



INFORME

Disciplina urbanística.

Actuaciones de regularización

© Propiedad intelectual registrada.
Prohibida la reproducción total o parcial de esta publicación
sin permiso del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Plaza Cristo de Burgos, 35
41003 Sevilla

Autor: Álvaro J. Satué López. Arquitecto
Asesor urbanístico del COA de Sevilla
Fecha: Noviembre 2014

Registro de Documentos Profesionales del COAS nº R14/00065

PRESENTACIÓN

Existen momentos en que legislación, política y habilitación profesional convergen en un mismo punto de tensión. La regularización de inmuebles, tanto en un entorno urbano como rural, está sufriendo, sin duda, esta triple lectura.

Los últimos dos años han generado una gran cantidad de normativas de distinta naturaleza y rango, con sus sucesivas actualizaciones e interpretaciones. Esta espiral nos lleva, por su ambigüedad e indefinición, a una situación de inseguridad jurídica. Situación nada deseable en un escenario de regularización.

Por el agravio comparativo respecto a aquellos ciudadanos que han promovido su edificación de acuerdo a la ley, resultaría inadmisibles que los legisladores no fuesen especialmente rigurosos en la redacción de las directrices a seguir. No se pueden rebajar los umbrales mínimos de calidad y seguridad exigibles a cualquier inmueble destinado al uso residencial.

El Colegio de Arquitectos, a través de la Asesoría Urbanística, ha hecho frente a esta problemática, porque son muchas las responsabilidades que el arquitecto asume en estos procedimientos. El documento que os presentamos, **Disciplina urbanística: Actuaciones de regularización**, es fruto de un proceso de investigación y análisis que, junto a la experiencia, se plantea como una herramienta de trabajo pensada con una doble lectura:

- **Para los arquitectos colegiados:** Se facilita la definición precisa y rigurosa de la situación en la que se encuentra el objeto de su encargo, posibilitando así una orientación acertada y rápida a sus clientes.
- **Para las Administraciones Públicas:** Los cuadros que acompañan a este informe presentan una lectura directa y simplificada de la tramitación administrativa de estos documentos de regularización, aportando una importante ayuda para la unificación de criterios entre arquitectos y servicios municipales.

El nivel de desarrollo de una sociedad, respecto al medio construido y a la vivienda, se mide por el rigor de los procedimientos que garanticen la calidad suficiente con la que se debe operar en ella. El Colegio de Arquitectos de Sevilla trabaja de forma constante en la definición y mantenimiento de este estándar de calidad. Como arquitectos, contribuimos con cada trabajo a la eficacia de este marco común de exigencia legislativa, a veces sin la comprensión de nuestros clientes.

Es por ello que consideramos lícito el exigir un marco legal acorde a nuestra responsabilidad social, y esperamos que sirva este documento como aportación y punto de partida en la completa definición de los distintos procesos de regularización que nuestra provincia está acometiendo en todo su territorio y escala.

La Junta de Gobierno del COA de Sevilla

ÍNDICE

- 1. CONSIDERACIONES INICIALES.**
 - 2. LOS DOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES ILEGALES: DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y SANCIONADOR.**
 - 3. CUESTIONES PREVIAS.**
 - 3.1.** Actuaciones de regularización en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
 - 3.2.** Actuaciones de regularización en suelo no urbanizable.
 - 3.3.** Edificaciones antiguas.
 - 3.4.** Licencias de ocupación y de utilización.
 - 4. ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN Y SU DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**
 - 4.1.** Certificado descriptivo y gráfico (art. 13.1.d RDUJA).
 - 4.2.** Expediente de legalización.
 - 4.3.** Declaración de Asimilación a Fuera de Ordenación (AFO): Actuaciones prescritas o con imposibilidad de reposición de realidad física alterada.
 - 5. OTRAS CUESTIONES IMPORTANTES A ANALIZAR RESPECTO A LA SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA QUE SE VA A INTERVENIR.**
 - 5.1.** Obras ilegales posteriores a la construcción de una edificación legal.
 - 5.2.** Consideración separativa de partes legales e ilegales en una misma parcela.
-
- ANEXO 1 DESARROLLO DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LAS ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN.**
-
- ANEXO 2 ESQUEMAS DE PROCEDIMIENTOS A ACOMETER SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN SU SITUACIÓN URBANÍSTICA.**
- Cuadro 1** Suelo urbano consolidado: actuaciones sobre edificaciones o partes de edificación acabadas sin licencia de ocupación o de utilización.
- Cuadro 2** Suelo no urbanizable: previsiones del Decreto 2/2012 sobre las edificaciones y asentamientos existentes.



