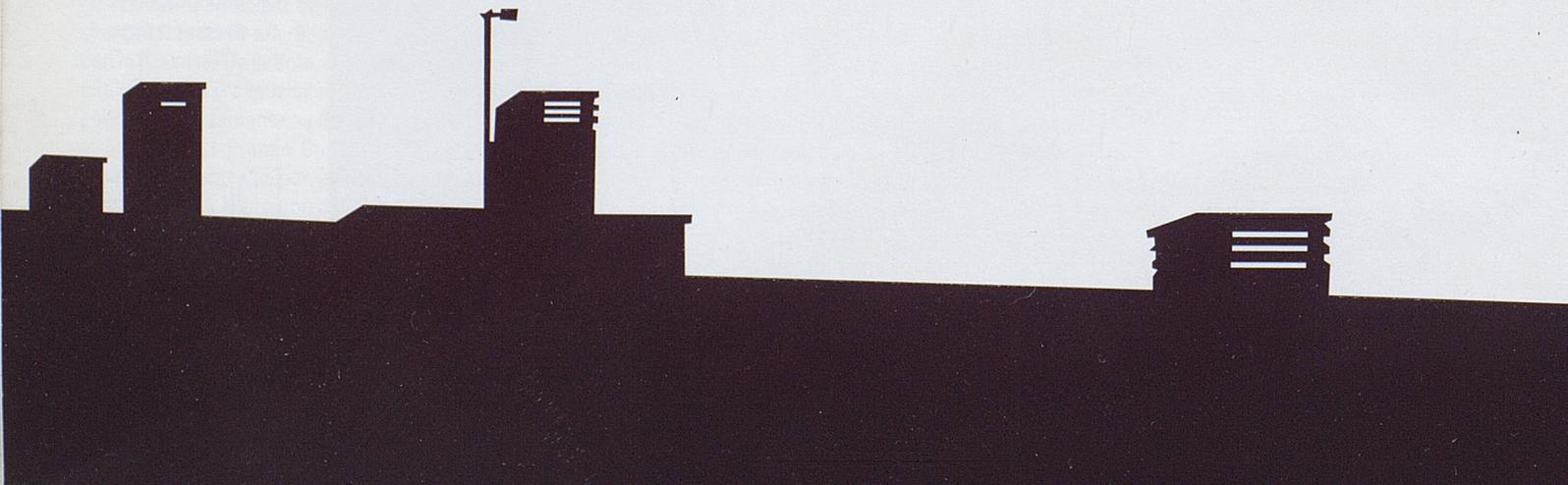


EL INFORME DE LICENCIA (II)

**LA FIRMA DE CONVENIOS CON LOS AYUNTAMIENTOS
PERMITIRÁ QUE LOS PROYECTOS VISADOS Y CON “INFORME DE
LICENCIA” DEL COAM OBTENGAN PERMISO EN BREVE PLAZO**

La recuperación del *Proyecto reglado para licencia* de mutuo acuerdo con los ayuntamientos en sus aspectos técnicos, urbanísticos y sectoriales, facilitará el cumplimiento de la normativa y la obtención de licencias, recuperándose el carácter reglado de los procedimientos administrativos. Al mismo tiempo, permitirá la recuperación del buen hacer profesional frente a nuestros clientes o promotores.



01 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

1. PROBLEMAS EN LAS TRAMITACIONES

De todos es conocida la subjetividad implícita en los procedimientos de obtención de licencias urbanísticas. Y esto, a pesar de ser 'acto reglado'.

2. PROBLEMAS CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Existe un exceso de normativas concurrentes, y en ocasiones contradictorias, aprobadas de forma independiente desde los tres ámbitos territoriales: estatal, comunidad autónoma y local. Su aplicación para una misma cuestión, ya sea técnica o urbanística, provoca la necesaria interpretación desde el aplicador y desde el controlador, lo que afecta directamente a la agilidad de los procedimientos y produce inseguridad jurídica y falta de garantías, y en consecuencia incrementa los tiempos y el coste final.

3. PROBLEMAS CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE CONCURRENTES

La administración actuante en un mismo procedimiento se multiplica de acuerdo a un menú de competencias propias e independientes entre sí. Añaden longitud al recorrido de la tramitación y pérdida de visión de conjunto de lo pretendido por el solicitante. La solución arquitectónica proyectada pierde su carácter unitario y se convierte en la suma de cumplimientos parciales de diferentes normas controladas con diferentes criterios y por diferentes administraciones públicas.

4. AGRESIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho de propiedad puede verse seriamente agredido por los retrasos y la multitud de circunstancias que acompañan al procedimiento de tramitación hasta la obtención final de la licencia.

5. LAS TRABAS EN LAS LICENCIAS SON TRABAS AL SECTOR ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

La licencia urbanística es pieza clave en el proceso de la construcción:

- Sin licencia no hay financiación.
- Sin licencia queda paralizado el proceso de ejecución de las obras.

Irónicamente, a pesar de que la obtención de la licencia urbanística es uno de los actos administrativos más profusamente reglados, en numerosas ocasiones el otorgamiento, al final del proceso, es fruto de la casualidad o es el resultado de 'otras' circunstancias y variables no regladas.

6. FALTA DE AGILIDAD

La mayor agilidad, celeridad, solvencia técnica y seguridad jurídica en la tramitación y concesión de licencias urbanísticas contribuirá de modo trascendente a mejorar la prestación de servicios a los agentes afectados, además de a la reducción de los 'otros costes actuales' e incluso de su eliminación por innecesarios.

7. EL PROYECTO TÉCNICO, 'ÉSE DESCONOCIDO'

El contenido y alcance de los 'proyectos' que finalmente obtienen licencia es variable sorprendentemente en los aspectos fundamentales de su contenido según el ayuntamiento al que se presenta. Y esto, a pesar de ser un documento reglado y estructurado desde la legislación estatal. Las exigencias técnicas y urbanísticas contempladas en los proyectos para licencia, así como el grado de cumplimiento de la normativa de aplicación, dependen en demasiadas ocasiones del criterio 'no reglado' y 'desconocido' del controlador o de los diferentes controladores durante su tramitación.

8. PÉRDIDA DE PRESTIGIO PROFESIONAL

Los arquitectos, los promotores y otros profesionales intervinientes somos víctimas de la situación.

Los retrasos innecesarios e injustificados afectan al buen hacer profesional frente a nuestros clientes, provocando desconfianza y búsqueda de otras soluciones. Las circunstancias actuales generan inseguridad jurídica al profesional y retrasos a su cliente o promotor. No olvidemos que la finalidad de todo proyecto, responsabilidad del técnico proyectista, es obtener la licencia urbanística para la cual se ha redactado.



02 DESCRIPCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA (I.L.) EN EL MARCO DE LOS CONVENIOS DE COLABORACIÓN

1. OBJETIVOS

Normalización y estandarización de contenidos de proyectos para licencia (aspectos técnicos y aspectos urbanísticos) de acuerdo con la totalidad de la normativa de aplicación, estableciendo criterios uniformes, objetivos e independientes. Además:

- Coordinación con la tramitación municipal a través de convenios de colaboración.
- Coordinación con los restantes colegios profesionales implicados en las fases de licencia de obra, de dirección de obra y de licencias de actividad.
- Elaboración de documentos base de interés general para todos los municipios de la Comunidad de Madrid. Entre otros:
 - Ordenanza tipo para las tramitaciones de licencias u otras autorizaciones.
 - Definiciones urbanísticas tipo de los parámetros que establecen el aprovechamiento (edificabilidad y uso) de una parcela o solar.
 - Aspectos técnicos contenidos en las fases de proyecto (PB y PE) y en dirección de obra, y liquidación de la obra: el proyecto reglado.

2. FINALIDAD

Recuperar los contenidos reglados de los proyectos y de otros documentos técnicos.

Recuperar el proyecto básico como fase del trabajo cuyo contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción (de acuerdo con la Parte I del C.T.E.).

Detectar las contradicciones y/o indefiniciones de la legislación aplicable (técnica, urbanística y sectorial) e informar a la administración actuante para su subsanación, ya sea normativa estatal, comunidad o local.

Garantizar, desde la competencia profesional de los arquitectos, la naturaleza reglada de la licencia en los casos de contradicción de la legislación y en los casos que impliquen consideraciones estéticas, de protección y medioambientales.

Aportar asistencia urbanística y técnica a los servicios técnicos municipales que tienen que informar de los proyectos para licencia.

Como finalidad última:

- Agilizar el proceso.
- Reducir tiempos.
- Facilitar el ejercicio de la profesión a los técnicos intervinientes y la obtención de licencia al solicitante.

