



COLEGIO OFICIAL
DE **ARQUITECTOS**
DE EXTREMADURA

apuntes de visado 3

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

- + sin obra pendiente
- + con medidas correctoras
- + con proyecto de ejecución

Documento elaborado por © Área de Visado COADE

Última versión: 02/2023



Índice

LEYENDA	3
NORMAS GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DIGITAL.	3
PARTICULARIDADES DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN.....	4
A. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN, sin obra pendiente	6
1 MEMORIA.	6
1.1 Memoria descriptiva.....	6
1.1.1 Agentes.....	6
1.1.2 Información previa.	6
1.1.3 Descripción del expediente.	6
1.1.4 Prestaciones del edificio.....	7
1.2 Memoria constructiva.....	8
1.2.1 Sustentación del edificio.	8
1.2.2 Sistema estructural.....	8
1.2.3 Sistema envolvente.	8
1.2.4 Sistema de compartimentación.....	8
1.2.5 Sistema de acabados.	8
1.2.6 Sistema de acondicionamiento e instalaciones.....	8
1.2.7 Equipamiento.	8
1.3 Cumplimiento del CTE.....	9
1.3.1 Seguridad estructural.	9
1.3.2 Seguridad en caso de incendio.	9
1.3.3 Seguridad de utilización y accesibilidad.	10
1.3.4 Salubridad.....	10
1.3.5 Protección contra el ruido.	11
1.3.6 Ahorro de energía.....	11
1.4 Otros reglamentos y disposiciones.	12
1.4.1 Accesibilidad (D. 135/2018).....	12
1.4.2 Habitabilidad (D.10/2019 y Documento con Criterios interpretativos)	15
1.5 Anejos a la memoria.	19
1.5.1 Información geotécnica.....	19
1.5.2 Cálculo de la estructura.	19
1.5.3 Instalaciones del edificio.	19
1.5.4 Listado de Normativa de Obligado Cumplimiento.	19
1.5.5 Control de calidad (En sustitución del Plan de Control de Calidad).	19
1.5.6 Instrucciones de uso y mantenimiento.	20
1.5.7 Estudio de seguridad y salud.	20
1.5.8 Certificado de eficiencia energética.	20
1.5.9 Estudio de gestión de residuos.....	20
1.5.10 Reportaje fotográfico.	20
1.5.11 Valoración.....	20
2 PLANOS.	21
2.1 Situación.....	21
2.2 Emplazamiento.....	22
2.3 Plantas de distribución y cubierta.....	22
2.4 Alzados y secciones.....	22
2.5 Justificación gráfica de accesibilidad (D.135/2019 y DB-SUA-9).	23

2.5.1	Exigencias básicas del EDIFICIO.	23
2.5.2	Exigencias básicas de los ESTABLECIMIENTOS.	23
2.5.3	Exigencias básicas de los ALOJAMIENTOS Y VIVIENDAS ACCESIBLES.	23
2.6	Justificación gráfica de habitabilidad (D.10/2019).	24
2.6.1	Exigencias básicas del EDIFICIO.	24
2.6.2	Exigencias básicas de la VIVIENDA.....	24
2.7	Cotas, albañilería, carpinterías y cerrajerías.	25
2.8	Estructura: ESQUEMAS.	25
2.9	Instalaciones: esquemas.	25
3	PLIEGO DE CONDICIONES.	25
4	PRESUPUESTO.	25
B.	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN con medidas correctoras	27
C.	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN con proyecto de ejecución.....	27
	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN de la obra ejecutada.....	27
	PROYECTO DE EJECUCIÓN de la obra pendiente.....	28

El presente texto pretende servir de aclaración y ayuda sobre el contenido y la normativa en el expediente de legalización, así como poner especial énfasis en las principales incidencias detectadas en el proceso de supervisión. En ningún caso substituye ni exime del cumplimiento del articulado íntegro de las normas a las que hace referencia. El expediente seguirá siempre el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE.

LEYENDA

- **Contenido del expediente:** En color negro, sobre fondo blanco, se reflejan los epígrafes y apartados señalados por el CTE y otras normativas, así como su contenido mínimo obligatorio.
- **Aclaraciones:** Se usará el fondo azul cuando sea necesario realizar alguna aclaración (de fondo o de forma) de algún tema específico.
- **Presentación digital:** Sobre fondo verde se señalarán las especificaciones relativas al nombrado de ficheros y sistemática necesaria para el visado digital.

NORMAS GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DIGITAL.

Para presentar un expediente de legalización para su visado, deberás prepararlo y crear los archivos en .pdf, que se enviarán al COADE a través de la plataforma de visado telemático (*Acceso a Expedientes*).

PRESENTACIÓN DIGITAL DE TRABAJOS A VISADO:

- En este [vídeo](#) se explican y aclaran todas las cuestiones telemáticas.
- La presentación de los archivos del expediente se realizará siguiendo las instrucciones del visado telemático. Puedes descargarlas [aquí](#).

NOMENCLATURA TELEMÁTICA DE LOS ARCHIVOS:

- Telemáticamente, su documentación se tramitará con el prefijo "EL_" (Expediente de legalización).
- Los nombres de los archivos tienen limitado el número de caracteres (unos 29). Si el título es más largo el sistema los recortará por la derecha.
- La gestión que el sistema hace de los documentos, su seguimiento, control de reformados, sellado, etc. depende de su correcta denominación y montaje por lo que se deberán enviar la memoria, planos y estimación de presupuesto nombrándolos según instrucciones al efecto circuladas.
- Puedes encontrar las instrucciones completas [aquí](#).

MÁS INFORMACIÓN EN LAS FAQs

- Puedes descargarlas [aquí](#).

El contenido del expediente de legalización sigue la misma estructura que el proyecto de edificación, que es la recogida en el Anejo I, de la Parte I (Libro 1) del CTE, que a continuación se desarrolla.

- Cambia tan sólo, la forma de realizar las justificaciones pues partimos de algo ya ejecutado, por lo tanto, con gran cantidad de obra oculta o desconocida, que impedirá en la mayoría de los casos realizar los cálculos justificativos que acostumbramos a realizar en un proyecto de ejecución.

PARTICULARIDADES DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

- El fin del “expediente de legalización” es poder legalizar un edificio o parte del mismo, que se ha realizado de forma ilegal.
- Debemos tener claro que estamos intentando legalizar algo ejecutado de forma ilegal por el promotor al que deberemos hacer consciente desde el primer momento de que ha incumplido la ley y que nosotros intentaremos resolver el problema por él creado pero que es posible que, en caso de que haya incumplimientos, sea necesaria la realización de obras complementarias o incluso, la demolición total o parcial de lo ejecutado. Es muy importante que el promotor comprenda que:
- NO PUEDE LEGALIZARSE LO NO LEGALIZABLE.
- Nuestra obligación como técnicos no es legalizar lo ejecutado a toda costa y por cualquier procedimiento (lícito o no) sino que es la de levantar acta gráfica y escrita, de forma veraz y detallada, del estado real de la parte o edificio ejecutado, justificando si cumple o no con la normativa legal y técnica de aplicación.
- El expediente de legalización no es un mero documento administrativo destinado a poder escriturar lo ejecutado una vez solucionado el trámite de licencia no realizado. Como firmante del expediente de legalización el arquitecto se hace responsable al 100%:

Del edificio, o parte del mismo, a legalizar, equiparándose su actuación y responsabilidad legal a la de haber llevado, en solitario, la dirección y dirección de ejecución de la obra.

De la veracidad de lo reflejado en su documentación técnica. Toda documentación profesional visada por el Colegio tiene carácter de oficial por lo que su falsedad puede ser constitutiva de un delito de falsedad de documento público.

- Queda claro pues que el arquitecto queda obligado a realizar todas las comprobaciones, verificaciones y pruebas que juzgue oportunas para poder certificar el cumplimiento o incumplimiento de la normativa de aplicación. Por ello debe quedar específicamente recogida, en memoria y planos, la fuente de la que se ha obtenido la información que, en cada caso, se detalle o represente.
- Se legalizan los edificios o parte de los mismos, no las obras sin finalizar, por lo que, si para terminar el edificio (o hacer que el mismo cumpla norma) es necesario realizar más obras, estas deben recogerse en el correspondiente documento técnico según veremos más adelante.
- La documentación de un expediente de legalización **no incluirá la palabra proyecto** ni ninguna que pueda llevar a error sobre la naturaleza del documento y de las obras a legalizar.
- Se describirán en memoria y planos, las edificaciones **tal cual se encuentran**, dejando constancia, gráfica y escrita, de su estado actual (planos, cuadros de superficie, etc.).
- Los cuadros de superficie recogerán las del estado actual.
- Se justificará toda la ordenanza (urbanística y técnica) de aplicación, **en la fecha de legalización**, mencionando expresamente aquellas que se incumplen en las que la memoria se remitirá a su justificación en el documento técnico que veremos más adelante
- Se incluirá **reportaje fotográfico del edificio existente** firmado por arquitecto con indicación de la fecha de ejecución de las fotografías, no como documento aparte sino como parte integrante de la memoria.