1. CONSIDERACIONES INICIALES.

Las edificaciones, construcciones, usos y actividades existentes pueden encontrarse en distintas situaciones urbanísticas en relación con la legalidad y el planeamiento urbanístico vigente.

Se pueden distinguir las siguientes situaciones:

1. Con licencia de obra y de ocupación o de utilización.

1.1. Ajustadas al planeamiento actual.

No precisan de regularización alguna.

1.2. No ajustadas al planeamiento actual.

No precisan de regularización pero están sometidas al régimen correspondiente a su situación de fuera de ordenación.

2. Con licencia de obras pero sin licencia de ocupación o de utilización.

Precisan de la obtención de dicha licencia.

3. Sin licencia válida alguna.

3.1. Edificaciones antiguas.

Son asimilables a contar con licencia de obras, en su caso como fuera de ordenación si no se ajustan al planeamiento actual. Pueden precisar de licencia de ocupación o de utilización.

3.2. Edificaciones ilegales prescritas (ajustadas o no a normativa urbanística).

Requieren distintos procesos de regularización, que, según el caso, pueden ir desde la legalización al reconocimiento de la situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

3.3. Edificaciones ilegales no prescritas.

Están sometidas a procedimientos disciplinarios para restituir la legalidad, que, según el caso, pueden suponer desde la legalización hasta la demolición, pasando por otras decisiones según las circunstancias que concurran.

La regularización de edificaciones y de otras actuaciones urbanísticas ilegales está actualmente regulada en Andalucía por un conjunto de disposiciones legales de distinto rango:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y por Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (afecta a los arts. 181, 185, 201 y a la D.A. 13ª).
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, modificado por Decreto 327/2012, de 10 de julio, de Modificación de diversos decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios (modifica, entre otros, los arts. 46.1, 53.4, 71.4 y 71.5).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, para regulación de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable (también modifica el art. 53 RDU).

Desde que se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU) se plantean –en diferentes esferas profesionales– interpretaciones parciales de la normativa en relación con su aplicación a la obtención de licencias de ocupación o de utilización de edificaciones acabadas sin certificado final de obras. Tales interpretaciones, que con frecuencia discrepan unas de otras, a veces también olvidan disposiciones legales concretas, incluso establecidas en el propio Reglamento de Disciplina, como son los procedimientos de legalización (art. 48 RDU) o de reconocimiento de en situación de asimilación a fuera de ordenación (art. 53 RDU).

2. LOS DOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN EN ACTUACIONES ILEGALES: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR.

La posibilidad de actuación disciplinaria de la Administración Pública sobre actos de naturaleza urbanística ilegales está condicionada por la prescripción de las infracciones a efectos de sanción y de reposición de la legalidad infringida. Las condiciones de prescripción han variado de forma muy notable en las sucesivas regulaciones legales, por lo que en función de la vigencia de una u otra norma en una fecha dada, las edificaciones, parcelaciones, urbanizaciones, etc. ilegales, a las que afecte cada norma, serán una actuación prescrita o no prescrita.

Existen dos procedimientos disciplinarios distintos:

1. Protección de la legalidad urbanística (arts. 181 y siguientes de LOUA).

Su objetivo es la reposición del orden jurídico perturbado mediante la legalización del acto realizado, cuando sea posible, o la reposición al estado previo del territorio, parcela, etc., con demoliciones, movimientos de tierras,...

2. Procedimiento sancionador (arts. 195 y siguientes de LOUA).

Su objetivo es imponer multas y penas accesorias, en su caso, por las infracciones urbanísticas cometidas.

Los artículos 186.2 (LOUA) y 54.2 (RDUA) establecen la independencia entre procedimiento sancionador y procedimiento de protección de la legalidad urbanística (requerimiento de legalización / reposición de realidad física alterada).

Cada procedimiento disciplinario tiene sus propios **plazos y condiciones de prescripción**. Se establecen actualmente en el artículo 185 de LOUA, para el procedimiento de protección de la legalidad, y en los artículos 210 y 211 de LOUA, para el procedimiento sancionador. Pero tales regulaciones actuales son de aplicación a partir de la entrada en vigor de los textos legales que las han establecido. En caso de actos ilegales constatables antes de la vigencia de la legislación actual, a efectos de prescripción hay que atender a la legislación vigente en su momento. La datación de la infracción y la determinación de la normativa aplicable a efectos de prescripciones son fundamentales para decidir si se acomete un procedimiento disciplinario o, en su caso, una actuación de regularización.

