

INFORME SOBRE TRAMITACIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS QUE MODIFICAN EL COMPORTAMIENTO ENERGÉTICO DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES

ANTECEDENTES.

1. Tanto en el «Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013» como en el «Plan Estratégico de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana de la CAPV 2010-2013», se señala la necesidad de intervenir en el parque edificado, **en la mejora de las condiciones de eficiencia energética de las edificaciones**, entre otros objetivos.
2. El día 29 de Diciembre de 2011, se publica la Orden de 23 de Noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, modificando la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. Con el fin de fomentar este tipo de intervenciones, se plantea un sistema de ponderación de las ayudas en atención a las mejoras alcanzadas. Para ello se acompaña de un Anexo I, donde se señala en qué términos se acreditan esas mejoras conseguidas, y se añade una tabla 1 que habrá de incorporarse debidamente cumplimentada a la solicitud oficial de ayudas, así como al Proyecto de Rehabilitación redactado para acometer la actuación planteada.
3. Todo ello adquiere una especial importancia ya que, en fecha 28 de Diciembre de 2011, la Comisión Europea decidió llevar a España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea por incumplir la Directiva 2002/91/CE relativa a la eficiencia energética de los edificios. Según esta Directiva, los Estados miembros deben fijar un método para calcular la eficiencia energética de todo tipo de edificios y normas mínimas de eficiencia energética para edificios nuevos y los grandes edificios existentes que sean objeto de una renovación importante. Los Estados miembros también han de garantizar la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A la vista de lo anterior y del Decreto 240/2011, de 22 de Noviembre, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, la Junta de Gobierno del COAVN quiere transmitir a la Administración, tanto municipal como autonómica, las consideraciones que dicha Norma y su puesta en marcha conllevan al aunarlas con el resto de legislación y normativa de aplicación vigentes. En particular, en lo relativo al hecho, ahora habitual, de las obras que modifican el comportamiento energético de los edificios residenciales existentes en el proceso de rehabilitación y su tramitación.

PRIMERO. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece en su Artículo 207, como actos sujetos a "licencia urbanística" en lo relativo a reformas/obras menores, los siguientes casos, entre otros:

(...)d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, de los edificios y de las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.

En base a dicho precepto cualquier intervención de aplicación de aislamiento exterior (tanto en fachadas o cubierta) en la envolvente del edificio resulta una “*reforma de la configuración exterior del edificio*” y constituye también una “*rehabilitación de las edificaciones*” en los términos de la Ley de Suelo. En consecuencia, su tramitación está sujeta a las condiciones exigibles a las Licencias urbanísticas.

SEGUNDO: CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

En el Artículo 208 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, se establece que las licencias se otorgarán de la siguiente forma:

a. Con la entrega del Proyecto básico, sin perjuicio de la posterior presentación, en su caso, del pertinente Proyecto de ejecución.

Como salvedad recordaremos que el punto 5º del Artículo 207 de la Ley de Suelo, señala que:

“Las ordenanzas municipales podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa, por escrito, del interesado al Ayto. cuando se trate de obras de escasa entidad técnica, para las cuales, no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para ejercicio de actividades MINP...o para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas.(...)”

Las actuaciones a las que hace referencia este escrito no son obras de escasa entidad técnica, por lo que se encuadran entre las obras que necesitan un proyecto para concesión de licencia. Por otro lado, resulta habitual que cuando las Ordenanzas Municipales hacen referencia a actuaciones en fachada, se refieran exclusivamente a labores de pintura y limpieza básicamente, actuaciones distintas a las aquí señaladas.

Haciendo referencia a la documentación a presentar, recordar que el Real Decreto 1000/2010 sobre visado obligatorio, establece como documentos a visar los siguientes:

- a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.*
- b) Certificado de final de obra de edificación, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. A estos efectos, se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.*
- c) Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.*

Por lo que los documentos a tramitar y presentar deben ir visados en función de dicho Decreto de Visado Obligatorio.

TERCERO: PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

En el Artículo 210 de la misma Ley de Suelo y Urbanismo, se señala:

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes.
2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:
 - a) El **proyecto que proceda, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional**, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar.

La definición de “proyecto” en la Ley de Ordenación de la Edificación se establece en su artículo 4:

Artículo 4. Proyecto.

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

En cuanto al contenido del proyecto y sus partes se especifican en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación, al que haremos referencia en el punto 5º.