- El contenido del expediente de legalización es similar a la de un proyecto de edificación, pero, y dado que no recoge obras a ejecutar, no contendrá pliego, medición, estudio de seguridad, plan de control ni cualquier otro documento que se refiera a obras a realizar. Tampoco recogerá gráficamente características de la edificación que no se pueden comprobar y de hacerlo debe indicarse expresamente **la fuente de la que se ha obtenido la información**.
- Se incluirá presupuesto a tanto alzado por metro cuadrado del edificio existente o resumen por capítulos (sin medición).
- Cuando redactamos un expediente de legalización pueden darse varios supuestos:

1.- Que el edificio, o parte del mismo, que se pretende legalizar, esté finalizado y **SÍ** cumpla con toda la normativa de aplicación. Este caso el expediente se realizará siguiendo las instrucciones recogidas en el apartado 1 en la página 6 de los presentes apuntes.

2.- Que el edificio o parte del mismo que se pretende legalizar, **NO** esté finalizado o **NO** cumpla con toda la normativa de aplicación siendo necesaria la ejecución de una serie de obras, en cuyo caso:

- Si las actuaciones pendientes tienen el carácter de **obra menor** bastará con incluir en memoria un anexo (que puede denominarse de “medidas correctoras”) en el que se describan las mismas con una estimación de su coste realizada a tanto alzado. Podrá acompañarse de la documentación gráfica necesaria para la correcta y completa descripción de las obras previstas (véase apartado 2 en la p.27).
- Si las actuaciones pendientes tienen el carácter de **obra mayor**, el expediente de legalización deberá acompañarse del preceptivo **proyecto de ejecución** de las obras necesarias para finalizar el edificio o para que el mismo cumpla la normativa de aplicación (véase apartado 3 de la p.27).

- Debe quedar claro que, en cualquier caso, la legalización queda vinculada a la ejecución de las obras pendientes por lo que, obviamente, hasta su finalización no podrá realizarse la efectiva legalización de lo ejecutado.

A. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN, sin obra pendiente

1 MEMORIA.

- Debe adaptarse a cada expediente. La de una sustitución de cubierta de vivienda no puede tener el mismo número de páginas que la de una vivienda de nueva planta. No tiene sentido repetir todos los apartados, con su contenido completo y las exigencias de cada uno para indicar, al final de los mismos, NO PROCEDE. Valdría con indicar por qué no procede después de su enunciado.
- Todas las páginas de la memoria deben tener el mismo formato (A4) y deben orientarse siempre en sentido vertical, pues de lo contrario el sistema telemático del COADE no permite sellarla correctamente.
- El archivo PDF que contiene la memoria se nombrará como **EL_MEM_** Puede añadirse algún comentario para saber a qué expediente pertenece. Podría llamarse, por ejemplo: EL_MEM_CASAVIÑAS.PDF
- En el archivo de la memoria es necesario y obligatorio insertar y activar los marcadores circulados al efecto y que están colgados en la página del COADE, los puede descargar [aquí](#).

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.1 AGENTES.

Deben recogerse los datos del promotor, proyectista y/o redactor del expediente.

El proyectista no tiene por qué coincidir con el arquitecto (puede ser una sociedad) pero los redactores del expediente siempre son los arquitectos como personas físicas.

- Si existen documentos redactados por otros técnicos también deben recogerse los datos de dichos técnicos.
- No se hará referencia a los agentes implicados en la obra, puesto que no hay obras a realizar.

1.1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

Deben recogerse los antecedentes y condiciones de partida para la elaboración del expediente, así como el emplazamiento y entorno de la edificación a legalizar.

Debe aclarar la situación legal de la edificación (ilegal, paralizada por el ayuntamiento o no, expediente disciplinario o no...) detallar las obras ejecutadas.

1.1.3 DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Se hará una descripción general de la parcela o solar y del edificio (geometría, superficie, volumen, accesos, etc.) y debe recogerse programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos.

Debe darse cuadro de superficies útiles y construidas por plantas y usos, así como las totales.

Se indicará la dirección exacta del inmueble (municipio, calle, número en el caso de suelo urbano y número de polígono y parcela en el caso de suelo rústico).

- Debe indicarse también la referencia catastral, que puede consultarse en la [web de Catastro](#).

La justificación urbanística debe recoger la figura de planeamiento vigente en el municipio, ordenanza zonal de aplicación (obligatorio) y parámetros urbanísticos de la norma y del expediente.

- No basta indicar "cumple", que se da por hecho, sino que se deben indicar los valores en la normativa y los del edificio a legalizar.

- Se recomienda incluir la **Hoja de características urbanísticas tipo del COADE**. Puedes descargarla [aquí](#).
- Si la parcela se encuentra dentro un sector no desarrollado, falta la urbanización, parte de la misma o algún servicio urbanístico deben indicarse cuales son y cómo se ejecutarán para que la parcela cuente con todos los servicios urbanísticos y tenga condiciones de solar.
- Si el planeamiento condiciona lo que se puede construir a lo existente en el entorno, debe justificarse el mismo. Por ejemplo, si condiciona poder hacer una edificación aislada a que las colindantes lo sean, debe justificarse dicha existencia incluyendo fotografías o plano catastral.
- Si se pretende la legalización de obras de reforma realizadas en una edificación que estaba en situación fuera de ordenación, en memoria urbanística debe aclarar la situación legal de la edificación:

De ser anterior al planeamiento, contar con licencia o haber prescrito la infracción urbanística las obras deben justificarse como dentro de las permitidas por planeamiento y ley del suelo (LOTUS) para edificaciones en situación de fuera de ordenación.

En caso contrario cualquier actuación sobre el edificio pasaría por restablecer el orden urbanístico.

- Si la parcela se encuentra fuera del suelo urbano, debe justificarse que se cumple con los parámetros de la normativa urbanística y de la ley del suelo (LOTUS) así como de la calificación urbanística en caso de haberse obtenido previamente.

1.1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

Deben indicarse las exigencias que cumple el objeto de la legalización, que como mínimo serán las exigencias básicas del CTE. (Capítulo 3 de la Parte I del CTE)

- No hace falta incluir, una por una, todas las exigencias básicas de los distintos DBs del CTE.
- Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

1.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- Es importante señalar que no se trata de adaptar la memoria de un proyecto cambiando el tiempo verbal de futuro a pasado sino de describir el estado constructivo, materiales y acabados que tiene la edificación ahora. Aquello que no sea apreciable visualmente o de forma directa deberá obtenerse mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando el resultado de las mismas.
- Es muy frecuente, por ejemplo, encontrarnos con que en el apartado “estructuras”, se indican bases de cálculo, coeficientes de seguridad, hipótesis de partida, etc., cuando sólo se ha tenido acceso a la estructura ejecutada, no a la memoria de cálculo original, por lo que resulta imposible conocer todos los datos que se están reflejando en la memoria como conocidos.

1.2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.

Se recogerán las características del suelo y datos o información que se ha obtenido de la cimentación y se indicará como se ha obtenido la información.

1.2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL.

Se describirá la estructura existente, sistema estructural vertical y horizontal y materiales que la componen y se indicará como se ha obtenido la información.

1.2.3 SISTEMA ENVOLVENTE.

Se describirán los distintos tipos de cubiertas, cerramientos exteriores, carpinterías exteriores y cerramientos de separación con el terreno u otras edificaciones, dando características, materiales y acabados y se indicará cómo se ha obtenido la información.

1.2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Se describirán los distintos tipos de elementos de compartimentación del edificio, de espacios comunes, de otros usos, entre las distintas estancias, etc. y se indicará cómo se ha obtenido la información.

1.2.5 SISTEMA DE ACABADOS.

Se describirán los distintos tipos de acabados interiores, suelos, techos, paramentos verticales, carpinterías, etc. y se indicará cómo se ha obtenido la información.

1.2.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.

Se describirán las distintas instalaciones existentes. Instalación contra incendios, pararrayos, robo, electricidad, fontanería, ventilación, telecomunicaciones, etc. y se indicará cómo se ha obtenido la información.

1.2.7 EQUIPAMIENTO.

Definir los baños o aseos, cocinas, lavaderos, equipamiento industrial, etc.

- Este apartado debe reflejar todo el equipamiento que el expediente recoge, pues es el único apartado que el CTE contempla.
- Otros equipamientos que deben incluirse podrían ser: saunas, piscinas, cámaras frigoríficas, equipamientos ligados a la actividad comercial o industrial, etc.