La prescripción por el transcurso de los plazos establecidos para aplicar los procedimientos disciplinarios no supone que lo ilegal quede legalizado o regularizado automáticamente.

La legalización o regularización de actuaciones ilegales está sometida a los procesos específicos regulados en la legislación.

3. CUESTIONES PREVIAS

3.1. Actuaciones de regularización en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable

El régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable se regula en los artículos 53, 54 y 55 de la LOUA. De esas disposiciones - destinadas a posibilitar el desarrollo del planeamiento siguiendo el modelo territorial adoptado por el Plan General - se deduce siempre una remisión al artículo 54.3 de la LOUA¹.

Considerando su contenido, hay que concluir que en los ámbitos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC), suelo urbanizable ordenado (SUO) o suelo urbanizable sectorizado (SUS), la regularización de edificaciones y otras obras, se tendrá que hacer individualmente en cada una de ellas de acuerdo con la ordenación pormenorizada que se establezca por el correspondiente planeamiento urbanístico: hay que esperar a que esté aprobado para deducir su viabilidad y no se podrá formalizar hasta la terminación de la urbanización establecida por el plan.

¹ "No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior". Los previstos en el artículo 53 son "construcciones obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional...".

3.2. Actuaciones de regularización en suelo no urbanizable

Las posibles actuaciones de regularización en suelo no urbanizable pasan por la previa determinación de la forma de ubicación de las edificaciones. Se establece en el artículo 4 del Decreto 2/2012 que se acometa mediante la delimitación de los *asentamientos urbanísticos* existentes, por el PGOU o por un Avance de planeamiento con carácter de Ordenanza Municipal. En el caso de que no existan *asentamientos urbanísticos* en el municipio, el Ayuntamiento puede evidenciarlo a través de un acuerdo de declaración de innecesariedad del Avance.

En función de esos documentos, se deducirá si una edificación, en caso de que precise regularización, es aislada o se halla en un *asentamiento urbanístico*², lo que implica distintas formas de acometerla.

3.3. Edificaciones antiguas.

La Ley 2/2012 introdujo en la LOUA la Disposición Adicional Decimotercera, que establece lo siguiente:

“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística”.

Tal disposición está coordinada con lo regulado en el Decreto 2/2012, sobre suelo no urbanizable, que entró en vigor el mismo día que la Ley 2/2012.

La necesidad de reconocer a edificaciones antiguas un estatus similar al de contar con licencia no es exclusiva del ámbito rural. Es mucho más importante en el ámbito urbano, donde son mucho más abundantes las edificaciones antiguas en sus cascos históricos.

De tal necesidad, y por analogía con lo dispuesto para suelo no urbanizable, surge la idea de establecer una fecha que permita considerar que las edificaciones previas a ella que no cuenten con licencia urbanística se asimilan a ese régimen.

Siendo estrictos –pues cabrían razones para establecer una fecha más próxima en determinadas circunstancias en función de la evolución del planeamiento urbanístico propio del municipio– se considera que tal fecha debe ser la de la entrada en vigor de la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen de suelo y Ordenación Urbana. Tal ley, en su Exposición de motivos, indica que las disposiciones previas a ella no integran un conjunto orgánico, que tienen un rango jerárquico muy distinto, algunas con ámbito limitado a ciertas ciudades, concluyendo que eran incapaces de afrontar la ordenación urbanística. Y es a partir de ella cuando se formula expresamente que *la actividad constructiva se somete a intervención administrativa y no sólo en el momento de emprender una obra, sino también cuando ya está terminada*.

3.4. Licencias de ocupación y de utilización.

Es el artículo 7.d) del RDU el que, en su primer párrafo define las licencias de ocupación y de utilización como licencias urbanísticas y que *tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística*.

En su último párrafo ese artículo distingue que ***la licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos***.

Estas licencias son siempre “licencias segundas”, es decir, suponen la existencia previa de una licencia de obras –reciente o no– o de una situación equivalente a su existencia por tratarse de edificios antiguos, y tienen carácter complementario a la licencia de obras. Encontramos referencias a esta cuestión en cualquier tratado que se refiera

² La definición de las formas de ubicación de las edificaciones figura en el art. 2 del Decreto 2/2012.

a la jurisprudencia sobre ella³ y en el propio Reglamento de Disciplina Urbanística⁴.

