

Ref.: c.u. 69 /2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a la titulación necesaria para realizar el proyecto técnico que defina las obras consistentes en la “actualización de las instalaciones de protección contra incendios”, así como el órgano competente para tramitar la solicitud de la licencia urbanística, en un edificio de 20 plantas destinadas a hotel y viviendas situado en la calle Princesa, nº27.

Con fecha 10 de agosto de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca, relativa a la titulación necesaria para realizar el proyecto técnico que defina las obras consistentes en la actualización de las instalaciones de protección contra incendios en las plantas 14 a 20 destinadas a viviendas, de un edificio que dispone de otras 13 plantas con la actividad de hotel, así como el órgano competente para tramitar la solicitud de la licencia urbanística.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE)
- Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 (NNUU)
- Ordenanza Municipal de tramitación de licencias 2005 (OMTLU)
- Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, por el que se aprueba la Organización y Estructura de los Distritos y Delegación de Competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos.

Licencias

- Expediente 714/2001/4140 de solicitud de Licencia Única de Reestructuración Puntual, titular Hotel Melia Madrid Princesa Sol Melia, S.A., caducada por Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 21-11-2005 y archivada.

Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 23 de octubre 2009, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Moncloa-Aravaca (c.u.81/09).

- Informe de la Unidad Técnica de Licencias II, Departamento de Licencias de Edificios y Colonias Protegidas, de fecha 25 de mayo de 2009.

CONSIDERACIONES

Respecto a la primera cuestión planteada acerca de la titulación requerida al técnico autor del proyecto se realizan las siguientes consideraciones:

La Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, legislación estatal de aplicación al proceso de la edificación, regula en su artículo 10.2 la titulación académica y profesional de los técnicos competentes para realizar los proyectos de obras de edificación en función del uso al que se destinen las edificaciones y al tipo de obra a ejecutar.

Por otro lado, tanto en un sentido como en otro, existen diversas resoluciones de Consultas Urbanísticas así como de Sentencias relativas al alcance del visado de los proyectos presentados ante el Ayuntamiento en los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas, para determinar si el control municipal sobre los proyectos se limita a los aspectos objetivos de su contenido material o si también alcanza los aspectos subjetivos relativos a la cualificación profesional del sujeto que lo redacta y por lo tanto asume, no existiendo un pronunciamiento definitivo al respecto.

No obstante, en el caso concreto que nos ocupa se pueden realizar las siguientes observaciones:

- De la documentación aportada en la solicitud de licencia para la “actualización de las instalaciones de protección contra incendios” y que obra en nuestro poder, se desprende que se trata de obras de acondicionamiento de carácter puntual (Art.1.4.8.3.d.i. de las NNUU del PGOUM), dado que se pretenden mejorar las instalaciones existentes y realizar una redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o la estructura portante del edificio, afectando a menos del 25% de la superficie del edificio.
- La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (BOAM 13-01-2005), en el Art.55.1.b) establece que las obras de acondicionamiento general siempre y en los restantes casos cuando afecten a edificios catalogados nivel 1, 2 y grado parcial del nivel 3, o a elementos protegidos de edificios catalogados en el grado ambiental del nivel 3, se tramitarán por el procedimiento ordinario común mientras que las obras de acondicionamiento no incluidas en el procedimiento anterior se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado (Art.55.2.f).
- Por otro lado, la citada Ordenanza en el art. 54 establece la diferencia entre las modalidades de procedimiento ordinario común y abreviado en función del tipo de proyecto técnico requerido para ser definidas, aprobadas y ejecutadas, tramitándose por el procedimiento ordinario común las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la legislación general de ordenación de la edificación y por el procedimiento

ordinario abreviado aquellas actuaciones que requieran otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable.

- La Ley de Ordenación de la Edificación establece en el art. 2 su ámbito de aplicación, relacionando las obras que requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma, no contemplándose entre éstas las obras de acondicionamiento.