1.3 CUMPLIMIENTO DEL CTE.

- Debe aclararse que lo que la legislación señala como obligatorio es el cumplimiento de las exigencias básicas reflejadas en el capítulo 3 del libro 1 del CTE. La forma habitual y segura de justificarlo es aplicando los distintos DBs publicados por el Ministerio competente en la materia, pero esto no quiere decir que sea la única. El arquitecto, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, puede justificar su cumplimiento de las exigencias básicas (insistimos: las únicas obligatorias) utilizando otros métodos o normativas, siempre que documentalmente se justifique adecuadamente.
- Esto resulta especialmente importante en un expediente de legalización en el que, con la obra ya ejecutada, es muy difícil, en muchos casos imposible, la correcta aplicación de los DBs dada la enorme cantidad de obra oculta, y por tanto desconocida, que impide la realización de cálculos detallados o el cotejado de sus resultados con lo realmente construido.
- Insistimos: se trata de justificar el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en el capítulo 3 del libro I del CTE. Cuando no sea posible aplicando el DB correspondiente, se realizarán las pruebas e inspecciones que el redactor del expediente juzgue necesarias (incluyéndose en la memoria dichas pruebas y sus resultados).
- Lo primero que se debe comprobar es el ámbito de aplicación de cada DB. Es frecuente encontrar memorias en las que se ha realizado un enorme esfuerzo por justificar el cumplimiento de una norma que, en realidad, no es de aplicación a las obras a legalizar.

1.3.1 SEGURIDAD ESTRUCTURAL.

La exigencia básica de “seguridad estructural” consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

- Debe justificarse que el edificio, o parte del mismo a legalizar, tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su periodo de uso previsto. Para ello carece de sentido la inclusión en memoria de un cálculo estructural cuyos resultados no pueden cotejarse con lo realmente ejecutado.
- Debe hacerse una evaluación estructural, aplicando las prescripciones incluidas en el Anejo D del DB-SE.
- Sólo en el caso de tener información fehaciente de la estructura existente (planos originales de obra, que la estructura sea vista, etc.) podrá realizarse un cálculo paralelo incluyendo un apartado en el que se verifique que lo ejecutado cumple con las solicitaciones y cuantías resultantes de dicho cálculo.
- Se recuerda que la norma EHE esta derogada por el nuevo Código Estructural

1.3.2 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

La exigencia básica de “seguridad de incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia sus características, su uso y mantenimiento.

- En los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial debe aplicarse el [Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales](#).
- Debe justificarse en el edificio existente:

Que el riesgo de **propagación** del incendio, tanto interior como al exterior, del edificio es limitado.

Que dispone de los medios de **evacuación** adecuados para la evacuación de los ocupantes hasta lugar seguro.

Que dispone de los **equipos e instalaciones** adecuados para la detección, control y extinción del incendio.

Que es posible la intervención de los bomberos.

Que la **resistencia de la estructura** al incendio es la adecuada para la evacuación de los ocupantes.

- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, como puede ser la REI de la estructura, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas.

1.3.3 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.

Las exigencias básicas de “seguridad de utilización y accesibilidad” implican reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de sus características, su uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

- Debe justificarse en el edificio existente:

La **seguridad frente al riesgo de caídas** de los usuarios, justificando las características de los suelos, escaleras, rampas, protección de huecos y limpieza de cristales.

Que limita el **riesgo de impacto o atrapamiento** con elementos fijos o móviles de los usuarios.

Que limita el **riesgo de aprisionamiento** de quedarse encerrado en recintos.

Que limita el **riesgo causado por iluminación inadecuada** en las zonas de circulación de los edificios, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal está limitado. Se recuerda que en uso restringido (interior de las viviendas) no hay zonas de circulación.

Que limita el **causado por situaciones con alta ocupación**. Solo de aplicación en recintos o instalaciones de más de 3.000 espectadores.

La **seguridad frente al riesgo de ahogamiento**. Solo de aplicación en piscinas de uso colectivo.

La **seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento**. Solo de aplicación en uso aparcamientos, o sea, en garajes colectivos.

La seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

Que facilita el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura a las personas con discapacidad.

- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas.
- El cumplimiento del DB-SUA debe ser complementado con lo establecido en la normativa autonómica sobre accesibilidad (en Extremadura el [Decreto 135/2018](#) cuya justificación se realizará en el apartado de *Otros reglamentos y disposiciones*).

1.3.4 SALUBRIDAD.

Las exigencias básicas de salubridad “higiene, salud y protección en el medio ambiente”, consisten en reducir a límites aceptables el riesgo de los usuarios dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de sus características, su uso y mantenimiento.

- Debe justificarse en el edificio existente:

La **protección frente a la humedad** por presencia inadecuada de agua o humedad en el interior del edificio y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

La **recogida y evacuación de residuos** por disponer de los espacios de almacenamiento inmediato, así como la reserva de espacio para futuro almacén de contenedores, pero y es lo más importante, debe acompañarse la justificación de que se cumplen esas dimensiones, indicando el lugar y sus dimensiones reales reflejándose también en planos.

La **calidad del aire interior** por disponer de los medios de ventilación adecuados en función de su uso. Se justificará su dimensionado y ubicación reflejándose también en planos.

Que dispone de los medios adecuados para el **suministro de agua** "...apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo..." Para ello el arquitecto realizará las pruebas y comprobaciones que juzgue oportunas incluyendo en memoria el resultado de las mismas.

Que dispone de los medios adecuados para la **evacuación de aguas** residuales "...generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías..." Para ello el arquitecto realizará las pruebas y comprobaciones que juzgue oportunas incluyendo en memoria el resultado de las mismas.

Que dispone de los medios de **protección frente a la exposición al radón** procedentes del terreno en los recintos cerrados y habitables. Para ello el arquitecto realizará las pruebas y comprobaciones que juzgue oportunas incluyendo en memoria el resultado de las mismas.

- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, como puede ser la exposición al radón, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas.

1.3.5 PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

Las **exigencias básicas de "protección frente al ruido"**, consiste en limitar dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de sus características, su uso y mantenimiento.

- Deben justificarse los medios con los que cuenta el edificio para limitar dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios.
- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas.
- En Extremadura, dado que existe normativa específica, en las actividades que le sean de aplicación se debe justificar el [Decreto 19/1997 Reglamento de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura](#).

1.3.6 AHORRO DE ENERGÍA.

Las **exigencias básicas de "ahorro de energía"**, consisten en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de sus características, su uso y mantenimiento.

- Debe justificarse en el edificio existente:

La **limitación del consumo energético**, en función de la zona climática de ubicación y su uso. El consumo energético se satisfará, en gran medida, mediante el uso de energías procedentes de fuentes renovables.

Las **condiciones para el control de la demanda energética**, disponiendo de una envolvente térmica de características tales que limite las necesidades de energía primaria para alcanzar el bienestar térmico en función de la zona climática de ubicación y uso.

Las **condiciones de las instalaciones térmicas**, que serán las apropiadas para conseguir el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla en el RITE.

Las **condiciones de las instalaciones de iluminación**, debiendo ser las adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente. Se recuerda que esta sección no es de aplicación en el interior de las viviendas.

La **contribución mínima de energías renovables** para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria.

La generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables. Para todo edificio con más de 1.000 m² y todos los usos.

Las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos.

- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas (comprobación de inexistencia de humedades de condensación, filtraciones, etc.).

1.4 OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

1.4.1 ACCESIBILIDAD ([D. 135/2018](#)).

- El D. 8/2003 ya está derogado, por lo que se debe eliminar alusiones al mismo en la memoria, así como cualquier referencia a convertible y practicable, términos desaparecidos en la reglamentación vigente.
- Se recomienda ver en paralelo lo señalado aquí con lo que indicado en el apartado de los planos de accesibilidad.

1.4.1.1 Ámbito de aplicación

Edificios y establecimientos de uso público y zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.

1.4.1.2 Viviendas unifamiliares no protegidas

- Debe justificarse en memoria su no aplicación, con un texto análogo al siguiente:

“Según Título IV Accesibilidad en la edificación, artículo 21. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en este Título serán de obligatoria aplicación en:

a) Edificios y establecimientos de uso público, tanto de titularidad pública como de titularidad privada.

b) Las zonas comunes de los edificios de uso residencial vivienda.

El edificio a legalizar es de uso residencial vivienda unifamiliar, no existen zonas comunes y no está sometida a ningún grado de protección, por lo que no es de aplicación.”

1.4.1.3 Viviendas con algún grado de protección

- El mero hecho de ser una unifamiliar no exime del cumplimiento del reglamento autonómico de accesibilidad (que habría de cumplirse en caso de ser una VPO). Se recomienda justificar con un párrafo del tipo:

“En cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2013, del 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, el D.135/2018 de la Junta de Extremadura, que no existe demanda de viviendas para personas con movilidad reducida, ni con discapacidad auditiva en el momento de redacción de este proyecto, y siendo una promoción de menos de 12 viviendas, no es necesaria la reserva de una vivienda accesible para personas con movilidad reducida, exigiéndose sólo una preinstalación para personas con discapacidad auditiva.

A los efectos mencionados el edificio a legalizar cuenta con una preinstalación de bucle de inducción magnética (tubos en vacío para el alojamiento del cableado del videoportero, señalización luminosa de llamada en toda la vivienda y bucle de inducción magnética en salón) en una vivienda de la promoción.”