La expresión siguiente, contenida en el párrafo segundo del mencionado artículo 7.d) del RDUA,

“Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada”,

que abre la posibilidad de licencias de ocupación en caso de que no haya sido otorgada esa licencia de obras, no puede interpretarse más allá de la admisión de la existencia de edificios antiguos legales, que no cuentan con licencia expresa por no existir tal trámite en su momento.

4. ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN Y SU DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

4.1. Certificado descriptivo y gráfico (art. 13.1.d RDUA).

El RDUA, tras regular el caso ordinario de obtención de licencia de ocupación o de utilización a partir del Certificado Final de Obras, contempla una tramitación para casos en que no exista tal certificado⁵.

Para los casos de edificios terminados existentes –o parte de ellos– en los que no es precisa la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, se establece un certificado –descriptivo y gráfico– que ha de acompañar a las solicitudes de licencia de ocupación o utilización.

En función de lo antes expuesto ha de concluirse que **los edificios a que se aplica esta tramitación con certificado descriptivo y gráfico, contaron con licencia de obras anteriormente o se trata de edificios antiguos legales, asimilados a contar con tal licencia.**

La interpretación extensiva a edificaciones en otra situación –que a veces se hace– contradice las determinaciones reglamentarias sobre procesos de legalización o de reconocimiento de la situación de asimilación a fuera de ordenación.

Según el artículo que lo regula, este certificado descriptivo y gráfico ha de tener el siguiente contenido:

- Identificación catastral y registral del inmueble.
- Condiciones urbanísticas vigentes.
- Documentación gráfica del edificio.
- Justificación de terminación de la obra en fecha determinada.
- Descripción del estado de conservación del edificio y sus instalaciones.
- Acreditación de la aptitud del edificio para destinarse al uso previsto.

La solicitud de licencia de ocupación o de utilización en estos casos ha de acompañarse también de:

- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas conforme a su normativa reguladora.
- En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos de que las redes son accesibles sin precisar obras nuevas y de ser viable la acometida.

³ Por ejemplo:

- Diccionario de Derecho Urbanístico y de la Construcción (Editorial Comares): “La licencia de obras es un requisito previo y necesario para la obtención de licencia de... ocupación. No cabe licencia de... ocupación no amparada por licencia de obras”.
- Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Thomson-Aranzadi): “La licencia de... ocupación tiene un carácter complementario a la de obra...”.

⁴ Art. 9.2: “Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística...”

⁵ Anteriormente la falta de emisión del Certificado Final de Obras, en obras ajustadas a licencia, se resolvía con un expediente de legalización de la dirección de la obra. El certificado del que trata el art. 13.2.d del RDUA contempla otro caso además.

El conjunto de la documentación técnica –excepto la certificación que ha de emitir, en su caso, la empresa suministradora– se ha ordenado y desglosado según figura en el 1.1 anexo a este informe, donde también se incluyen importantes referencias a la naturaleza del certificado y a las responsabilidades limitadas que se asumen por su redactor.

4.2. Expediente de legalización

Los expedientes de legalización de edificaciones ilegales son posibles para edificaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, **haya o no prescrito** la limitación temporal para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad, si están incluidas en uno de estos dos supuestos:

- Que se ajusten totalmente a la ordenación territorial y urbanística, bien en su estado actual, bien tras obras que lo consigan (vía Expediente de legalización y proyecto de adaptación o de terminación de obras).
- Que sólo existan disconformidades no sustanciales de imposible o muy difícil reposición en aplicación del principio de proporcionalidad (art. 48.4 RDUJA)⁶.

En estos casos, **éste es el procedimiento de regularización a seguir** y no otros.

Se añade como anexo 1.2 la estructura documental de estos expedientes, con el contenido habitual señalado en Normas de Presentación de Trabajos Profesionales, y con indicación de las responsabilidades limitadas que se asumen por su redactor según la jurisprudencia que se cita.

4.3. Declaración de Asimilación a Fuera de Ordenación (AFO): Actuaciones prescritas o con imposibilidad de reposición de realidad física alterada.

La declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación está regulada en el artículo 53 del RDUJA dentro de su capítulo destinado a la protección de la legalidad urbanística. Tal artículo ha de interpretarse en relación con el artículo 34 de la LOUA y los que regulan el régimen urbanístico de cada clase de suelo, tanto en esa ley como en la Ley de Suelo estatal⁷.

Es de aplicación a determinados *actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones*. Esta relación no cita expresamente –a diferencia de las que se refieren a actuaciones no prescritas en otros artículos– a los actos de parcelación urbanística, por lo que ha de entenderse que se excluyen de la posibilidad de esa declaración.

