

IGNACIO RUIZ SOLDADO, SECRETARIO DE LA GMU, POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR DECRETO NÚMERO 3380 DE 14/04/16

CERTIFICA:

Que la Comisión de Licencias, en sesión celebrada el día 09/03/22 O.D. 24 (Expediente 2.1.6 0167-2020), conoció el informe del Servicio de Licencias sobre ACLARACIONES SOBRE CRITERIOS URBANÍSTICOS A SEGUIR EN LOS EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO Y LEY 8/1990, DE 25 DE JULIO, tomando conocimiento del mismo y proponiendo se ponga en la web de la GMU para su difusión y se traslade a los diversos Colegios Profesionales.

Y para que conste y surta sus efectos donde procede, y en virtud de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido con anterioridad a la aprobación del acta por la Comisión de Licencias, la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente, que firmo en Córdoba.

Vº. Bº.

EL PRESIDENTE

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072

Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)



FIRMANTE

IGNACIO RUIZ SOLDADO (SECRETARIO D GMU - JEFE GABINETE TEC ALCALDIA PRESIDENCIA)  
SALVADOR FUENTES LOPERA (CONCEJAL CON DELEGACION)

CÓDIGO CSV

489866fcae16f658d6d76f0918dcfd05ef0841de

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

\*\*\*\*611\*\*  
\*\*\*\*036\*\*

FECHA Y HORA

10/03/2022 10:01:54 CET  
10/03/2022 13:47:27 CET

**ACLARACIONES SOBRE CRITERIOS URBANÍSTICOS A SEGUIR EN LOS EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO Y LEY 8/1990, DE 25 DE JULIO.**

**MARCO NORMATIVO**

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), han sido varios los intentos de regular en la normativa urbanística el tratamiento de estas edificaciones antiguas y su reconocimiento. Así, la Disposición Adicional Decimotercera de la LOUA incorporada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares y la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y a nivel municipal la Innovación del PGOU y del PEPCH para adaptación del régimen legal de la situación fuera de ordenación .

La Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regula el régimen de estas edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, extendiendo el régimen de las edificaciones anteriores a la Ley 19/1975 a aquellas edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable que a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, asimilándose en su régimen a las edificaciones **con licencia urbanística** y advirtiendo expresamente que dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

Por su parte, las NN.UU del PGOU y PEPCH, establecen al respecto una regulación más explícita. Así el artículo 9.5.2 del PGOU y 26.2 y 3 del PEPCH en su redacciones innovadas (BOP n.º 194 de 10 de octubre de 2013 y BOP n.º 36 de 21 de febrero de 2019, respectivamente), exigen para este reconocimiento que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de las leyes referenciadas y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

**REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO**

En la tramitación de estos expedientes de reconocimiento de antigüedad se ha venido exigiendo hasta ahora la acreditación, entre otras determinaciones, del manteniendo en la actualidad del uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de las leyes referenciadas y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística y respecto a la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina, certificado técnico que acredite que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles.

La regulación actual de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, ha suprimido el requisito del apartado 3 del artículo 3 del Decreto 2/2012 que condicionaba la asimilación a la condición de que dichas edificaciones "sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas

que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística ”.

No obstante lo anterior, a la vista de la regulación expresa establecida en las NN.UU del PGOU y PEPCH, en el artículo 9.5.2 del PGOU y 26.2 y 3 del PEPCH en sus redacciones innovadas se entiende conveniente mantener para estos reconocimientos las exigencias referidas al mantenimiento de las características tipológicas esenciales del edificio que tenían a la entrada en vigor de las leyes referenciadas y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Respecto al requisito de la Aptitud de la edificación antigua para el uso que se destina, teniendo en cuenta el objeto del procedimiento que no es más que el mero reconocimiento de la edificación existente a una fecha determinada y determinar su régimen aplicable, no se entiende coherente esta exigencia con carácter previo al acto expreso de reconocimiento, debiéndose en todo caso asegurar el cumplimiento de estas condiciones haciendo constar expresamente en el certificado que se expida la necesidad de ejecutar las obras necesarias, mediante licencia urbanística o declaración responsable, según el caso, para acreditar su cumplimiento para ser habitadas.

