

**CIRCULAR INFORMATIVA SOBRE DIVERSAS CUESTIONES  
DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO  
DE LA EDIFICACIÓN (REAL DECRETO 314/2006).**

## **1. RÉGIMEN GENERAL DE APLICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE).**

El CTE entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE (29 marzo 2006) aunque no resultaba obligatorio en cuanto a la aplicación de los Documentos Básicos (DB) hasta transcurrido un año (30 marzo 2007), excepto en lo relativo a Ahorro de Energía, Seguridad de Utilización e Incendio, que es obligatorio a partir de los seis meses (30 septiembre 2006).

El DB de Acústica aún no tiene fecha de publicación por lo que seguirá en vigor la actual normativa.

Por tanto, el régimen de aplicación del CTE en función del estado de tramitación de la licencia de obras será el siguiente:

- **Proyecto para el que se solicitó licencia dentro de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del CTE (hasta 29 septiembre 2006):** El Código no es de aplicación siempre que las obras se inicien dentro de los tres meses siguientes a la concesión de licencia, aunque puede aplicarse de forma voluntaria. Se podrán aplicar, o bien el “DB SI Seguridad en caso de Incendio”, el “DB SU Seguridad de Utilización” y el “DB HE Ahorro de Energía”, o bien las NBE: “Condiciones Térmicas de los Edificios” y “Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios”.
- **Proyecto para el que se solicitó licencia entre los seis meses y el año siguiente a la entrada en vigor del CTE (desde el 30 de septiembre de 2006 hasta el 29 marzo 2007):** El Código es de aplicación parcial siempre que las obras se inicien dentro de los 3 meses siguientes a la concesión de licencia. Deberán cumplir obligatoriamente los DBs relativos a Seguridad de Utilización (SU), Ahorro de Energía (HE) y Seguridad en Caso de Incendio (SI). Aunque puede aplicarse en su totalidad (resto de DBs) de forma voluntaria. Se podrán aplicar, o bien el “DB SE Seguridad Estructural”, el “DB SE-AE Acciones en la Edificación”, el “DB SE Cimientos” (siempre que se aplique conjuntamente con los dos primeros), el “DB SE-Acero” (siempre que se apliquen conjuntamente con los dos primeros), el “DB

SE- F Fabrica” (siempre que se apliquen conjuntamente con los dos primeros), el “DB SE-M Madera” (siempre que se apliquen conjuntamente con los dos primeros), el “DB HS Salubridad”, o bien las NBE: “Acciones en la Edificación”, “Muros Resistente de Fabrica de Ladrillo”, “Estructuras de Acero en la Edificación” y “Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministros de Agua”.

- **Proyecto para el que se solicite licencia transcurrido el año siguiente a la entrada en vigor del CTE (a partir del 30 marzo 2007):** El Código será de aplicación en su totalidad.

## **2. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS INCIDENCIAS PROCEDIMENTALES.**

### **2.1. Solicitudes de licencia sin acompañar el correspondiente Proyecto Técnico.**

Todas aquellas solicitudes de licencia de obras que hayan sido presentadas ante la Administración Pública sin acompañar el correspondiente Proyecto Técnico de edificación (arts. 217.3 TRLSRM y 9 RSCL) se considerarán ineficaces en cuanto a la inaplicación total o parcial del CTE, debiendo estarse a la fecha de presentación de dicho Proyecto para determinar la sujeción las determinaciones del citado CTE; sin perjuicio de que la Administración deba requerir al interesado para la subsanación de la solicitud formulada, con arreglo a la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

### **2.2. Modificaciones de Proyectos.**

A las solicitudes de modificación de Proyectos que tengan lugar antes o después del otorgamiento de la licencia de edificación les será de aplicación el mismo régimen transitorio de aplicación del CTE, ya expuesto.