Según establece el art.53 del RDUJA **las declaraciones AFO son posibles en dos casos:**

- Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística respecto de las que ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por estar prescritas.
- Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística

6 "Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afección a barreras arquitectónicas.

No se aplicará este principio en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de la infracción que hayan sido sancionados por infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme...."

7 Del análisis conjunto de todas las disposiciones legales se deduce que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no es posible efectuar reconocimientos de situación de asimilación a fuera de ordenación. Tal conclusión es coherente con las disposiciones del Decreto 2/2002, que en su artículo 20 impide la declaración AFO en asentamientos urbanísticos (parcelaciones susceptibles de clasificarse como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable), antes de completar el proceso urbanístico ordinario (planeamiento de desarrollo, reparcelación y urbanización). La Dirección General de Urbanismo también ha expresado el mismo criterio al respecto.

en las que ya se ha finalizado el procedimiento de protección de la legalidad, habiéndose concluido que existen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar completamente la reposición de la realidad física alterada, por lo que se ha fijado el cumplimiento de la resolución con una indemnización por equivalencia que ya ha sido íntegramente satisfecha⁸.

Por tanto, no procede acometer con un expediente AFO la regularización de edificaciones sin licencia que no infrinjan la normativa urbanística, a éstas les corresponde un expediente de legalización.

La documentación técnica requerida para lograr el reconocimiento AFO figura en el artículo 53 del RDU, quedando desarrollada para el suelo no urbanizable en el artículo 10 y concordantes del Decreto 2/2012. Tal documentación también ha sido desarrollada en algunas ordenanzas municipales.

El conjunto de la documentación técnica se ha ordenado y desglosado según figura en anexo 1.3 de este informe, donde también se incluyen importantes referencias a la naturaleza de la documentación requerida y a las responsabilidades limitadas que se asumen por su redactor.

5. OTRAS CUESTIONES IMPORTANTES A ANALIZAR RESPECTO A LA SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA QUE SE VA A INTERVENIR

5.1. Obras ilegales posteriores a la construcción de una edificación legal

a) Edificio de propiedad unitaria

Cuando sobre un edificio legal de propiedad unitaria se han acometido obras ilegales, el modo de actuar dependerá del procedimiento que se emprenda:

- **En procesos disciplinarios** se actuará sobre la parte ilegal.
- **En licencias o procedimientos que supongan reconocimientos o autorizaciones de uso**, se ha de considerar el conjunto del edificio a los efectos correspondientes y se tratará todo el edificio como ilegal.

b) Varias edificaciones en una parcela

El levantamiento sucesivo de distintas edificaciones en una misma parcela, posteriores a un primer edificio legal, puede originar casos en que el siguiente o los siguientes edificios no sean legales.

Tal situación ha dado lugar a dos modos de actuar: considerar el conjunto como un todo ilegal o distinguir lo previo legal de lo posterior ilegal.

Parece más adecuado distinguir entre las dos situaciones, sin que influya en ello que la propiedad de los edificios sea la misma o distinta.

c) Régimen de propiedad en pro indiviso

En el caso de obras ilegales, posteriores a la construcción de una edificación legal, que sean responsabilidad de alguno de los propietarios en régimen de pro indiviso, debe tratarse de modo separativo, de modo que los procedimientos no afecten a los propietarios no responsables de las infracciones urbanísticas.

5.2. Consideración separativa de partes legales e ilegales en una misma parcela

El procedimiento de actuación sobre partes ilegales de una edificación en una parcela no puede concluir con una resolución más favorable a éstas que la que corresponda a las partes legales. Si fuese de otra forma, estarían privilegiadas las actuaciones ilegales sobre las legales.

⁸ El caso, que no es frecuente en suelo urbano, sería muy extraño en suelo no urbanizable.

Por ello hay que considerar imposibles algunos reconocimientos de asimilación a fuera de ordenación parciales o determinadas licencias de ocupación o de utilización sobre partes ilegales prescritas (tras legalización por principio de proporcionalidad⁹), cuando la parte legal esté sometida a un régimen de fuera de ordenación que impida la autorización de usos equivalentes.

Y también serían imposibles los reconocimientos de asimilación a fuera de ordenación parciales (tras cumplimiento por equivalencia de la reposición de la realidad física alterada¹⁰) o determinadas licencias de ocupación o de utilización (tras legalización por principio de proporcionalidad) sobre partes ilegales no prescritas, cuando la parte legal esté sometida a un régimen de fuera de ordenación que impida la autorización de usos equivalentes.