1.4.1.4 Elementos accesibles.

Sin perjuicio de lo establecido por las normas nacionales el Decreto regula cuándo deben ser accesibles, al menos en parte, los elementos del listado adjunto:

- Esto implica que, en cualquier caso, debe cumplirse también lo indicado por la reglamentación básica de ámbito nacional, es decir en estos elementos y situaciones concretas se superponen ambas regulaciones.
- Se recuerda, una vez más, que estas notas reflejan sólo los apartados en que con más frecuencia se detectan errores.

1. Hueco de ascensor.
2. Edificios de uso público de titularidad pública.- Serán accesibles todas las zonas de uso público
3. Edificios de uso público de titularidad privada.
4. Puertas.
5. Escalera principal.
6. Rampas.

7. Ascensor accesible.
8. Plataformas elevadoras inclinadas (salva-escaleras).
9. Aseo accesible.
10. Vestuarios y probadores.

- El DB-SUA-9 obliga a que sean accesibles sólo si son obligatorios por normativa. El decreto autonómico obliga a dotación mínima de un vestuario y probador accesibles siempre que existan y estén a disposición del público (aunque no sean obligatorios).

11. Instalaciones y mobiliario en zonas de uso público.
12. Estrados y escenarios.
13. Fuentes de agua potable, papeleras, máquinas expendedoras, cajeros, teléfonos públicos y similares.
14. Piscinas.
15. Plazas de aparcamiento.
16. Reserva de viviendas accesibles.

- La norma incluye una tabla con la dotación y tipología de viviendas accesibles en función de la demanda y del número total que tenga la promoción.

17. Viviendas accesibles.
18. Alojamiento accesible.
19. Plazas de reserva de uso preferente.

Deben ser accesibles. El acceso principal y habitual, la comunicación entre plantas mediante rampa o ascensor.

Ascensor. En uso residencial vivienda, cuando no sea obligatoria la instalación de ascensor, estará previsto el hueco (cimentación, estructura e instalaciones).

Edificios de uso público de titularidad pública. Serán accesibles todas las zonas de uso público.

Edificios de uso público de titularidad privada. Serán accesibles todas las zonas de uso público de todos los centros sanitarios y asistenciales (excepto consultas profesionales integradas en vivienda) independientemente de su superficie y los centros de enseñanza, museos, exposiciones, comerciales o religiosos cuando su superficie útil sea superior a 150 m².

- **OJO.** Recuérdese que el DB-SUA-9 obliga a que todos los establecimientos sean accesibles, con las salvedades y excepciones reflejadas en la propia norma

Las puertas. Tendrán una altura mínima de 2 m y las automáticas dispondrán de mecanismo manual en caso de avería eléctrica. En los cortavientos debe poderse inscribir un círculo de 1,50 m libre del barrido de puertas.

La escalera principal. Debe de contar con contraste cromático entre huella y tabica y se señalizará cada escalón con banda de 5 cm de señalización. Dispondrán de tabica y contarán de doble pasamanos a ambos lados (en edificios de viviendas solo en uno de los lados), con prolongación curva de 30 cm al comienzo y final de las escaleras.

Rampas. No permitidos cambios de pendientes en los tramos de una misma rampa, las mesetas de comienzo, final e intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. y tendrán pasamanos con las mismas condiciones que el de las escaleras.

Ascensor accesible. Tendrá señalización en cada planta y en las zonas de uso público tendrán pasamanos en las paredes.

Plataformas elevadoras inclinadas (salva-escaleras). Sólo en circunstancias excepcionales y para uso de personas sentadas.

Aseo accesible. La puerta no puede abrir para el interior de la cabina. El itinerario hasta él será accesible, no estando permitido el uso compartido, cuando el acceso hasta el mismo se realice a través de un núcleo de aseos de un

determinado sexo. Incluirá un lavabo y la transferencia de los espacios de acceso, maniobra y acercamiento estará conectado y será accesible. El espacio de acercamiento al inodoro será lateral de 80x120 cm (en uso público por los 2 lados) y el espacio de maniobra será un círculo de 1,50 m de diámetro.

Vestuarios y probadores. 1 de cada 10 unidades será accesible.

- El DB-SUA-9 obliga a que sean accesibles sólo si son obligatorios por normativa. El Decreto autonómico obliga a dotación mínima de elementos accesibles siempre que existan y estén a disposición del público (aunque no sean obligatorios).

Instalaciones y mobiliario en zonas de uso público. Al menos 1 de cada 10 será accesible y el acceso hasta el mismo será accesible.

Estrados y escenarios. Dispondrán de un acceso accesible desde la misma sala.

Fuentes de agua potable, papeleras, máquinas expendedoras, cajeros, teléfonos públicos y similares. Cumplirán las prescripciones indicadas en cada caso para espacios públicos urbanizados.

Piscinas. Las abiertas al público, las de establecimientos de uso residencial público con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas, deben de tener un itinerario accesible hasta el vaso. El acceso al vaso debe producirse en todo caso con grúa accesible para piscinas, complementada con rampa accesible o escalera. Deberán contar con ducha accesible.

Plazas de aparcamiento. En línea las dimensiones totales de la plaza no podrán ser inferiores a 2,50x7,50 m. En batería las dimensiones totales de la plaza no podrán ser inferiores a 3,50x4,50 m.

Reserva de viviendas accesibles. En función de que haya o no demandantes de vivienda con discapacidad oficialmente reconocida, la reserva mínima de viviendas accesibles se realizará del modo indicado en la siguiente tabla:

- PROMOCIÓN ≥ 25 VIVIENDAS
 - SIN SOLICITANTE: 4 % para movilidad reducida+4 % con preinstalación para discapacidad sensorial.
 - CON SOLICITANTE: 4 % para movilidad reducida+4 % con preinstalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si solicitantes no tienen discapacidad auditiva).
- PROMOCIÓN ENTRE 13 Y 24 VIVIENDAS
 - SIN SOLICITANTE: 1 para movilidad reducida+1 con preinstalación para discapacidad sensorial.
 - CON SOLICITANTE: 1 para movilidad reducida+1 con preinstalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si solicitantes no tienen discapacidad auditiva).
- PROMOCIÓN ≤ 12 VIVIENDAS
 - SIN SOLICITANTE: 1 con preinstalación para discapacidad sensorial.
 - CON SOLICITANTE: 1 para movilidad reducida (exento si los solicitantes no tienen esta discapacidad) +1 con instalación para discapacidad sensorial (con preinstalación de bucle si los solicitantes no tienen discapacidad auditiva).

Viviendas accesibles. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa nacional además de: para usuarios de silla de ruedas, antepechos con visibilidad a partir de 60 cm y con un baño accesible y para los usuarios discapacidad auditiva o visual, si hay alarma o detectores de gas y humo, los detectores instalados transmitirán señales visuales además de acústicas. En la vivienda para usuarios con discapacidad auditiva el sistema de bucle magnético cubrirá al menos el punto de instalación del video comunicador del portero automático, así como la estancia en que se instalen los medios de comunicación. Podrá substituirse por sistema alternativo usando tecnologías que produzcan un resultado equivalente.

Alojamiento accesible. Dispondrá dentro de un mismo alojamiento, todas las adaptaciones requeridas a los diferentes tipos de viviendas accesibles. En caso de alojamientos masivos, tales como albergues, residencias de estudiantes, casas de colonias, y similares, las condiciones mínimas de accesibilidad serán exigibles a partir de 20 plazas.

Plazas de reserva de uso preferente. Los espacios con un número fijo de asientos o plazas para el público (locales de espectáculos, cines, salas de conferencias o reuniones, aulas, etc.), dispondrán de la siguiente reserva de plazas de uso preferente: 1 plaza para usuario de silla de ruedas por cada 100 plazas /A partir de 50 plazas, 1 plaza para usuarios de productos de apoyo a la movilidad distintos de la silla de ruedas /A partir de 50 plazas y en los que la actividad tenga una componente auditiva, 1 plaza para personas con discapacidad auditiva / A partir de 50 plazas, 1 plaza para personas con discapacidad visual / Se dispondrán las plazas de modo que exista un asiento anejo para su posible acompañante.

1.4.2 HABITABILIDAD ([D.10/2019](#) Y [DOCUMENTO CON CRITERIOS INTERPRETATIVOS](#))

Justificación del Decreto de habitabilidad (D. 10/2019).

- Se recuerda que sólo es de aplicación para **uso residencial vivienda**.
- Recomendamos se utilice el [cuadro-guía del COADE](#) en el que no se deben poner simplemente cruces o indicar sólo "cumple" (lo que se da por hecho), sino que se deben reflejar los valores específicos del expediente, indicando las dimensiones y condiciones existentes.
- Se recomienda ver en paralelo lo señalado aquí con lo que indicado más adelante en el apartado de los planos de justificación del decreto de habitabilidad.
- En el siguiente [enlace](#) puede verse la grabación de la jornada en la que el departamento de visado resumió los conceptos y errores más frecuentes en materia de habitabilidad.