No obstante, cuando la modificación solicitada tenga carácter sustancial, será determinante la fecha en que la modificación se insta, siendo entonces de aplicación las determinaciones del CTE que correspondan en función de esta última fecha de presentación. A estos efectos, se entiende que la modificación tiene carácter sustancial cuando se plantee un cambio del uso del edificio proyectado o cuando aun manteniendo dicho uso, se solicite una variación funcional que altere la composición estructural y/o volumétrica de la edificación proyectada.

### **2.3. Edificaciones existentes.**

En cuanto a las obras de ampliación, modificación reforma o rehabilitación que se realicen en edificios ya existentes, según dispone el art.

2.3 del CTE, la nueva normativa se aplicará *“siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención”*, debiendo justificarse dicha circunstancia por el técnico competente, y pudiendo establecerse las medidas de compensación que sean técnica y económicamente viables.

#### **2.4. Prórrogas.**

Cualquier prórroga que haya de concederse para el inicio de las obras de edificación que hayan obtenido licencia, supondrá la aplicación de las nuevas exigencias del CTE, tal y como señala su Disposición Transitoria 4ª.

### **3. RÉGIMEN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS AL PROYECTO BÁSICO.**

Tal y como establece el art. 217.3 TRLSRM, la solicitud de licencia urbanística de obras debe ir acompañada de proyecto suscrito por técnico competente. Dicho proyecto podrá tener carácter *básico* cuando exponga los aspectos fundamentales de las características generales de la construcción, instalación u obra.

El **proyecto básico podrá obtener licencia municipal** cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Deberá disponer del correspondiente **visado colegial** con anterioridad al acto de otorgamiento de la licencia.
- Irá necesariamente acompañado de una **Memoria urbanística** como documento específico e independiente, en el que se indicará la finalidad y uso al que se destina la construcción, instalación u obra proyectada. Dicha Memoria razonará y desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas y cualquier otra legislación que resulte de aplicación. La Memoria se acompañará, asimismo, de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 y 1:2.000, y cualquier otra documentación gráfica que se estime precisa para respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y la calificación del suelo objeto de la actuación.
- Igualmente, deberá incorporar una **Memoria justificativa del cumplimiento del CTE**, que señalará expresamente cumplimiento de las especificaciones del Anejo I del CTE y los Documentos Básicos relativos a Seguridad y Utilización (SU) y Ahorro de Energía (HE).
- Además de lo anterior, el proyecto básico deberá ir acompañado, en su caso, del proyecto de **Infraestructura Común de**

**Telecomunicaciones (ICT)**, del **Estudio de Seguridad y Salud**, de la **Memoria Ambiental** y de un **Anexo de Obras de Urbanización**, explicativo de las obras necesarias en relación con reposición de servicios, acometidas u otras obras de urbanización complementarias que sean necesarias para que la parcela disponga de la condición jurídica de *solar*, según establece el art. 64 TRLSRM.

- De la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el proyecto así conformado responderá su autor a todos los efectos.

No obstante lo anterior, el otorgamiento de la licencia al proyecto básico no habilita la realización material de la construcción, siendo necesario el levantamiento del **Acta de inicio de las obras**, una vez comprobado que se ha efectuado la debida marcación de línea de la edificación o “tira de cuerdas”, y que el titular de la licencia ha acreditado mediante certificación expedida por el Colegio Oficial correspondiente, la presentación ante dicha Institución del proyecto de ejecución que desarrolla el proyecto básico que obtuvo la licencia municipal.

#### **4. RÉGIMEN DEL APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.**

La aprobación del CTE hace necesaria la formulación de nuevos criterios interpretativos sobre la normativa reguladora de los “espacios bajo cubierta”, relacionados con la necesidad de compatibilizar dicho aprovechamiento bajo cubierta con las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria mediante placas solares e instalación de aparatos y maquinaria de aire acondicionado. Asimismo, resulta conveniente aclarar diversos aspectos relativos a la consideración del concepto de “vivienda exterior” en el caso de viviendas proyectadas con aprovechamiento bajo cubierta.