9 Ver art. 48.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y apartado 4.2 de este informe.

10 Ver art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y apartado 4.3 de este informe.

ANEXO 1

DESARROLLO DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LAS ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN.

- A.1.1. DOCUMENTACIÓN DEL CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN POR APLICACIÓN DEL ART. 13.1.D) DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (RDU)
- A.1.2. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN.
- A.1.3. DECLARACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO).

A.1.1. DOCUMENTACIÓN DEL CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN POR APLICACIÓN DEL ART. 13.1.d) DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (RDU)

La solicitud de licencia de ocupación o de utilización, en los casos en que sea de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13.1.d) del RDU, se ha de acompañar de documentación técnica visada según lo dispuesto en el mencionado artículo.

Tal documentación se redactará con el título de **CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN**, según el caso, o el análogo que establezca la normativa municipal de aplicación¹¹.

1. Memoria

- Descriptiva: Emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales¹² y catastrales. Descripción de la construcción con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de superficies construidas según usos.
- Urbanística: Declaración de Circunstancias Urbanísticas. Expresión de las discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación. Datos de antigüedad de la construcción, siendo recomendable que estén suscritos por el propietario.
- Estructural: Descripción de la estructura ejecutada y de su cimentación.
- Constructiva: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados.
- Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación.
- Valoración: Costo total y precio por m² construido. En su caso, en función de tablas según usos y tipologías, colegiales o municipales.

2. Planos

- Emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente o, en su caso, la requerida por las normas municipales.
- Parcela acotada. Emplazamiento en ella de la edificación a escala.
- Plantas, alzados y sección longitudinal. A escala y con cotas.
- Instalaciones. A escala. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

3. Fotografías

- Fotografías del edificio firmadas por el Arquitecto, siendo recomendable que también lo estén por la propiedad.

4. Informe

- Informe valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:
 - Sistema estructural. Estado general. Sus afecciones y las posibles consecuencias.
 - Elementos constructivos. Estado general. Sus daños y la incidencia en el propio edificio y en su exterior.
 - Instalaciones. Estado general. Sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales. Justificación de su correcto funcionamiento conforme a su normativa reguladora.
 - Referencia al cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el planeamiento municipal o, en su caso, en la Ordenanza Municipal que las establezca.

11 Aunque no se incluya en el título la expresión "legalización", la naturaleza del documento, en función de su destino y contenido es la de un Expediente de Legalización, al menos de la dirección de obra, según la denominación tradicional que quedó recogida por el Real Decreto 2512/1977. Recientemente el Real Decreto 1000/2010 (artículo 2: Visados obligatorios) se refiere a tales documentos técnicos como "Proyecto de Ejecución de edificación... que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable". La denominación como "proyecto" siempre se había considerado inconveniente por dar lugar a confusión sobre su condición de trabajo posterior a la ejecución de las obras, con responsabilidades técnicas diferentes a un verdadero proyecto según la jurisprudencia.

12 Correspondientes a la parcela o, en su caso de que esté registrada, a la edificación antigua objeto del certificado.

5. Certificado

- Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, de los siguientes aspectos literalmente requeridos por el art. 13.1.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:
 - Aptitud de la edificación para el uso previsto.
 - Fecha determinada de terminación de la obra¹³.

Observaciones:

- Según la jurisprudencia¹⁴ *"la intervención a posteriori, como es la tendente a procurar licencia en ausencia de proyecto previo, no es asimilable a la confección de este proyecto ni a la dirección de obra, por lo que la responsabilidad en que pudiera incurrir el arquitecto... no es equiparable..."*.

A tal respecto es recomendable –como en el caso a que se refiere la sentencia– la inclusión en la Memoria de una advertencia o declaración que indique que *"después de las comprobaciones efectuadas, el Arquitecto que suscribe se responsabiliza de la construcción ya terminada, pero no de los vicios ocultos que pudieran existir, tanto en el suelo, como en la edificación (cimentación y partes de la estructura portante), cuya ejecución material se desconoce"*.

- Las ordenanzas municipales, o el planeamiento de aplicación, pueden establecer requisitos adicionales de contenido documental.

- A la solicitud de licencia de ocupación o de utilización con el Certificado Descriptivo y Gráfico, se ha de adjuntar, en su caso, certificación –emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos– de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

13 Puede realizarse a partir de comprobaciones propias o a partir, en caso de que existieran previamente, de cualquiera de los documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) en el que conste la fecha determinada de terminación de la obra: certificación municipal, certificación de técnico competente, acta notarial o certificación catastral.