#### **RÉGIMEN DE LAS OBRAS POSTERIORES A LA ENTRADA EN VIGOR LEY 19/1975 y 8/1990.**

Tal y como se ha indicado anteriormente, las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, se asimilan a las edificaciones con licencia. Dichas edificaciones se encuentran actualmente en situación legal si son conformes con el planeamiento territorial y urbanístico vigente o en situación de fuera de ordenación si son disconformes con el planeamiento vigente en la actualidad.

Para las obras sobre estas edificaciones realizadas posteriormente sin licencia a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y 8/1990, se deberá comprobar su conformidad o disconformidad con el planeamiento vigente.

Si las nuevas obras son conformes con el planeamiento vigente, se deberá exigir la preceptiva licencia de legalización de las mismas. En cambio, si estas obras posteriores fueran disconformes con el planeamiento, sólo podrá solicitarse AFO si ha transcurrido el plazo para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

#### **ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE RECONOCIMIENTO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION**

La DT 5ª de la LISTA se refiere a las edificaciones **terminadas** a la entrada en vigor de las respectivas leyes del suelo, asimilando las mismas a edificaciones con licencia, lo que las convierte en edificaciones legales a todos los efectos.

Dado que dicha licencia urbanística se refiere a la edificación terminada, debe entenderse que, la asimilación a las edificaciones con licencia, alcanza tanto a las condiciones de la edificación como al uso al que se destina (ocupación/utilización), salvo aquellas en las que se adviertan la necesidad de ejecución de obras para el cumplimiento de la aptitud para el uso que se destine.

Por otra parte, como se trata de edificaciones legales a todos los efectos, pueden acceder al Registro de la Propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes y ello, sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o

disconformidad con el planeamiento actualmente vigente.

### RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN ANTIGUA PARCIAL

La cuestión consiste en determinar si la totalidad de la edificación de una misma parcela debe incluirse en el reconocimiento que se interesa cuando sólo una parte de ésta se edificó sin licencia. Es decir, reconocimientos de edificaciones con partes que excedan de la licencia previamente concedida y sobre las que se identifican los requisitos establecidos para el reconocimiento de antigüedad en las normas ya indicadas. En este caso la disyuntiva se plantea si el reconocimiento interesado debe declararse sobre la totalidad del edificio o sólo parcialmente respecto a la parte que no está amparado en licencia.

De seguirse la tesis de que el reconocimiento de antigüedad se deba referir a la totalidad de la edificación, habría que concluir que, si no hubiera transcurrido el plazo legal para la adopción de las medidas de restauración de la legalidad desde la finalización de la obra, la reposición de la realidad alterada tendrá que afectar a la totalidad de las edificación de la parcela, por haber vulnerado las condiciones de la licencia... Sin embargo, precisamente para evitar que construcciones legales ó legalizables tengan que verse afectadas por *construcciones ilegales posteriores*, la jurisprudencia ha ido perfilando la **doctrina de la proporcionalidad**, no en el sentido de posibilidad de optar por otra solución que no sea la demolición, sino en el de aplicar ésta sólo a aquella parte de la obra que sea incompatible con el planeamiento. Este criterio esta asentado en numerosa jurisprudencia, entre otras, STS 12 de Mayo de 2006, Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, recurso 10190/2003.

Siendo ello así, si una hipotética demolición adoptada en plazo habría de aplicarse a lo edificado de más y no a la parte de edificación que cuenta con la preceptiva licencia, no se comprende que, caducada la acción de restauración de la legalidad, la ilegalidad de la sobreedificación deba predicarse también de la parte autorizada, a los efectos de que haya que incluir la totalidad de la edificación en el certificado de reconocimiento de la edificación de antigüedad. Por tanto se concluye que este reconocimiento debe referirse sólo a aquellas partes de la edificación que no estén contempladas en el proyecto autorizado **siempre que se acredite la terminación de la obra anterior a la fecha de entrada en vigor de la Leyes anteriormente referidas y transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística para el suelo urbano y urbanizable.**

Cuestión distinta es la incidencia que este exceso de edificación provoque en la totalidad de la edificación en cuanto al régimen urbanístico aplicable.