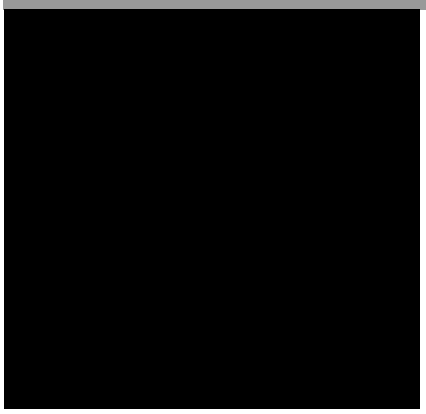
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (http://arquitectes.eu)

Image not found
http://arquitectes.eu/sites/default/files/FullSizeRender.jpg



© Carlos Vidal

En Alemania el marco legal para la construcción es, como era de esperar de los alemanes, muy detallado y específico (si bien no necesariamente estructurado). Pero la cantidad de normativa no implica necesariamente una complejidad administrativa enorme para construir. Al contrario de lo que cabría esperar, descubriremos que el trámite como tal es, incluso, menos complejo que en Cataluña. Vamos a ver cómo.

En primer lugar, y de manera análoga a la mayoría de los países, debemos diferenciar entre la normativa urbanística (Bauplanungsrecht) y la normativa técnica (Bauordnungsrecht). Como Alemania es un Estado Federal, hay normativas estatales pero sobre todo muchas específicas de cada "Bundesland", especialmente en cuanto a la normativa técnica o la de patrimonio histórico.

El texto de referencia sobre estructura urbanística y sobre el uso del suelo es el Baugesetzbuch (BauGB) y la Baunutzungsverordnung (BauNVO) y son de ámbito nacional. El BauGB define todo el proceso de planificación urbanística, las competencias y el derecho a edificar en función del uso del suelo. La BauNVO especifica las calificaciones urbanísticas que especifican los planes de ordenación. Estas normativas serían equiparables a la Ley del suelo española. Cada Ayuntamiento es responsable de la elaboración de sus planes de ordenación y planes parciales (Bebauungspläne).

En materia de normativa técnica, cada Bundesland tiene su "Bauordnung". Esta normativa especifica las tipologías edificatorias, así como los requisitos generales que debe cumplir un edificio, las distancias mínimas a linderos, accesibilidad, protección contra incendios, etc. La Bauordnung también regula, entre otros, los derechos y deberes de los propietarios y de los técnicos involucrados en el proyecto, los tipos de licencia de obra o qué tipo de proyectos se pueden tramitar sin licencia con visado.

La Bauordnung se podría resumir como una guía de los criterios mínimos que debe cumplir el proyecto básico para obtenerse la licencia de obra. Es un compendio atípico, dado que incorpora aspectos de carácter urbanístico, administrativo y técnico, aunque estos son bastante superficiales. Por este motivo no se puede llegar a equiparar conceptualmente con el CTE, principalmente por detalle de las exigencias. Para concretar las especificaciones, especialmente de cara al proyecto ejecutivo, se recurre otras normativas.

Estas pueden ser específicas para una tipología de edificio (por ejemplo, para edificios de pública concurrencia "Versammlungsstättenverordnung" o garajes "Garagenverordnung". En la mayoría de los casos las recomendaciones de carácter general de la Bauordnung son detalladas en estos reglamentos o en determinadas normas DIN, como ocurre, por ejemplo, en la accesibilidad con la DIN 18040.

Hasta aquí podemos establecer algunas analogías con el marco normativo existente en Cataluña. Sin embargo, las diferencias son mayores cuando nos fijamos en el procedimiento de tramitación del visado y la licencia de obra.

En Alemania existe un organismo público específico llamado "Bauaufsichtsbehörde" dedicado a otorgar las licencias de obra y el visado. El visado como tal no existe, sino que se visa junto con la licencia de obra, ya que, a diferencia de Cataluña, los colegios de arquitectos no asumen esta función. Además de esto, la Bauaufsicht se dedica a coordinar los diferentes organismos involucrados en la valoración del proyecto, especialmente con el departamento de urbanismo del ayuntamiento correspondiente. Adicionalmente, coordinan en caso de que sea necesaria la verificación de los documentos por parte de otros departamentos, por ejemplo de bomberos, de medio ambiente, etc. Los ayuntamientos de ciudades con una población superior a 50.000 habitantes tienen "Bauaufsicht" propia, en el resto de los casos es un organismo a nivel de Diputación, en alemán "Kreis".