3. DEFINICIÓN DEL INFORME DE LICENCIA

Es un informe que verifica la conformidad de lo proyectado con la legislación aplicable, técnica, urbanística y sectorial.

Estará motivado y justificará la adecuación y el cumplimiento de lo proyectado o pretendido con las exigencias de aplicación derivadas exclusivamente por dichas normas.

Estará formado por un informe relativo a los **aspectos urbanísticos**, un informe relativo a los **aspectos técnicos** y un último informe relativo a la existencia de la totalidad de **documentos reglados** que son obligatorios.

El informe de licencia del COAM acompañará al proyecto visado en la solicitud de licencia y formará parte del expediente administrativo.

4. QUIÉN LO PUEDE SOLICITAR

Va dirigido por un lado a todos los agentes intervinientes interesados en la obtención de licencias:

- La sociedad en general.
- Ayuntamientos y otros organismos públicos.
- Arquitectos y otros profesionales concurrentes.
- Clientes de arquitectos o promotores.

Y por otro lado a los procedimientos administrativos municipales:

- Su contenido será equivalente al contenido del informe técnico municipal, de acuerdo con el grado de colaboración convenido para cada ayuntamiento.
- Y quedará integrado en el procedimiento de otorgamiento de licencias o cualquier otra autorización o aprobación municipal.

5. ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE LOS I.L.

Ámbito territorial.

- Municipal: Formado por la totalidad de los Municipios de la Comunidad de Madrid (179). Merece especial consideración recordar que el municipio de Madrid está formado a su vez por veintiuna juntas municipales con competencias delegadas.
- Comunidad Autónoma: Administración pública que interviene en autorizaciones y calificaciones específicas.

Ámbito procedimental.

- Dirigido a licencias de obra y licencias de actividad.
- Para procedimientos de tramitación de licencia que requieran proyecto y para aquellos procedimientos que requieran otros documentos técnicos.
- Otras autorizaciones administrativas que requieran otros trabajos profesionales, como es el caso de proyecto de urbanización.
- Otras autorizaciones o calificaciones administrativas desde la Comunidad de Madrid.

Ámbito competencial.

- Nace con la vocación de extenderse hasta el límite de las competencias profesionales de los arquitectos y para todo tipo de trabajos profesionales, ya sean en competencia exclusiva o compartida con otros profesionales.

6. CLAVES DEL ÉXITO DEL NUEVO SERVICIO COLEGIAL

En relación con lo anterior podemos sintetizar las claves del éxito para que esta iniciativa alcance los resultados pretendidos. Son los siguientes:

- Los acuerdos con los ayuntamientos, con otros organismos y con otros colegios profesionales (a través de convenios de colaboración).
- El carácter de documento administrativo del informe de licencia a través de los convenios municipales.
- La normalización y estandarización de contenidos, que aportan rigor, calidad y garantías.
- La disminución de la complejidad en la redacción de proyectos y documentos técnicos, por el establecimiento de criterios unitarios.
- En relación con los plazos, acortamiento real, efectivo y comprometido conjuntamente.
- Y por último, divulgación y transparencia en las tramitaciones de licencia a través del informe de licencia del COAM.