Los preceptos que regulan dichas cuestiones son los siguientes:

- Art. 4.5.11. Espacios bajo cubierta, de las Normas Urbanísticas del Plan General:

*“1. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible o un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).*

*2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.*

*3. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas, su superficie de altura superior a 1,50*

*metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable, siempre y cuando se dispongan sin sobresalir del faldón de la cubierta y sin exceder de la pendiente máxima permitida en el artículo 4.5.1.4.”*

- Deberá tenerse en cuenta también el Acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, de fecha 7 de marzo de 2003, en relación con la interpretación del apartado 2 de esta norma:

*“Entender que la prohibición de acceso independiente al espacio bajo cubierta contenida en el artículo 4.5.11.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU debe considerarse como acceso único independiente, permitiendo un acceso complementario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- *La planta inferior deberá estar comunicada interiormente con la superior bajo cubierta, siendo acceso principal el de la planta inferior de la vivienda.*
- *La parte inferior de la vivienda será la principal, y siempre, de mayor superficie que la del espacio bajo cubierta.*
- *El acceso a la planta bajo cubierta, desde la misma planta, será complementario del principal, permitiéndose por razones de seguridad, comodidad y habitabilidad.”*

- Art. 4.5.1. Altura Máxima, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

*“4. Si no se señala altura total, la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de fachada (carezca de vuelo).*

*6. En todo caso, la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.”*

- Art. 3.3.2. Vivienda exterior, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

*“1. Se considera que una vivienda es “exterior” cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.*

*2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior o la rasante definida para la fijación de la altura.*

*3. Sólo se autorizarán viviendas que sean “exteriores”. En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.”*

- Art. 23. Áticos y cubiertas, de la Ordenanza Municipal sobre Edificación y uso del Suelo.

*“1. Se establecen dos grupos de coronación de los edificios:*

*Grupo 1º.- Comprende cualquiera de los tipos de coronación siguientes:*

*A. Vertientes de tejado, partiendo del alero o del punto de terminación del antepecho (si se sitúa éste en línea de fachada y sin vuelo) con pendiente que no exceda del 40% y con altura de coronación, sobre la rasante del último forjado, no mayor de 3,50 m. El espacio interior resultante sobre la última planta del edificio se podrá destinar a los usos previstos en el artº. 4.5.11 de las Normas Plan General. En caso contrario, el espacio con altura libre superior a 1,50m, se computaría como planta o entraría en el cálculo de la edificabilidad propia del edificio. Si se proyectan buhardillas el cómputo de edificabilidad se ajustará a la regulación contenida en el artº. 4.5.11.3 de las Normas del Plan General.*

*B. Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1,20 m. sobre la línea de fachada.*

*C. Cubierta mixta, incorporando libremente vertientes de tejado y azoteas dentro de la envolvente máxima definida para el tipo A. El espacio interior resultante sobre la última planta se podrá destinar a los usos previstos en el artº. 4.5.11 de las Normas del Plan General con las limitaciones establecidas en los apartados 2 y 3 del mismo artículo.*

*Grupo 2º.- Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo definido por el plano inclinado de 45º sobre la línea de cornisa o encuentro del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado, y para el sistema de coronación de los áticos se estará a lo dispuesto en el Grupo 1º. Estos áticos solamente se autorizarán en las zonas expresamente indicadas para ello en el Plan General de Ordenación.*

*Su tratamiento externo y materiales serán de igual calidad a la de las fachadas de la edificación.*

*2. Construcciones sobre la altura reguladora:*

*Sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal siguiente, con las condiciones que para cada uno se señalan:*

*a) Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores, con superficie ocupada no mayor de la de la caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores (ésta última con destino a cuarto de maquinaria de los mismos) y altura máxima de 3,50 m. desde la rasante del último forjado. Deberán estar retranqueados, en los casos de edificación en manzana cerrada, un mínimo de 4 m. desde cualquier fachada exterior.*

*b) Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable, a razón de un trastero por vivienda o local; su superficie con altura útil igual o mayor a 1,50 m. no superará los 7 m²; su acceso se dispondrá desde la escalera común del*

edificio, o desde la terraza, teniendo ventilación o iluminación exclusivamente a través de la puerta, o montante sobre ella.

