



CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO QUE HA DE EMITIRSE POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRAS.

1.- La licencia es un acto administrativo reglado de intervención y control de la conformidad de los actos edificatorios con la ordenación urbanística.

Los actos de aprovechamiento del suelo o de construcciones requieren el control por la Administración para comprobar si son conformes o se adecuan con la legislación urbanística. La licencia constituye por tanto el típico acto administrativo de control y de autorización que constituye el título habilitante o habilitante como control “ex ante” para llevar a cabo lícitamente los actos de edificación que son objeto de la solicitud de la licencia y que tiene su amparo en el proyecto técnico correspondiente.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo es bien conocida y reiterada en este aspecto al declarar que la licencia urbanística es **un acto administrativo de autorización**, que implica un control previo de la actuación proyectada por el interesado que solicita la licencia. Es un acto de control preventivo, no constitutivo, sino que lo que hace es una función declarativa de un derecho preexistente del administrado, por cuanto presupone que el derecho está reconocido en el ordenamiento urbanístico y lo que hace la licencia es concretar o dar efectividad práctica a ese derecho.

En este mismo orden de ideas, el Tribunal Supremo ha llegado a decir que constituye un **acto debido**, en cuanto que necesariamente debe otorgarse o denegarse en función de si las obras proyectadas se ajustan o no al ordenamiento urbanístico aplicable. De ahí el **carácter reglado de la licencia urbanística**.

2.- Los informes técnicos que han de emitirse en los procedimientos de las licencias de obras de edificación, son preceptivos, no vinculantes y reglados.

El control que se efectúa por la licencia urbanística ha de venir fundamentada en los informes técnicos y jurídicos que exige toda la legislación de régimen local como las distintas legislaciones autonómicas sobre el suelo y urbanismo. **Son informes:**

- **Preceptivos.**

Por cuanto así se desprende de la legislación de Régimen Local aplicable y de las normas autonómicas urbanísticas, que todas ellas aluden a que, en el ámbito de los procedimientos de licencias de obras, su otorgamiento ha de ir precedido de los correspondientes “informes técnicos y jurídicos”.

- **No vinculantes.**

En todo caso la resolución sobre la licencia ha de motivarse en estos informes. Por ello, si la resolución se aparta de manera esencial de los mencionados informes tendrá que motivarse adecuadamente y puede incurrir en nulidad por falta de motivación, teniendo en cuenta que estos informes tienen un carácter técnico y jurídico, de tal manera que, aunque no sean vinculantes formalmente, son determinantes del acto administrativo.

- **Reglados.**

El carácter estrictamente reglado que define a la licencia urbanística tiene una proyección clara, en el sentido de que delimita la actuación de la Administración y en consecuencia los informes que se emiten en estos procedimientos han de contraerse y centrarse en el examen, análisis y verificación de la normativa urbanística, contrastando las actuaciones de edificación y uso del suelo, contenidas en el proyecto, para señalar si se ajustan o no al ordenamiento urbanístico.

3.- El objeto esencial de los informes técnicos es el control de la legalidad urbanística.

Conforme a la legislación del régimen local y en concreto el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto 17 de junio de 1955, así como las distintas legislaciones autonómicas sobre el suelo y ordenación urbanística, los informes técnicos habrán de examinar si la actuación proyectada se ajusta y cumple con el planeamiento urbanístico aplicable.

Esta es la conclusión inequívoca que se extrae de las legislaciones autonómicas sobre esta materia, sin perjuicio de que algunas de ellas introduzcan otros parámetros referenciales, en conexión con el control de la legalidad urbanística. Estas referencias a otros aspectos como la accesibilidad y habitabilidad, no desvirtúa en forma alguna la conclusión esencial de que es la verificación y el contraste con la legalidad urbanística lo que delimita el acto administrativo de la Licencia Urbanística y en consecuencia ello es el núcleo básico y esencial de los informes que se emiten en estos procedimientos.

4.- El proyecto técnico integra el contenido de la licencia al describir las obras y sus exigencias técnicas por lo que los informes técnicos tienen como parámetro de referencia el proyecto.

Debe destacarse que el proyecto técnico para la obtención de la Licencia no es un requisito meramente formal, sino el documento esencial del expediente. La Administración se va a pronunciar, en orden al control de la legalidad urbanística con respecto al proyecto presentado. De forma concluyente la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando que la ausencia del proyecto técnico o su insuficiencia determina un vicio de nulidad de pleno derecho en la concesión de la Licencia, al vulnerar un trámite esencial del procedimiento. Así, sentencias de 9 de mayo de 1990 (RJ 4050); 7 de noviembre de 1990 (RJ 8810); y 4 de abril de 1995 (RJ 3154), entre otras muchas.