Por tanto, la actuación urbanística consistente en la actualización de las instalaciones de protección contra incendios, siempre que no afecte a más del 25% de la superficie total del edificio y cuando no se trate de edificios catalogados nivel 1, 2 y grado parcial del nivel 3, o afecte a elementos protegidos de edificios catalogados en el grado ambiental del nivel 3., se considera a todos los efectos una obra de acondicionamiento puntual que deberá tramitarse por el procedimiento ordinario abreviado, siendo necesario un proyecto técnico que defina las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable, no estando establecida la titulación necesaria para abordar dicho proyecto dado que no se trata de un proyecto técnico para una actuación urbanística contemplada en la Ley de Ordenación de la edificación, que sí debería venir firmado por el técnico que la propia Ley establece en cada caso.

Respecto a la segunda cuestión planteada referente al órgano municipal competente para tramitar la solicitud de licencia, se realizan las siguientes consideraciones:

El Acuerdo de 18 de junio de 2007 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, establece en su Art.4 que en particular, y sin perjuicio de las competencias atribuidas o delegadas en otros órganos o servicios municipales, los Concejales Presidentes de Distrito ejercerán, por delegación de la Junta de Gobierno y dentro del ámbito territorial de sus respectivos Distritos, las licencias de obras de restauración, consolidación y acondicionamiento en edificios, salvo las que se refieran a edificios catalogados o ubicados en las APE de las Colonias Históricas o en el APE.00.01 o incluidas en unidades de ejecución y sin excepción cuando se trate de revocos de fachadas, de acondicionamientos puntuales o cuando afecten a un solo local o vivienda.

Por los motivos anteriormente citados, desde la Unidad Técnica de Licencias II del Departamento de Licencias de Edificios y Colonias Protegidas del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se dio traslado a la Junta Municipal de Moncloa-Aravaca del expediente de solicitud de licencia urbanística en la calle Princesa nº27 para obras en la parte del edificio destinado al uso residencial viviendas, con fecha 25 de mayo de 2009.

En relación con el informe del Departamento de Prevención de Incendios de fecha 18 de marzo de 2009 citado en el texto de la consulta, hay que señalar que el expediente del hotel aludido en dicho informe 714/2001/4140, fue resuelto con Decreto de

Declaración de Caducidad del Procedimiento de fecha 17 de noviembre de 2005, no encontrándose por lo tanto actualmente en tramitación.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera:

1.- La intervención municipal a través de la licencia urbanística habilitará legalmente al autor o autores del proyecto técnico exigible, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, tal y como se precisa en el art.10 de la OMTLU., con lo que cabe entender que el modo que tiene el Ayuntamiento de comprobar la habilitación legal del técnico redactor del proyecto es la comprobación formal de la existencia del visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Dado que no existe ni a nivel normativo ni a nivel jurisprudencial un pronunciamiento definitivo que permita una aplicación uniforme de los criterios a tener en cuenta por el Ayuntamiento de Madrid a la hora de exigir la titulación del técnico competente en los procedimientos de tramitación de licencias, parece razonable realizar las siguientes proposiciones:

- Aplicar el art.10 de la LOE que contiene las reglas sobre cual es el técnico competente para la redacción de los diferentes proyectos.
- Para los casos no recogidos en la LOE o aquellos que sí están recogidos pero que por su regulación escueta y excesivamente genérica presentan notables dificultades sobre la cuestión del técnico competente para la redacción del proyecto, solicitar confirmación al Colegio Profesional al que pertenece, mediante certificado, sobre la competencia del técnico para realizar dicho proyecto, dado que tal y como establece la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales en sus art. 3 y 5, son fines esenciales de estas corporaciones la ordenación del ejercicio de los profesionales y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, así como la colaboración con la Administración.

En el caso particular de la consulta y dadas las características de la actuación urbanística que se plantea, la cual deberá tramitarse por el procedimiento ordinario abreviado, siendo necesario un proyecto técnico que defina las actuaciones a realizar, se considera que no está establecida la titulación necesaria para abordar dicho proyecto dado que no se trata de un proyecto técnico de obras para una actuación urbanística contemplada en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Respecto a la segunda cuestión planteada en la consulta, el órgano municipal competente para la tramitación de la solicitud de licencia es el distrito de Moncloa-Aravaca, conforme el Acuerdo de 18 de junio de 2007 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se establece la organización y estructura de los Distritos y se delegan competencias en las Juntas Municipales, en los Concejales Presidentes y en los Gerentes de los Distritos, dado que se trata de una obra de acondicionamiento puntual.

Madrid, 10 de noviembre de 2009