1.4.2.1 Espacios y elementos afectados.

La norma regula, entre otros, los siguientes apartados:

1.4.2.1.1 Exigencias básicas del edificio:

1. Patios.

- Ojo al cumplimiento de distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales. Sólo se exige en el ámbito del hueco.

2. Escaleras.

3. Aparcamientos.

- Afecta tanto a los cerrados como a los abiertos en superficie.

1.4.2.1.2 Exigencias básicas de la vivienda:

4. Programa mínimo en planta de acceso:

- Cuando la vivienda se desarrolla en más de una planta y tenga más de 25 m² en la planta de acceso destinado al uso vivienda, deberá contar o justificar que puede contar con los espacios necesarios que alberguen el programa mínimo en dicha planta.
- Para acreditar el cumplimiento bastará con incluir justificación gráfica (mediante **esquema en memoria o plano**) de que los espacios existentes en planta de acceso permiten la inclusión del mobiliario necesario para desarrollar el programa mínimo, considerando los círculos y espacios de circulación y acercamiento reglamentarios.
- Se recuerda que dicho programa mínimo puede reducirse a un espacio polifuncional (estar-comedor-cocina-dormitorio) más un baño independiente.
- Si en la vivienda tiene **ascensor o hueco de ascensor** no es necesario tener el programa mínimo en la planta de acceso.

5. Círculos de maniobra.

6. Itinerario de circulación y acercamiento al mobiliario.

- Implica hojas mínimas de puertas estándar de 82,5 cm

7. Alturas mínimas

- En las zonas de estancias con altura menor de 2,20 m. no se puede desarrollar ninguna de las funciones del programa mínimo, o sea, no pueden ser vivideras a efectos del presente decreto, con lo que no debe representar mobiliario en ellas.
- **En rehabilitación**, si se mantienen los forjados, podrán mantenerse las alturas existentes.

8. Escaleras

9. Pasillo.

- Se admiten estrangulamientos puntuales de 90 cm.

10. Garajes.

11. Seguridad al robo.

1.4.2.2 Condiciones higiénicas sanitarias.

12. Tendido de ropa al exterior, protegido de vistas desde el espacio público.

13. Circulación entre los espacios que alberguen las funciones del programa mínimo debe hacerse por espacio cubierto y cerrado.

- El resto de estancias no tiene por qué estar conectada por estos espacios cubiertos y cerrados.

14. Sótano o semisótano.

- Si la vivienda dispone al menos de un espacio polifuncional donde se desarrollen las funciones básicas y un baño sobre rasante, el resto de estancias si pueden estar situadas en sótano o semisótano.

15. Patios.

- El cumplimiento de distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales sólo se exige en el ámbito del hueco.

16. Huecos de iluminación y ventilación.

- La altura de la parte inferior de los huecos principales, tipo *velux*, situados en forjados inclinados será como máximo de 1,50 m.
- Si los **huecos principales abren a un espacio cubierto**, la longitud del frente abierto será mayor que el fondo.

17. Calefacción y refrigeración.

EXIGENCIAS BÁSICAS DEL EDIFICIO:

- Los **patios** en función de las estancias que abren al mismo y su altura y número de plantas serán tipo 1,2 ó 3 y deben cumplir las dimensiones y superficies mínimas determinada en el cuadro correspondiente (Pág. 7707 del DOE).

Ojo al cumplimiento de distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales. Solo se exige en el ámbito del hueco.

- En las **escaleras** comunitarias la distancia mínima entre arista de peldaño y una puerta será de **40 cm**.
- **Aparcamientos**, tanto cerrados como en superficie: **Acceso**: Meseta ancho mínimo de 3 m. / Puerta mínima de 2,60x2,00 m. / Más de 50 plazas entrada y salida independientes / **Rampa** ancho mínimo 3 m. Pendiente máxima de rampa 18% y 12% en tramos curvos. Radio de giro 6 m. / **Vías de distribución**, ancho mínimo 5 m en batería, 3 m en hilera y 4 en ángulo. Pendiente máxima 4% y altura mínima de 2,20 m. / **Plazas de aparcamiento**, dimensión mínima de 4,75x2,30 m. (dibujar en todas las plazas dicho rectángulo) y altura de 2,20 m. con pendiente máxima de 4%. Si la plaza linda lateralmente con una pared se incrementaran 30 cm por cada pared. Las **plazas cerradas** tendrán una dimensión mínima de 5,00x3,00 m. / **Instalación** mínima de una toma de fuerza, una de agua y un sumidero cada 25 m.
- **Seguridad al robo**, cuando la parte inferior de los huecos estén a menos de 2,50 m de la vía pública es necesario dotarlos de seguridad frente al robo / Sera necesario un dispositivo de llamada y reconocimiento visual en el acceso a la vivienda.

EXIGENCIAS BÁSICAS DE LA VIVIENDA:

- **Programa mínimo**, todas las viviendas tendrán un conjunto de espacios donde se puedan realizar como mínimo las siguientes funciones: acceso y desplazamiento, relación y ocio, ingestión de alimentos, preparación de alimentos, descanso, higiene personal, limpieza de ropa y formación y trabajo. Pudiéndose generar espacios que alberguen distintas funciones. Dado que el baño es el único espacio que debe estar separado, **el programa mínimo podría recogerse en un espacio polifuncional de estar-comedor-cocina-dormitorio y un baño**.

Ojo cuando la vivienda se desarrolla en más de una planta y tenga más de 25 m² en la planta de acceso destinado al uso vivienda, deberá justificarse que cuenta con los espacios necesarios que alberguen el programa mínimo en dicha planta. Se recuerda que dicho programa mínimo puede reducirse a un espacio polifuncional (estar-comedor-cocina-dormitorio) más un baño completo (no es suficiente un aseo).

- **Espacio de maniobra**. En todas las estancias de la vivienda debe inscribirse un círculo de **diámetro 1,20 m**. cercano a la puerta y libre del barrido de puertas y obstáculos, incluso en 1 baño, pudiendo invadir el círculo solo el bidé.
- **Espacio de circulación y acercamiento al mobiliario**. Será de **80 cm**. Con los siguientes itinerarios: Entre estancias todas las puertas deben dejar un hueco libre de 80cm (hojas mínimas de puertas de 82,5 cm.) / Camas individuales, 80 cm en toda la longitud de un lado / Cama doble, 80 cm en los dos lados y 50 libre en los pies / Armarios 80 cm en todo el frente / Sillones y sofás, 80 cm en todo el frente / Mesa de comedor, 80 cm en los lados mayores.

CONSIDERACIONES GENERALES:

- La superficie útil mínima habitable de vivienda será de 25 m².
- **Alturas mínimas**. Sera de **2,50 m**, admitiéndose descuelgues de hasta 2,20 m de la superficie de cada espacio hasta un máximo del 40%. En baños, aseos, vestíbulos y pasillos se admite altura de 2,20 m en el 100% de su superficie.

En las zonas de estancias con altura menor de 2,20 m. no se puede desarrollar ninguna de las funciones del programa mínimo, o sea, no pueden ser vivideras a efectos del presente decreto, con lo que no debe representar mobiliario en ellas.

- **En rehabilitación** si se mantienen los forjados podrán mantenerse las alturas existentes.
- **Escaleras** interiores de la vivienda y de acceso al garaje, tendrán un ancho mínimo de **90 cm**, la separación entre tabica y puerta será de **30 cm** y las huellas, tabica y cabezada cumplirán con el SUA-1 y 2.
- **Pasillo**, tendrán un ancho mínimo de **100 cm**, admitiéndose estrangulamientos puntuales de 90 cm.
- **Garaje**, su conexión con la vivienda solo puede hacerse a través de vestíbulo o pasillo. **Puerta**, mínimo de 2,60x2,00 m de altura. / **Rampa**, ancho mínimo de 2,70 m, con rampa de 18% de pendiente y del 14% en tramos curvos. / **Plazas de aparcamiento**, la superficie útil mínima será de **15 m² con un ancho mínimo de 3 m**, con altura de 2,20 m y 2,00 m en descuelgues hasta el 20% de la superficie. / **Dotación e instalaciones** de toma de agua, sumidero sifónico y toma de fuerza.
- **Seguridad al robo**, cuando la parte inferior de los huecos estén a menos de 2,50 m del suelo exterior es necesario dotarlos de seguridad frente al robo / Sera necesario un dispositivo de llamada y reconocimiento visual en el acceso a la vivienda.

CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:

- Se garantizará en todas las viviendas una solución del **tendido de ropa** al exterior, protegido de vistas desde el espacio público.
- La **circulación** entre los espacios que alberguen las funciones del programa mínimo debe hacerse por **espacio cubierto y cerrado** (No teniendo que estar conectadas el resto de estancias por estos espacios cubiertos y cerrados).
- No se permiten **viviendas** situadas en su totalidad **en sótano o semisótano**. (Si la vivienda dispone al menos de un espacio polifuncional donde se desarrollen las funciones básicas y un baño sobre rasante, el resto de estancias sí pueden estar situadas en sótano o semisótano).
- Los **patios**, en función de las estancias que abren al mismo y su altura y número de plantas, serán tipo 1,2 ó 3 y deben cumplir las dimensiones y superficies mínimas determinada en el cuadro correspondiente (Pág. 7715 del DOE).

Ojo al cumplimiento de distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales. Solo se exige en el ámbito del hueco.

- La **superficie** de los huecos principales **de iluminación será de 1/10** de la superficie útil de la estancia y de **1/20 la de ventilación**.
- La altura de la parte inferior de los huecos principales situados en forjados inclinados, tipo *velux*, será como máximo de 1,50 m.
- Si los **huecos principales abren a un espacio cubierto**, la longitud del frente abierto será mayor que el fondo.

CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN:

- En promociones de viviendas se facilitará la posibilidad de instalaciones de calefacción y refrigeración, proveyendo la instalación de climatizadores de forma que no alteren la configuración de la fachada.
- Si no existe previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica, se dispondrá en el cuadro espacio para posible interruptor y tubo vacío hasta la toma de corriente de las máquinas.

1.5 ANEJOS A LA MEMORIA.

Se podrán incluir tantos anejos a la memoria como sean necesarios, para lo cual deben crearse y activarse los marcadores correspondientes.

1.5.1 INFORMACIÓN GEOTÉCNICA.

- No procede dicha información pues la cimentación está ejecutada y ya se ha justificado la seguridad estructural, según Anejo D, en el apartado de “Exigencia Básica de Seguridad Estructural”.

1.5.2 CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA.

- No procede dicho cálculo pues la estructura está ejecutada y ya se ha justificado la seguridad estructural, según Anejo D, en el apartado de “Exigencia Básica de Seguridad Estructural”.
- Sólo en el caso de tener información fehaciente de la estructura existente (planos originales de obra, que la estructura sea vista, etc.) podrá realizarse un cálculo paralelo incluyendo un apartado en el que se verifique que lo ejecutado cumple con las solicitudes y cuantías resultantes de dicho cálculo. Ojo se recuerda que la norma EHE esta derogada por el nuevo Código Estructural

1.5.3 INSTALACIONES DEL EDIFICIO.

- No procede el cálculo de las instalaciones que están ejecutadas.
- En su lugar deberán incluirse las pruebas e inspecciones realizadas para verificar su existencia, cumplimiento de la normativa y su buen funcionamiento.
- Las instalaciones de suministro de agua y evacuación de aguas, están justificadas dentro de las exigencias del HS 4 y 5 por lo que no deben repetirse en este apartado.
- Este es el lugar en el que debe justificarse el cumplimiento de aquellas instalaciones que no estén ya desarrolladas en los epígrafes correspondientes del CTE (electricidad, calefacción, aire acondicionado).
- Aquellos apartados que no puedan justificarse de forma directa, se justificarán mediante las pruebas que se juzguen oportunas aportando resultado de las mismas

1.5.4 LISTADO DE NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

- El COADE tiene un listado de Normativa de Obligado Cumplimiento que contiene también la normativa autonómica y que se actualiza periódicamente. Puedes descargarlo [aquí](#).

1.5.5 CONTROL DE CALIDAD (EN SUSTITUCIÓN DEL PLAN DE CONTROL DE CALIDAD).

- Si se han ido detallando las pruebas y comprobaciones a lo largo de la memoria, a medida que se justificaba el cumplimiento de las diversas normativas, no será necesario incluir un anejo de control de calidad como tal, puesto que la información ya consta en el expediente.
- Los controles en un expediente de legalización, son los de una obra acabada y deben ser previos a la redacción del documento que nos ocupa. Son aquellos que se han mencionado repetidamente dentro de presente texto cuando se indicaba que se ejecutarán “...las pruebas que el arquitecto juzgue oportunas aportando resultado de las mismas”.
- Deberán hacerse los necesarios para justificar el cumplimiento de toda la normativa de aplicación que estamos justificando. Podrán ser de distintos tipos:

- Control por apreciación directa de materiales y acabados.
- Control de marcas.
- Control de sello CE.
- Control de instalaciones con pruebas. Por ejemplo, de presión en una instalación de fontanería.

- Control de funcionamiento. Por ejemplo, de estanqueidad en una cubierta plana.
Etc.

1.5.6 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.

- Deben recogerse las instrucciones de uso y mantenimiento.
- Las instrucciones de uso y mantenimiento de los proyectos de uso residencial vivienda tendrán la información recogida en el Volumen II del [D. 165/2016](#), del libro del Edificio en Extremadura.

1.5.7 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

- No procede dicho documento pues el edificio ya está ejecutado.

1.5.8 CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

- Se recuerda que el modelo oficial de la Junta de Extremadura y la etiqueta de calificación de eficiencia energética no están actualizados, por lo que no son válidos, debiéndose utilizar únicamente los modelos generados por aplicaciones reconocidas por el Ministerio (actualizadas a la normativa vigente). Pueden consultarse [aquí](#).
- Se recuerda que debe ser de **edificio de nueva planta si lo que se legaliza es el edificio en su totalidad** o de **edificio existente si lo que se legaliza son obras realizadas sobre un edificio existente**, y que en los recuadros correspondientes del CEE se deben insertar la imagen del edificio y el plano de situación.

1.5.9 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.

- No procede dicho documento, pues la obra ya está ejecutada.

1.5.10 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

- Fotografías del edificio existente firmado por arquitecto con indicación de la fecha en que se tomaron las fotografías.

1.5.11 VALORACIÓN.

- Puede entregarse en archivo independiente o incluirse en memoria, como un anejo más, en cuyo caso deberá crearse el correspondiente marcador que permita su localización.
- Como se indica posteriormente la valoración se realizará por m² y uso o se incluirá resumen por capítulos, nunca una medición detallada imposible de realizar dada la cantidad de obra oculta y, por tanto, desconocida.

2 PLANOS.

- El nombre de los archivos PDF se designará como **EL_PLA_** En el nombre del archivo de cada plano debe hacerse un comentario (menos de 20 dígitos) que recoja información del contenido del mismo. Así por ejemplo el plano de situación podría llamarse: EL_PLA_001_Situación.PDF
- Cada plano debe ir en un archivo independiente y debe crearse según se lee, sin girar, pues de lo contrario el sistema telemático del COADE no permite sellarlos correctamente.
- La numeración será correlativa, **siempre con tres dígitos y sin letras**, empezando por el 001, 002... pudiendo llegar hasta el 999.
- Un ejemplo de estructura típica de planos sería la siguiente, nótese que si hay varios planos con un mismo contenido (electricidad, estructuras...) no pueden llamarse electricidad1, electricidad2 o estructuras1 estructuras2... pues sería necesario abrir ambos para localizar un plano de estructuras específico.

EL_PLA_001_Situación.PDF
 EL_PLA_002_Emplazamiento.PDF
 EL_PLA_003_Cotas.PDF
 EL_PLA_004_Distribución.PDF
 EL_PLA_005_Alzados+seccion.PDF
 EL_PLA_006_Baja_esquema electricidad.PDF
 EL_PLA_007_Alta_esquema electricidad.PDF
 EL_PLA_008_Esquema fontanería.PDF
 EL_PLA_009_Esquema saneamiento.PDF
 EL_PLA_010_Esquema cimentación.PDF
 EL_PLA_011_Baja_esquema forjado.PDF
 EL_PLA_012_Alta_esquema forjado.PDF
 EL_PLA_014_Carpinterías.PDF

- Se deben desactivar las capas del archivo, pues si mantenemos las capas en el archivo *.pdf*, éste puede ser manipulado incluso después de haber sido sellado. Para evitarlo, se deben desactivar al crear el archivo *.pdf*, desactivando el check de *Incluir información de capas*.
- Los PDF deben crearse con las pantallas de marcadores, capas y similares cerradas de forma que el plano en sí ocupe todo el campo visual.
- Los planos son documentos técnicos, por lo que deben recoger la información que por apreciación directa hemos recogido o que se nos ha facilitado. En este caso debemos indicarlo expreso en la documentación gráfica.
- Todos los planos deben de llevar cartela. Recogiendo como mínimo la siguiente información: Título del expediente, situación de la obra (municipio, calle, nº, etc.), nombre del promotor/es, nombre del arquitecto/a redactor, nombre o contenido del plano y escala.
- Escala mínima 1/100 los generales y 1/20 los de detalle.

2.1 SITUACIÓN.

- Plano de situación debe serlo en el que señala la norma de actuación según planeamiento urbanístico, señalando claramente la parcela de actuación, de un entorno mínimo que permita localizar la parcela y con indicación del norte geográfico.
- Podrá acompañarse de otros (plano catastral, fotografía aérea, etc.) para recoger más información o por no existir dicho plano.
- En la [página del Sistema de Información Territorial de la Junta de Extremadura](#) puede consultarse y descargarse el planeamiento vigente en cada municipio.

