículo 21 del Decreto 60/2010, expone lo siguiente:

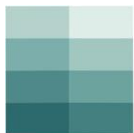
“Artículo 21. Ejecución de obras de edificación.

1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

2. La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

3. Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sustanciales, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales en los términos establecidos en el artículo. 25.2.

4. La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.”



El procedimiento para el otorgamiento de las licencias está desarrollado en los artículos 11 y siguientes del referido Reglamento, si bien, como vemos en el artículo 21, se establece el procedimiento para la ejecución de las obras de edificación. Una vez otorgada la licencia, si ésta se ha otorgado sólo con el Proyecto Básico, no es posible el inicio de las obras de edificación hasta la presentación del Proyecto de Ejecución debidamente visado ante el Ayuntamiento en cuestión, al que se acompañará una declaración responsable sobre la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución, y los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen.

Todo ello habilitará al inicio de las obras, si no existen modificaciones sobre el proyecto básico con el que se obtuvo licencia, y siempre que se haya presentado el Proyecto de Ejecución con la declaración responsable sobre la concordancia.

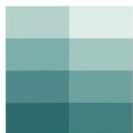
Una vez iniciada las obras y durante la ejecución de éstas, pueden producirse modificaciones respecto a los proyectos presentados, cuestión que suele darse con frecuencia en la práctica, por tanto, debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento 60/2010, el cual expone:

“Artículo 25. De las modificaciones durante la ejecución de las obras.

1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.”

Como vemos, el Reglamento vigente desde 2010 prevé en su artículo 25 que, si durante la ejecución de las obras se producen alteraciones en las mismas, deberá recabarse informe técnico y jurídico que valoren el alcance de la modificación, por tanto, esto supone que se elabore un documento técnico de Reformado del Proyecto de Ejecución para presentar ante el Ayuntamiento, y tras informe técnico y jurídico donde se determine el alcance de lo que se pretende modificar, posteriormente ejecutarlas. En el caso de considerarse modificaciones no sustanciales estos informes serán favorables a su ejecución bajo la primera licencia obtenida, y para el caso de que se calificaran como modificaciones sustanciales sí será preceptivo el procedimiento para el otorgamiento de nueva licencia en base a los artículos 11 y siguientes, y una vez otorgada ejecutarlas.



Esto es lo que desde 2010 debería realizarse en la práctica. No debe estimarse como adecuado que las modificaciones que surgen en la ejecución de la obra, y sean consideradas no sustanciales por la dirección facultativa, se ejecuten sin presentar documentación alguna al Ayuntamiento, y posteriormente, en un Proyecto Reformado Final de Obra, se recojan todas ellas, presentándolo visado ante el Ayuntamiento junto con el certificado final de obras, para finalmente solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

Esta práctica no es apropiada desde 2010, puesto que la norma obliga en cualquier caso a recabar los informes técnicos y jurídicos del Ayuntamiento que valoren el alcance de las modificaciones, por lo que, para ello debería presentarse la documentación técnica que recoja los cambios a realizar, y en el caso de ser calificadas como sustanciales presentar un Reformado del Proyecto para el otorgamiento de una nueva licencia antes de proseguir la con ejecución de la obra en la parte reformada.

2. NORMATIVA REGLAMENTARIA EN TRAMITACIÓN:

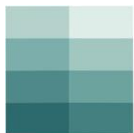
Expuesto lo anterior, y de cara a la aprobación del futuro Reglamento de la LISTA que derogará el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a continuación, se transcribe lo que está previsto en el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el cual en su artículo 332 expone:

“Artículo 332. De las modificaciones durante la ejecución de las obras.

1. Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación, salvo que dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, en cuyo caso quedan sujetas a este medio de intervención administrativa. En el caso de que la modificación esté sometida a licencia urbanística, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

2. En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento. Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.”

Es decir, en el texto propuesto se mantiene el mismo sentir del Reglamento vigente, mejorando su redactado, pero manteniendo el procedimiento y la necesidad de recabar informe técnico y jurídico que



valoren el alcance de la modificación, y asimismo, se incluye la figura de declaración responsable, es decir, para las actuaciones que no requieren licencia y están sometidas a declaración responsable, las modificaciones en obra quedan sujetas a ese mismo medio de intervención administrativa. Así en el apartado 2 se establece que para las alteraciones en la ejecución material de obras amparadas por declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser presentadas igualmente con declaración responsable con carácter previo a su ejecución.

3. CONCLUSIÓN:

En conclusión, la pretensión de presentar el Proyecto Reformado Final de Obra para incluir las modificaciones surgidas durante la ejecución de las obras es una práctica inapropiada desde que entró en vigor el Reglamento 60/2010, siendo lo correcto la presentación de la documentación técnica del reformado ante el Ayuntamiento correspondiente, para recabar los informes necesarios, y una vez éstos sean favorables por no ser cambios sustanciales, ejecutar la obra reformada, o en otro caso, esperar al otorgamiento de la nueva licencia. No obstante en las obras amparadas mediante declaración responsable, sin esperar a la aprobación del Nuevo Reglamento de la LISTA, puede presentarse por declaración responsable cualquier reformado para continuar con la ejecución de la obra en cuestión.

En Sevilla a 20 de marzo de 2022.

Asesoría Jurídica CACOA.