14 Sentencia 133/1998, de 20 de abril, de la Audiencia Provincial de Toledo.

A.1.2. EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN.

Figurarán con el título de EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN, no siendo conveniente emplear la palabra «proyecto»¹⁵ o cualquier otra que pueda dar lugar a confusión.

1. Memoria.

- Descriptiva: Emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales y catastrales. Descripción de la construcción a legalizar con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de superficies construidas según usos.
- Urbanística: Declaración de Circunstancias Urbanísticas. Comprobación de aspectos urbanísticos de la construcción y su adecuación al planeamiento y normativa urbanística, ordenanzas de aplicación y condiciones de habitabilidad. Datos de antigüedad de la construcción, suscritos por el propietario.
- Estructural: Estudio o peritación de la estructura ejecutada y de su cimentación. Comprobación mediante los cálculos necesarios de las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa vigente. Si no fuese posible realizar esta comprobación por desconocerse las características detalladas de algunos elementos, se sustituirá por los ensayos y pruebas de carga necesarios en orden a garantizar la seguridad de la edificación incluyéndose informe completo con inclusión de los resultados obtenidos.
- Constructiva: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados y el estado de los mismos.
- Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación y de su estado. Referencia a las instalaciones inexistentes necesarias.
- Valoración: Costo total y precio por m² construido.

2. Planos.

- Emplazamiento y situación, a la escala de la cartografía existente en el Colegio o, en su caso, la requerida por las normas municipales.
- Solar acotado y emplazamiento en él de la edificación. Escala mínima 1:200.
- Plantas, alzados y sección longitudinal. Escala mínima 1:100 con cotas. En caso de viviendas deberán ir a 1:50.
- Estructura y detalles completos de la misma. Escala mínima 1:100 y 1:20. Si se conocieran sólo de modo incompleto se sustituirán los detalles por los ensayos realizados.
- Cimentación y saneamiento. Escala mínima 1:100, con representación de todos sus elementos.
- Instalaciones. Escala mínima 1:100. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

3. Fotografías.

- Fotografías del edificio a legalizar firmadas por la propiedad y el Arquitecto.

4. Certificado.

Como resultado de los trabajos anteriores se expedirá un certificado en el que se acreditarán las condiciones presentadas por el edificio, con mención expresa de su adecuación a la legislación vigente, y con la inclusión de si la obra está terminada o no.

15 El Real Decreto 1000/2010 (artículo 2: Visados obligatorio) se refiere a este tipo de documentos como "Proyecto de Ejecución de edificación... que, en su caso, deben ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable". El Real Decreto 2512/1977 los denomina Expedientes de Legalización.

Observaciones:

- Según la jurisprudencia¹⁶ *“la intervención a posteriori, como es la tendente a procurar licencia en ausencia de proyecto previo, no es asimilable a la confección de este proyecto ni a la dirección de obra, por lo que la responsabilidad en que pudiera incurrir el arquitecto... no es equiparable...”*. A tal respecto es recomendable –como en el caso a que se refiere la sentencia– la inclusión en la Memoria de una advertencia o declaración que indique que *“después de las comprobaciones efectuadas, el Arquitecto que suscribe se responsabiliza de la construcción ya terminada, pero no de los vicios ocultos que pudieran existir, tanto en el suelo, como en la edificación (cimentación y partes de la estructura portante), cuya ejecución material se desconoce”*.
- En la redacción de la documentación, al tratarse de obras ya ejecutadas, debe tenerse en cuenta lo siguiente:
 - El título del trabajo es Expediente de Legalización, no proyecto.
 - La Memoria debe redactarse en pasado.
 - No procede incluir Pliego de Condiciones ni Estudio de Seguridad y Salud.
 - El resumen económico debe denominarse Valoración, nunca Presupuesto.
 - En los planos hay que distinguir entre Estado Previo (en caso de conocerlo) y Estado Actual, que es el que se describe para proceder a su legalización.
 - En los Expedientes de Legalización no resulta exigible el cumplimiento de las prescripciones técnicas de CTE, teniendo en cuenta que sus propias disposiciones delimitan el ámbito de su aplicación a edificaciones de nueva construcción y obras de ampliación, reforma o rehabilitación. En este sentido se pronunció el Pleno del CSCAE en acuerdo de 19 de junio de 2008.
- En el caso de que sea necesaria la ejecución de obras de terminación o tendentes a la adaptación del edificio a legalizar a la legislación vigente, se formalizará el correspondiente encargo de Proyecto de ampliación, reforma o reparación para la ejecución de estas obras, conjuntamente con el de Expediente de Legalización. En este caso:
 - El título del trabajo debe hacer mención a la inclusión de un proyecto (Expediente de Legalización con Proyecto de Reforma, Expediente de Legalización con Proyecto de...).
 - La parte de Proyecto comprenderá los documentos correspondientes a estos trabajos profesionales, si bien la Memoria se podrá unificar distinguiendo en ella las referencias a lo existente y lo proyectado.
 - A los planos de Estado Previo (si se conoce) y Estado Actual, se añadirán los de Estado Reformado o Proyectado que justifiquen la legalización.
- Los ensayos necesarios correrán a cargo del cliente, haciéndose constar esta observación en el Documento de Encargo.