Hay principalmente cuatro tipos de modalidades para tramitar una licencia de obra en función del tipo de proyecto y del nivel de verificación. Dado que son específicas para cada Bauordnung, puede variar la denominación en los diferentes Bundesland. a pesar de que conceptualmente es igual en todo el país.

1. Los proyectos libres de tramitación (freigestellte Verfahren): los proyectos de pequeña

envergadura que se especifican en el catálogo adjunto a la Bauordnung (balcones, buhardillas, carteles, cisternas, etc.) sólo necesitan comunicarse directamente al ayuntamiento (no hay visado / licencia de obras para la Bauaufsicht). Si en quince días no hay respuesta del ayuntamiento, se puede empezar con las obras.

2. Los proyectos libres de visado dentro de un plan de ordenación (baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich): son proyectos que pueden tener una cierta envergadura mientras no formen parte del catálogo de edificios de uso específico "Sonderbauten" según la Bauordnung y no requieran una desviación consensuada de la normativa. Estos proyectos se entregan directamente al ayuntamiento, quien da el permiso de obra (no hay visado / licencia de obras para la Bauaufsicht). Si en un mes no hay respuesta del ayuntamiento, se puede empezar con las obras.

3. Los proyectos con tramitación simplificada (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren): son proyectos dentro o fuera de un plan de ordenación, en los que se verifica únicamente que cumplan los requisitos urbanísticos (BauGB) y, en su caso, la concesión de desviaciones de la normativa técnica (Bauordnung). Si están fuera de un plan de ordenación, se valorará en función de la tipología y uso del entorno. Tienen un periodo máximo de tramitación de tres meses.

4. Los proyectos con tramitación completa (normales Baugenehmigungsverfahren): son aquellos proyectos en los que se verifica que cumplan tanto los requisitos urbanísticos (BauGB) como la normativa técnica (Bauordnung). Por defecto son todos los proyectos de edificios de uso específico "Sonderbauten", así como proyectos en los que por otros motivos se quiera una comprobación completa por parte de la Bauaufichte. No tienen periodo máximo de tramitación.

Otra diferencia significativa es el hecho de que en cualquier tipo de proyecto y procedimiento de tramitación sólo hay un visado / licencia para el proyecto básico. El proyecto de ejecución simplemente no se visa. Esta aparente simplicidad de tramitación se apoya en una reforma de la Bauordnung de 2002, a partir de la cual la adjudicación de las responsabilidades proyectuales (aparte de la responsabilidad civil) va a parar directamente al arquitecto o a los ingenieros implicados en el proyecto . Esto implica que estos son responsables del cumplimiento de las normativas, especialmente en los supuestos en los que la Bauaufsicht no verifica completamente su cumplimiento (apartados 1 a 3 anteriores).

Tanto en el procedimiento simplificado como en la verificación completa, la licencia de obra exige la presentación de los diferentes documentos (cálculo de distancias a lindes de parcela, cumplimiento de la ordenanza municipal sobre aparcamientos, saneamiento...) y certificados (estructura, protección contra incendios, eficiencia energética, insonorización...) a posteriori. Los certificados se presentan en tres fases: antes de comenzar la obra, antes de certificar el final de los trabajos estructurales y cerramientos y antes del certificado final de obra. En Alemania se necesita una acreditación para poder presentar cada uno de estos certificados. Estas licencias para ser "Nachweisberechtigter" las expide el colegio de ingenieros correspondiente a cada Bundesland. En general la mayoría de arquitectos colaboran con despachos de ingeniería en materia de certificación, incluso en proyectos de pequeña envergadura.

Un aspecto que puede sorprender también, viniendo de Alemania, es la falta de tecnología en

algunas Bauaufsicht, especialmente en núcleos urbanos más pequeños, donde aún tramitan toda la documentación de licencia / visado en formato papel y por vía postal (no han incorporado la firma digital).

En resumen, a pesar de que hay mucha normativa específica, ésta no está estructurada como el CTE. Por otra parte, el procedimiento burocrático para la licencia de obra en Alemania es más sencillo que en Cataluña debido a la delegación de responsabilidades por parte de la administración hacia arquitecto y al hecho de tener un organismo que englobe el visado y la licencia. En temas de certificación, sin embargo, se debe partir de la base de que en general el arquitecto, especialmente el recién llegado, no puede trabajar de forma autónoma sino que hay que colaborar con ingenieros y estructuristas locales.

Carlos Vidal | Corresponsal del COAC en Frankfurt, Alemania.

[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : http://arquitectes.eu/es/content/marco-legal-visado-y-licencia-de-obra-en-alemania

Links:
[1] http://arquitectes.eu/es/printpdf/printpdf/5337
[2] http://arquitectes.eu/es/javascript%3Ahistory.back%281%29