- Si la obra se sitúa **en suelo rústico** debe indicarse si dicho suelo tiene algún grado de protección, bien sea por el planeamiento o por la administración autonómica o nacional. Debe reflejarse distancia a núcleo urbano, a carreteras, a ferrocarril, a cauces y otras edificaciones en un entorno de 300 m, a ser posible dando el uso de las mismas.
- El plano debe tener una escala suficiente que permita la ubicación de la parcela en el casco urbano o en el término municipal, según proceda.

2.2 EMPLAZAMIENTO.

- El plano de emplazamiento **no es el de situación a otra escala**, sino el de ubicación de la edificación en la parcela de actuación, por lo que no debe limitarse a dar la misma información.
- Es recomendable que incluya la información de los servicios urbanos existentes, aunque puede incluirse en otro plano.
- Tendrá la misma orientación que el plano de situación incluyendo en todo caso el norte geográfico.
- Deberá reflejarse de forma gráfica:

- Lindes del solar, todas ellas acotadas.
- Superficie ocupada y superficie libre de la edificación, ambas acotadas y superficiadas.
- Representación gráfica de los parámetros regulados por el planeamiento, (líneas de fondo máximo edificable, retranqueos, etc.).
- Calles y Acerados con que linda la parcela (todas con las que linde). Acotar anchos de ambos.
- Acometidas y servicios urbanos con que cuenta el terreno para, junto con los anteriores, poder considerarlo solar.

- Si a la parcela de actuación está dentro un suelo no desarrollado, le **falta la urbanización**, parte de la misma o algún servicio urbanístico debe indicarse expresamente y debe recogerse como se ejecutarán para que la parcela tenga condiciones de solar o cuente con todos los servicios urbanísticos.
- Si la obra a legalizar se sitúa **en suelo rústico**, debe reflejar:

- Lindes de la parcela acotadas. Distancia de la edificación a cada una de ellas.
- Distancia de la edificación a caminos, cauces fluviales, veredas...
- Distancias a núcleo urbano.
- Situación de las acometidas con que cuenta la parcela sean redes generales públicas, sean servicios individuales privados (fosa séptica, pozos, grupo electrógeno...)

2.3 PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN Y CUBIERTA.

- Recogerán la representación de todos aquellos elementos fijos existentes, usos, mobiliario y superficies de las distintas estancias o espacios.
- Puede complementarse con justificaciones de otras normativas, si proceden, como son la de habitabilidad (D.10/2019) y las de accesibilidad (D.135/2018 y SUA-9).
- El plano de cubiertas debe recoger, pendientes, chimeneas, shunt, sumideros, bajantes, antenas, etc. y usos y situación de placas u otras instalaciones, si procede.

2.4 ALZADOS Y SECCIONES.

- Incluirán todos los alzados de la edificación, incluso los de patios, y las secciones que sean necesarias para determinar todas las características de la edificación. **La sección por escaleras es obligatoria.**
- Se darán niveles y se acotarán las alturas totales y parciales de la edificación, dando alturas libres, cantos forjados, etc. para justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, funcionales y de otras normativas.
- **Deben incluir las cotas necesarias para justificar el cumplimiento de aquellos parámetros regulados por norma** (alturas libres de espacios habitables, huella, tabica y cabezada de escaleras, alturas de elementos de protección,

patios mínimos, etc.). Por lo anterior, sería necesario dar secciones por patios, escaleras, etc., para definir alturas, dimensiones y características.

2.5 JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DE ACCESIBILIDAD (D.135/2019 Y DB-SUA-9).

Se justificará mediante planta acotada que se cumplen los siguientes apartados:

2.5.1 EXIGENCIAS BÁSICAS DEL EDIFICIO.

El acceso y el itinerario hasta el ascensor o hueco sea accesible.

- Se recuerda que el ascensor y las rampas son los únicos elementos que forman parte de un itinerario accesible para salvar desniveles.

Las rampas sean accesibles (ancho, longitud, pendientes, mesetas, distancia a puertas y sus barridos, pasamanos, etc.).

Las escaleras cumplen condiciones de escaleras de uso general, según el SUA 1.4 (huella, tabica, mesetas, pasamanos, etc.).

Todos los espacios de circulación cumplen ancho mínimo de 1.20 m.

Todos los espacios comunes cumplan el espacio de maniobra de 1,50 m de diámetro.

- Siempre libre de mobiliario y barrido de puertas. En baños accesibles ni siquiera el lavabo puede superponerse con el círculo.

2.5.2 EXIGENCIAS BÁSICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS.

El acceso a todo establecimiento es accesible y el itinerario hasta los distintos elementos accesibles lo es también.

En todo establecimiento de atención al público existe una parte accesible donde preste dicha atención

- No todas las partes del local deben ser accesibles.

Si por exigencias de la actividad se necesita un baño público, éste cumplirá con todas las exigencias de baño accesible.

- Si el baño es para los trabajadores y siempre que el establecimiento tenga menos de 100 m² y menos de 10 trabajadores, el baño podría no ser accesible.

2.5.3 EXIGENCIAS BÁSICAS DE LOS ALOJAMIENTOS Y VIVIENDAS ACCESIBLES.

- Ubicación en plano de los alojamientos¹ o viviendas accesibles.
- Si hay alojamientos o viviendas accesibles, el acceso hasta los mismos es accesible y si existen espacios comunes (salas de reunión, estar, cocina, etc.) dichos espacios también son accesibles, incluso el baño si es común, todos ellos comunicados mediante itinerarios accesibles.
- Las viviendas y alojamientos accesibles deben serlo tanto para usuarios en silla de rueda como para usuarios con discapacidad auditiva².

¹ En uso residencial público es obligatorio alojamiento accesible si existen más de cuatro alojamientos. En turismo rural y similares es importante que la memoria aclare el tipo de arrendamiento, pues una casa rural puede tener varios dormitorios pero, si se arrienda de forma conjunta, ser un solo alojamiento.

² Cuando se trata de una sola vivienda y está acogida a algún tipo de protección, autopromoción, VPO para uso propio, etc., sólo se exige una preinstalación para discapacidad auditiva (tubos en vacío para el alojamiento del cableado del videoportero, señalización luminosa de llamada en toda la vivienda y bucle de inducción magnética en salón).

2.6 JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DE HABITABILIDAD (D.10/2019).

Solo en uso residencial vivienda se justificará, mediante planta acotada, que se cumple:

2.6.1 EXIGENCIAS BÁSICAS DEL EDIFICIO.

- En **patios**, superficie, dimensión y distancia mínima entre paramentos con huecos principales.
- En **escaleras**, distancia mínima entre arista de peldaño y una puerta.
- En **aparcamientos**, meseta, puerta, rampa, pendientes, radio de giro, vías de distribución, plazas de aparcamiento, altura, pendientes, plazas cerradas e instalaciones.
- Seguridad al robo.

2.6.2 EXIGENCIAS BÁSICAS DE LA VIVIENDA.

- **Programa mínimo en planta de acceso.** Cuando la vivienda se desarrolla en más de una planta y tenga más de 25 m² en la planta de acceso destinado al uso vivienda deberá contar, o justificar que puede contar, con los espacios necesarios para albergar el programa mínimo en dicha planta, o sea, un espacio polifuncional tipo estar-comedor-cocina-dormitorio y un baño completo.
- **Espacios de maniobra.**

- En todas las estancias de la vivienda se inscribe un círculo de **diámetro 1,20 m.** cercano a la puerta y libre del barrido de puertas y obstáculos.

- Existe en, al menos, un baño completo en el que puede invadir sólo el bidé y, de superponerse con plato de ducha, el mismo debe estar enrasado con el pavimento y sin posibilidad de mampara lo que debe indicarse expresamente en plano.

- **Espacio de circulación y acercamiento** al mobiliario de 80 cm de ancho.

- Cama individual, 80 cm en toda la longitud de un lado

- Cama doble 80 cm en los dos lados y 50 libre en los pies.

- Si existen varias camas debe permitir llegar hasta el lateral de las del fondo (pasando por los pies de las otras si es necesario).

- Armarios 80 cm en todo el frente.

- Sillones y sofás, 80 cm en todo el frente.

- Conjunto mesa de comedor-sillas, 80 cm en los lados mayores.

- Todas las puertas entre las estancias habitables dejan un hueco libre de 80 cm.

- Superficie útil mínima habitable de vivienda 25 m².

- **Altura mínima 2,50 m** y justificar excepciones (en rehabilitación, si se mantiene la posición de los forjados, podrán mantenerse las alturas existentes).

En caso de existir plantas abuhardilladas se deben reflejar las líneas de altura 2,20 y 2,50 m. Las estancias deben cumplir en función de las anteriores.