En concreto, debe verificarse:

- a) La determinación del técnico competente autor del proyecto.
- b) La comprobación en cuanto al proyecto técnico en los informes que se emitan ha de tener por objeto únicamente la constatación de la integridad y corrección formal del proyecto y su documentación.
- c) El visado colegial del proyecto, cuando sea preceptivo conforme a la normativa aplicable.

5.- La intervención municipal en el control de la licencia de obras de edificación en ningún caso puede comprender el examen y verificación del cumplimiento de la normativa técnica aplicable al proyecto ni de sus contenidos facultativos al carecer los Ayuntamientos de competencia y habilitación legal para efectuar dicha función.

Los informes técnicos, no deben entrar a analizar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable al proyecto ni de sus contenidos facultativos al carecer los Ayuntamientos de competencia y habilitación legal para efectuar dicha función.

Ni la legislación urbanística, autonómica, ni las disposiciones de la normativa del Régimen Local, ni las propias normas sectoriales de la edificación como la LOE y el CTE, atribuyen a los Ayuntamientos competencias para controlar la aplicación de dicha normativa técnica. Por tanto, no hay habilitación legal competencial por parte de los Ayuntamientos para ejercer esta competencia.

Debe advertirse que el propio CTE aprobado por Decreto 314/2006 de 17 de marzo deja muy claro que son los agentes que intervienen en el proceso de edificación los responsables de su aplicación.

En cuanto, a los aspectos de seguridad los informes no deben verificar la seguridad estructural en ningún caso. Se comprobará que en el proyecto constan los parámetros objetivos que permitan cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio conforme al documento básico DB-SI, ya que este aspecto figura en el apartado 3.2 del anejo I del CT.

6.- El control de la licencia y los informes técnicos han de basarse en el proyecto básico de edificación ya que este es el exigible para el otorgamiento de la licencia.

Pues bien, lo que se requiere aportar con la solicitud de licencia, con carácter general, y es la fase de proyecto básico, es decir, aquélla que según el artículo 6.3.a) del CTE define las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción de soluciones concretas.

Dice este artículo 6.3 a del CTE:

“El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento”.

El CTE recoge lo que ya venía establecido en el RD 2.512/1977 de 17 de junio, que aprobó las Tarifas de Honorarios de los Arquitectos en Trabajos de su Profesión, vigente en los aspectos no económicos, en virtud de la Ley 7/97 de 14 de abril, señala en el apartado 1.4 que el proyecto básico es suficiente para solicitar la Licencia Municipal u otras autorizaciones administrativas.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo a partir de la sentencia de 9 de marzo de 1985 (RJ 1498) estableció la doctrina de que el proyecto básico es suficiente para el otorgamiento de la licencia urbanística, consolidándose esta doctrina jurisprudencial en sentencias posteriores de 17 de Julio de 1990 (RJ 6566); 10 de diciembre de 1998 (RJ 9722); 20 de enero de 1998 (RJ 243) y 20 de junio 2000 (RJ 6382).

Por tanto, al bastar la fase de proyecto básico para la obtención de la Licencia Urbanística, habrá de analizarse el Anejo I del CTE, relativo al

contenido del proyecto, y que señala con el correspondiente asterisco (*) los extremos que debe contener el proyecto básico.

En este aspecto, si una ordenanza local contemplase para la obtención de la licencia contenidos propios del proyecto de ejecución o que van más allá del proyecto básico, resultaría nula por infringir el CTE y los preceptos citados al ser normativa básica y además las ordenanzas locales no pueden contener preceptos contrarios a las leyes. Cabe citar así sentencia del TSJ de Galicia de 11 de junio de 2015 (recurso rec.4131/2015) que dice:

“Para admitir la solicitud de otorgamiento de la licencia exige la ordenanza entregar toda la documentación en una sola fase cuando el código técnico de la edificación en el artículo 6 contempla dos fases, con el proyecto básico se definen las características generales de la obra y las prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, vale para solicitar la licencia de obras pero no para iniciar las obras, aunque su contenido no permite verificar todas las condiciones que exige el CTE, pero define las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y nunca impedirá su cumplimiento”.

17 de noviembre de 2022