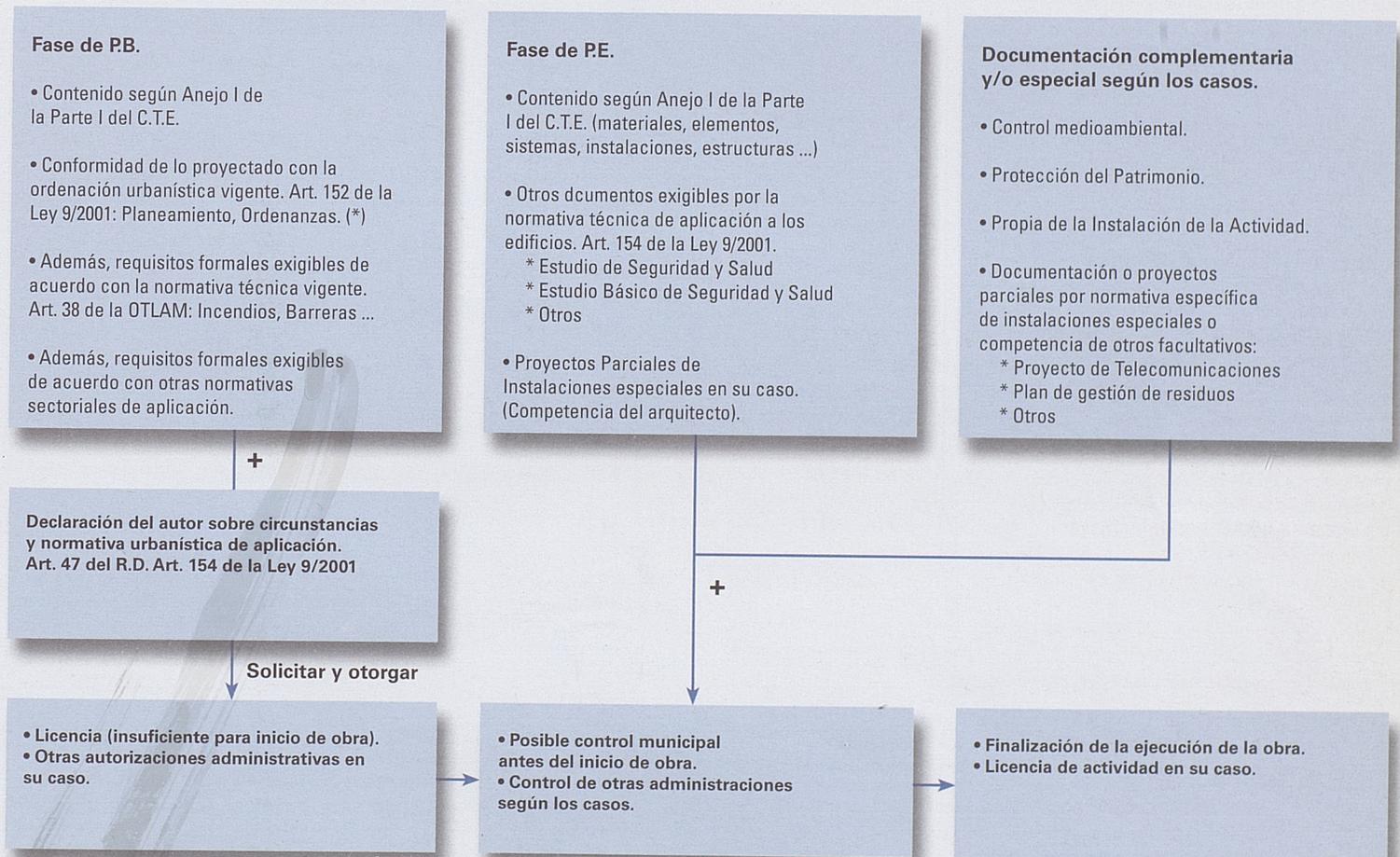


LEGISLACIÓN APLICADA

- LOE. Ordenación de la Edificación. LEY 38/1999 de 5-NOV, de la Jefatura del Estado. B.O.E.: 6-NOV-1999.
- CTE. Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006 de 17 de marzo del Ministerio de Vivienda. B.O.E.: 28-MAR-2006.
- R.D. 2512/1977 de 17 de junio por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión. B.O.E., 30 de septiembre de 1977 (parcialmente derogado por Ley estatal 7/1997 de medidas liberalizadoras, se recogen únicamente los artículos vigentes)
- R.D. Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2187/1978 de 23 de junio.
- Ley 9/2001 de 17 de julio, Del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esquema organizativo. FASES DE PROYECTO TÉCNICO EN RELACIÓN CON LA LICENCIA Y CON EL INICIO DE OBRA.