CUARTO: CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION Y SU ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Artículo 2 del R.D. 410/2010, señala que el ámbito de aplicación del CTE es el siguiente:

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas **cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.**
2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación **que se realicen en edificios existentes**, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación **deberá justificarse en el proyecto** y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.
4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:
 - a) la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica;
 - b) **la adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE;** o
 - c) la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

Además la LOE establece que unos de los requisitos a cumplir en las obras es:

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

c) Relativos a la habitabilidad:

- (...)c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

En todo lo aquí señalado, la Administración tiene el deber de requerir su justificación; no así, la comprobación del contenido del CTE que queda en manos del Técnico redactor. Pero lo que queda claro es que el CTE debe cumplirse en actuaciones como las señaladas y justificarse en su Proyecto Técnico correspondiente.

QUINTO. COMPOSICIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO Y JUSTIFICACIÓN CTE.

En el Anexo I del CTE se establece claramente los documentos que debe contener un Proyecto al amparo de dicha Norma, incluyendo tanto los documentos de proyecto como los asociados a la dirección de obra, quedando **EXPRESAMENTE DEFINIDOS Y SEÑALADOS**, no habiendo sitio para solicitudes de elementos parciales del mismo, de presupuesto y estudio básico de seguridad o justificación de DB-SI, etc., como en ocasiones se plantea, de manera contraria a las exigencias de la Ley.

SEXTO. RELATIVO A LA COMPETENCIA TECNICA Y TITULO HABILITADO.

En el articulado de la LOE se establecen las competencias y se señala la titulación específica del técnico redactor de este tipo de documentos:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. *Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:*

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.*
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.*
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.*

2. *Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y **requerirán un proyecto** según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:*

- a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.*
- b. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una **variación esencial de la composición general exterior**, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
- c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos a partes objeto de protección.*

Establecido que el ámbito al que nos referimos es el Residencial, el Técnico proyectista debe cumplir lo exigido en el Artículo 10 de la LOE, que señala:

Artículo 10. El proyectista.

1. *El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto. Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros*

documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

*(..) Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante **será la de arquitecto.***

*(..) En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, **podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista.** Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas, si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.*

Así la LOE establece como competencia del título habilitante de Arquitecto y como su ámbito de actuación “el residencial en todas sus formas” y las derivadas de “las disposiciones legales vigentes para cada profesión de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas” (Art. 10).

La Orden EDU/2075/2010, de 29 de Julio, por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios que habilitan para el ejercicio de la profesión de Arquitecto señala, entre otras competencias:

- *Aptitud para la concepción, la práctica y el desarrollo de: proyectos básicos y de ejecución, croquis, anteproyectos (T); proyectos urbanos (t) y Dirección de obras (T).*
- *Aptitud para elaborar programas funcionales de edificios y espacios urbanos; Intervenir en, conservar, restaurar y rehabilitar el patrimonio construido (T); Ejercer la crítica arquitectónica.*
- *Aptitud para: Suprimir barreras arquitectónicas (T), Resolver el acondicionamiento ambiental pasivo, incluyendo el aislamiento térmico y acústico, el control climático, el rendimiento energético y la iluminación natural (T); Catalogar el patrimonio edificado y urbano y planificar su protección.*

Estas competencias en el ámbito residencial no están recogidas expresamente en ninguna otra titulación, por lo que queda perfectamente delimitado que el único técnico habilitado para la redacción de los proyectos señalados, dentro del “residencial en todas sus formas” y en “obras que supongan una variación esencial de la composición general exterior“, es el Arquitecto. De idéntica forma justificaríamos las competencias de la dirección de obra según el Art. 12. de la misma LOE. Por otro lado los técnicos informantes de dicha tramitación deben tener la misma titulación de Arquitecto, dada el contenido de la materia.

CONCLUSIONES.

1. La **exigencia de un proyecto** para solicitud de Licencia urbanística en los casos de reforma de las envolventes de las edificaciones existentes lo establece la Ley de Suelo del Gobierno Vasco y la propia LOE.
2. La exigencia de solicitud de licencia hace que el CTE sea de aplicación en el presente ámbito, y además se incluye en los supuestos de cumplimiento la adecuación térmica. Y tal cumplimiento se debe justificar en un proyecto.
3. El contenido del proyecto para estas intervenciones lo describe el CTE en su Anexo I, no habiendo lugar a otras interpretaciones. El Proyecto es de Visado Obligatorio.

4. El único Técnico habilitado en el ámbito de la **edificación residencial** para la redacción de dichos documentos, según lo establecido en la LOE, es el **Arquitecto**.
5. Los técnicos municipales que realizan el preceptivo informe técnico para estas licencias deberán tener la titulación de Arquitecto, por ser los técnicos habilitados y conocedores del contenido de la materia.

Lo que ponemos en conocimiento de esa Administración, para que velen por el cumplimiento de la normativa reseñada.

En Bilbao, a 12 de Abril de 2012.



Fdo. Manuel Paja Fano, Decano-Presidente del COAVN.