- **Escaleras** ancho mínimo de **90 cm**, separación mínima entre tabica y puerta y dimensiones de huella, tabica y cabezada.
- **Pasillo**, ancho mínimo de **100 cm**.
- **Garaje**, ancho de puerta, pendiente de rampa, plazas de aparcamiento (la superficie útil mínima será de 15 m² con un ancho mínimo de 3 m), altura y dotación de instalaciones.
- Seguridad al robo.
- Condiciones higiénicas sanitarias de tendido de ropa al exterior.
- En **patios**, superficie, dimensiones y distancia mínima entre paramentos con huecos principales.
- Superficie de los huecos principales de iluminación y ventilación.

- Posible ubicación de máquinas de calefacción y refrigeración.

2.7 COTAS, ALBAÑILERÍA, CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍAS.

- Incluirán planta con todas las cotas, totales y parciales, necesarias para justificar el cumplimiento de las normativas de aplicación de todos los elementos ejecutados.
- Se reflejarán las características constructivas de cada elemento (estructura, cerramientos, tabiquerías, etc.) y acabados de los mismos (suelos, techos, paredes y resto de elementos).
- Se recogerá en planta referencias de carpinterías y cerrajerías y se acompañará de la memoria de carpintería y cerrajería, determinando referencias, dimensiones, características, apertura, material, etc. y nº de unidades de cada tipo.

2.8 ESTRUCTURA: ESQUEMAS.

- Se recogerán gráficamente todos aquellos elementos de la estructura que por apreciación directa podamos comprobar o que por otra información podamos tener. Tipo de cimentación, estructura vertical (muros de carga, pilastras, pilares, etc.), horizontal (cerchas, pórticos, vigas, losas, forjados, etc.) sentido de los forjados, cantos, y cualquier otra característica.
- Si se reflejan datos difíciles de obtener por apreciación directa, el plano indicará, expresamente, la fuente de la que se ha obtenido la información (promotor, constructor, casa de estructura, etc.).

2.9 INSTALACIONES: ESQUEMAS.

Representación esquemática en planta de las instalaciones de electricidad, fontanería, agua caliente, saneamiento, calefacción, instalaciones de seguridad contra incendios, etc.

- Se recogerán gráficamente todos aquellos elementos de las redes que por apreciación directa podamos comprobar o que por otra información podamos tener.
- En la instalación de **electricidad** debe reflejar la situación de acometida, cuadro, circuitos, PIAs, puntos de luz, enchufes, etc.
- En la instalación de **fontanería** debe reflejarse la situación de acometida, llaves de corte, calibre del contador, llaves de corte, tomas, aparatos, grifos, etc.
- En la instalación de **agua caliente** debe recoger equipo productor y situación, características de los mismos, etc.
- En la instalación de **saneamiento**, debe recoger situación de botes sifónicos, bajantes, etc.
- Todos los planos de instalaciones deben de llevar leyenda **cuadro o de simbología**.
- Si se reflejan datos difíciles de obtener por apreciación directa, debe indicarse expreso su fuente de información (promotor, constructor, instaladores, etc.).

3 PLIEGO DE CONDICIONES.

- No procede dicho documento, pues no existe obra cuyas condiciones deban regularse.

4 PRESUPUESTO.

- Se incluirá presupuesto a tanto alzado por metro cuadrado del edificio existente y uso o se incluirá resumen por capítulos, nunca una medición detallada imposible de realizar dada la cantidad de obra oculta y, por tanto, desconocida.

- El nombre del archivo PDF que contiene la estimación del presupuesto se designará como **EL_PRE_** Puede añadirse un comentario para saber a qué expediente pertenece. Podría llamarse, por ejemplo: EL_PRE_CasaViñas.PDF
- También y dado que es un resumen por capítulos o valoración por m² y uso, podría incluirse dentro de la memoria en uno de sus Anejos

B. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN con medidas correctoras

- Cuando el edificio o parte del mismo a legalizar no cumpla con toda la normativa que le es de aplicación, pero el incumplimiento pueda subsanarse mediante una actuación que pueda categorizarse como **obra menor** (por ejemplo, la instalación de placas solares o la redistribución del baño para cumplir habitabilidad) bastará la inclusión en memoria de un anexo en el que se reflejará el incumplimiento, la solución prevista, su descripción y la valoración a tanto alzado de la misma.
- Se recuerda que, hasta la finalización de las obras recogidas como medidas correctoras, la edificación o parte de la misma no puede ser legalizada.

C. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN con proyecto de ejecución

- Cuando el edificio a legalizar no esté finalizado o incumpla norma y, por tanto, sea necesaria la ejecución de obras tendentes a adaptar la edificación existente teniendo dichas obras la consideración de **obra mayor**, será necesario tramitar conjuntamente el preceptivo **proyecto de ejecución** de ampliación, reforma o reparación.

La tramitación se limita a presentar el expediente de legalización y el proyecto de adecuación dentro del mismo expediente colegial, con las particularidades que, a continuación, se detallan.

PRESENTACIÓN DIGITAL DE TRABAJOS A VISADO:

- Deberá abrirse el expediente colegial subiendo a la plataforma los impresos colegiales y el expediente de legalización, todo ello según las instrucciones del visado telemático que ya se han explicado en el epígrafe 1 de la p.6 del presente cuaderno.
- Una vez creado el expediente colegial se subirá al mismo la documentación técnica y colegial del proyecto de ejecución anexo, siguiendo las instrucciones del visado telemático que puedes consultar [aquí](#).

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN de la obra ejecutada.

Su contenido es exactamente el mismo que se ha detallado en el epígrafe 1 de la p.6 del presente cuaderno pero debe tenerse en cuenta que:

- El apartado “**antecedentes**” de la memoria indicará expresamente que:

El presente expediente de legalización se acompaña del preceptivo proyecto de ejecución que recoge las obras necesarias para la finalización de la obra o que el edificio cumpla con toda la normativa técnica y urbanística de aplicación.

Expediente de legalización y proyecto de ejecución son documentos inseparables vinculándose la legalización a la efectiva modificación del edificio o finalización de la obra sin las que no pueden legalizarse.

- Los cuadros de superficie recogerán las del estado actual del edificio a legalizar.
- Se justificará toda la ordenanza (urbanística y técnica) de aplicación, en la fecha de legalización, mencionando expresamente aquellas que se incumplen, en las que se remitirá al Proyecto de Ejecución adjunto, redactado para que la obra o el edificio se termine o cumpla.
- No debe duplicarse información con el Proyecto de Ejecución. El cumplimiento o incumplimiento de las diferentes normativas debe indicarse y justificarse según lo recogido en los presentes apuntes. Adicionalmente, en los apartados referentes a las normativas incumplidas se indicará que su cumplimiento quedará recogido y justificado en el Proyecto de Ejecución adjunto.

- Se recuerda que, telemáticamente, su documentación se tramitará con el prefijo "EL" (expediente de legalización) siendo ésta (expediente de legalización) la opción que debe cogerse en el desplegable de la página "envío de ficheros" de la aplicación web de visado.

PROYECTO DE EJECUCIÓN de la obra pendiente.

- El proyecto adjunto es un proyecto normal de terminación, reforma o reparación (según sea el caso) como cualquiera de los muchos que hacemos en nuestro ejercicio profesional diario y como tal, se redacta y tramita según lo recogido en "[Apuntes de visado 2, Proyecto básico y de ejecución](#)", con las siguientes salvedades:
- El apartado "antecedentes" de la memoria indicará expresamente que:

"El proyecto de referencia recoge las obras encaminadas a que la obra o edificación existente a legalizar, recogida en el preceptivo Expediente de Legalización (del que este documento se configura como anexo inseparable) se termine o cumpla con toda la normativa técnica y urbanística de aplicación."

- Se describirán únicamente las obras necesarias para que la obra a legalizar cumpla con la normativa vigente y/o finalizar el edificio, justificando el cumplimiento, exclusivamente, de aquellos parámetros y normativas que le afecten.
 - Se realizará medición y presupuesto detallado únicamente de las obras a realizar.
 - Se reflejarán los cuadros de superficie del edificio una vez realizadas las obras previstas.
 - El estudio de seguridad, pliego, etc. se referirán sólo a las obras a realizar o de finalización previstas en el proyecto de ejecución sin mención alguna al expediente de legalización.
 - No debe duplicarse información con el Expediente de Legalización adjunto. Si la justificación de ciertas normativas ya está recogida en el Expediente de Legalización, debe remitirse al mismo indicando, por ejemplo, "Ver justificación en Expediente de Legalización adjunto".
 - En el caso de la documentación gráfica, y para no duplicar la información que ya está recogido en el expediente de legalización, en el estado actual, sería recomendable representar sobre las plantas, alzados y secciones de estado actual, las actuaciones a realizar según proyecto.
- Telemáticamente, su documentación se tramitará con el prefijo "PE" (Proyecto de Ejecución) siendo ésta (proyecto de ejecución) la opción que debe cogerse en el desplegable de la página "envío de ficheros" de la aplicación web de visado.