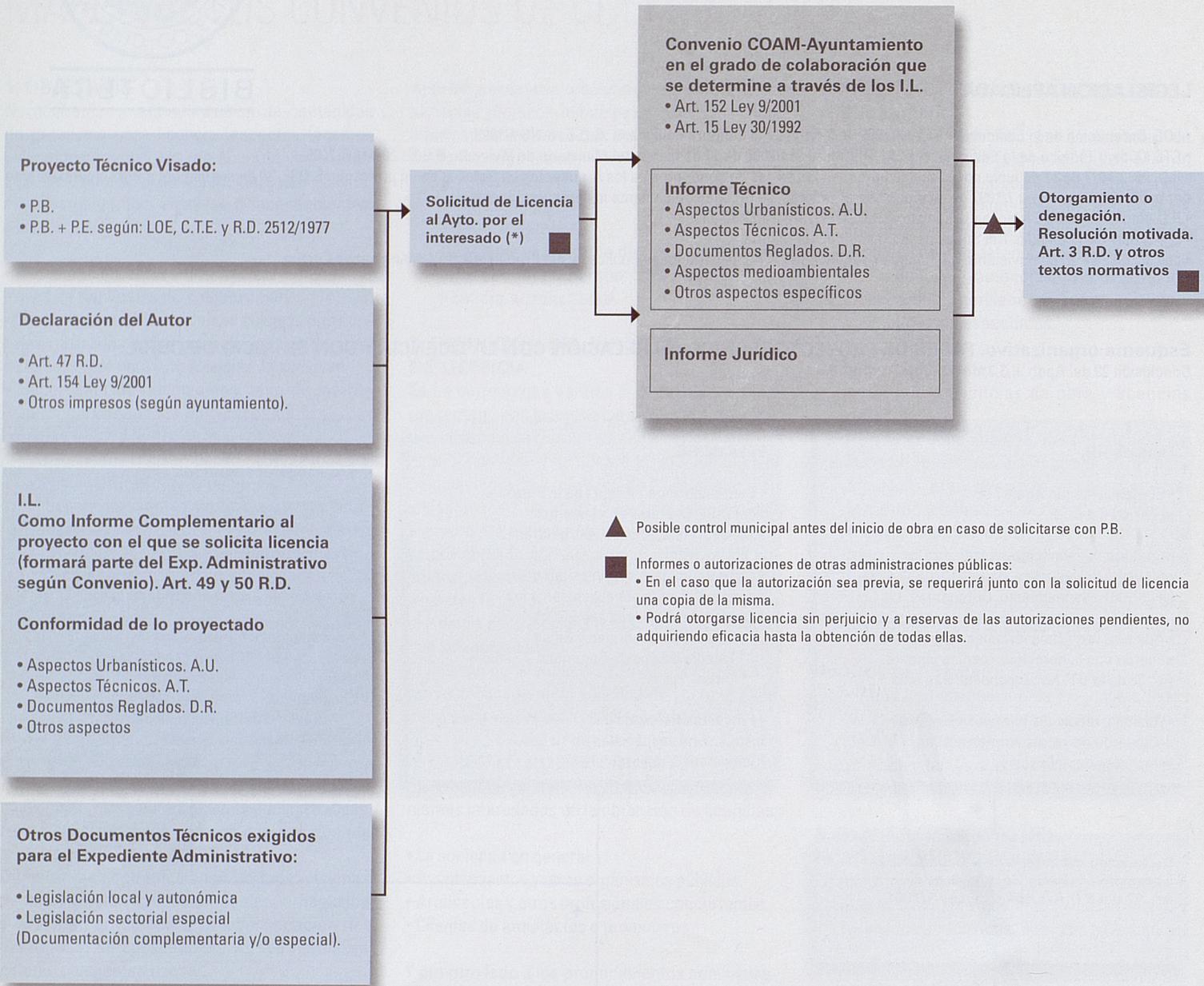
Conclusión 29 del Apdo. II,3,2, del Informe.



- * La Licencia de Obra comprueba las condiciones urbanísticas y técnicas de la edificación y del uso, incluidas en P.B. + P.E.
La Licencia de Actividad comprueba otras condiciones específicas y propias a la instalación de la actividad, incluidas en documentación técnica complementaria al P.B. o P.B. + P.E.
Esta documentación técnica contendrá las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad en las condiciones que garantizan el cumplimiento de las exigencias medioambientales y de seguridad para su correcto funcionamiento.

Esquema de posición.

I.L. COMO INFORME INTEGRADO EN EL PROCEDIMIENTO MUNICIPAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.



- ▲ Posible control municipal antes del inicio de obra en caso de solicitarse con P.B.
- Informes o autorizaciones de otras administraciones públicas:
 - En el caso que la autorización sea previa, se requerirá junto con la solicitud de licencia una copia de la misma.
 - Podrá otorgarse licencia sin perjuicio y a reservas de las autorizaciones pendientes, no adquiriendo eficacia hasta la obtención de todas ellas.

* La Licencia de Obra comprueba las condiciones urbanísticas y técnicas de la edificación y del uso, incluidas en P.B. + P.E.
 La Licencia de Actividad comprueba otras condiciones específicas y propias a la instalación de la actividad, incluidas en documentación técnica complementaria al P.B. o P.B. + P.E.
 Esta documentación técnica contendrá las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias medioambientales y de seguridad para su correcto funcionamiento. (P.G.O.U.M. - 97)