*En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40 %.*

*c) Las instalaciones de climatización se autorizan hasta el límite máximo establecido en el artículo 16,5, de estas Ordenanzas y siempre que cumplan las condiciones del apartado a) de este artículo.*

*3. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura reguladora será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación del proyecto. En este, además de los alzados y secciones pertinentes, se incluirá un plano de planta de coronación, seccionada horizontalmente a 1'50 m. por encima del forjado de la última planta, con expresión de superficies útiles de edificación. En caso de proyectarse trasteros se expresará para cada uno la vivienda o local a que se asigna. (...)"*

- Art. 45. Prohibición de viviendas interiores, de la Ordenanza Municipal sobre Edificación y uso del Suelo.

*"1. Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos. A estos efectos se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.*

*2. Toda vivienda deberá tener, como mínimo, dos huecos a la fachada y ésta una longitud no inferior a 6 metros. Sólo podrán estimarse excepciones a esta exigencia aquellos supuestos del casco urbano en que existan, antes de la aprobación inicial de esta Ordenanza, fincas de longitud de fachada inferior."*

Los objetivos de estos criterios interpretativos, en relación con el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta han de ser los siguientes:

- En primer lugar, mimetizar y ocultar desde la vía pública la presencia de estas instalaciones (captadores solares, instalaciones de aire acondicionado) en la cornisa de las edificaciones.
- Solucionar la ubicación de las placas solares de obligada instalación, evitando que otros volúmenes edificados proyecten sombra sobre los captadores solares.
- Procurar el adecuado drenaje de cubiertas inclinadas con pendientes conforme CTE – HS (pte >26% en teja curva, pte >30% en teja mixta y monocanal, pte >40% en teja plana marsellesa o alicantina).

- Garantizar la seguridad, proyectando un espacio protegido por petos o barandilla donde se sitúen estas instalaciones y su necesario mantenimiento.
- Garantizar la accesibilidad al espacio bajo cubierta. La normativa que regula los ascensores obliga a disponer de un recorrido de seguridad en la última planta de 3,70 m; sobre dicha altura, además, es necesario proyectar el forjado y cubierta del castillete del ascensor.
- Por último, a los efectos de consideración de vivienda exterior, se podrán computar las piezas habitables situadas en planta principal y en el espacio bajo cubierta.

Con arreglo a tales objetivos y al estudio pormenorizado efectuado por los Servicios Técnicos municipales para la mejor aplicación de las determinaciones derivadas del Real Decreto 314/2006 (CTE), se considera adecuado fijar los siguientes criterios:

**1.** Los espacios bajo cubierta deberán de situarse bajo cubierta inclinada, entendiéndose como tal la cubierta con una pendiente mínima del 26%.

**2.** La cumbrera deberá situarse como mínimo a 7 metros del plano de fachada, salvo casos excepcionales y convenientemente justificados, permitiendo a partir de esa distancia la posibilidad de diseñar cubierta plana para la colocación de las instalaciones de la edificación (aparatos de aire acondicionado, placas solares fotovoltaicas, etc). El espacio bajo esta cubierta deberá tener una altura máxima libre de 2,50 metros. Se permite la colocación de un antepecho de protección de altura mínima 1,10 metros además de cumplir lo dispuesto en el artículo 32 de las Ordenanzas de Edificación. En ningún caso se permite ninguna construcción por encima de la altura máxima de coronación.

**3.** Se fija una altura máxima de coronación sobre la rasante del último forjado de 4 metros.

**4.** Se considera que una vivienda es exterior, en el caso de viviendas con piezas en espacios bajo cubierta, cuando como mínimo una pieza habitable en cada una de las plantas abra hueco hacia calle. Como mínimo, cada planta deberá tener una longitud de fachada de tres metros.

Para una mejor comprensión, se adjuntan secciones esquemáticas de la aplicación del punto 2.

Murcia, 20 de junio de 2007

**EL DIRECTOR DE SERVICIOS**

**EL SUBDIRECTOR TÉCNICO**