¹⁶ Sentencia 133/1998, de 20 de abril, de la Audiencia Provincial de Toledo.

A.1.3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LA DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A LA DE FUERA DE ORDENACIÓN

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se ha de acompañar de documentación técnica visada según lo dispuesto en el artículo 53.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Tal documentación se redactará con el título de **EXPEDIENTE PARA RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN** o el análogo que establezca la normativa municipal de aplicación¹⁷.

1. Memoria.

- Descriptiva: Emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales y catastrales. Descripción de la construcción a legalizar con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de superficies construidas según usos.
- Urbanística: Declaración de Circunstancias Urbanísticas. Expresión de las discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación. Datos de antigüedad de la construcción¹⁸, siendo recomendable que estén suscritos por el propietario.
- Estructural: Descripción de la estructura ejecutada y de su cimentación.
- Constructiva: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados.
- Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación. Referencia a las instalaciones inexistentes necesarias.
- Valoración: Costo total y precio por m² construido. En su caso, en función de tablas según usos y tipologías, colegiales o municipales.

2. Planos.

- Emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente o, en su caso, la requerida por las normas municipales.
- Parcela acotada. Emplazamiento en ella de la edificación a escala.
- Plantas, alzados y sección longitudinal. A escala y con cotas.
- Instalaciones. A escala. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

3. Fotografías.

- Fotografías del edificio firmadas por el Arquitecto, siendo recomendable que también lo estén por la propiedad.

17 Aunque se considere inadecuado incluir en el título la expresión "legalización", dado que el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación no supone una legalización completa, la naturaleza del documento, en función de su destino y contenido es la de un Expediente de Legalización parcial, según la denominación tradicional que quedó recogida por el Real Decreto 2512/1977. Recientemente el Real Decreto 1000/2010 (artículo 2: Visados obligatorios) se refiere a tales documentos técnicos como "Proyecto de Ejecución de edificación... que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable". La denominación como "proyecto" siempre se había considerado inconveniente por dar lugar a confusión sobre su condición de trabajo posterior a la ejecución de las obras, con responsabilidades técnicas diferentes a un verdadero proyecto según la jurisprudencia.

18 Acreditados por cualquiera de los documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) en el que conste la fecha determinada de terminación de la obra: certificación municipal, certificación de técnico competente, acta notarial o certificación catastral.

4. Informe.

- Informe valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:
 - . Sistema estructural. Estado general. Sus afecciones y las posibles consecuencias.
 - . Elementos constructivos. Estado general. Sus daños y la incidencia en el propio edificio y en su exterior.
 - . Instalaciones. Estado general. Sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales.
 - . Referencia al cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el planeamiento municipal, en la Ordenanza Municipal que las establezca o, en su caso, en la Normativa Directora aprobada por Orden de 1 de marzo de 2013¹⁹.
 - . Descripción, en su caso y con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido, de las obras necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y ornato y evitar el impacto sobre el paisaje, de acuerdo con lo regulado en el art. 53.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cuando se trate de suelo no urbanizable, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios a que se refiere el art. 10.1.d) del Decreto 2/2012.
- Estas obras contarán con compromiso de su ejecución suscrito por el propietario, en caso de que las requiera el Ayuntamiento.

5. Certificado.

- Certificado acreditativo de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Con fundamento en el informe anterior se expedirá, en su caso, un certificado acreditativo de que las condiciones presentadas por el edificio son suficientes de acuerdo con la normativa de aplicación, haciendo referencia, a las obras descritas en el informe que se estime que no impiden, aunque condicionen, la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Observaciones:

- La responsabilidad profesional que se asume, dado el contenido de la documentación técnica que se requiere para el reconocimiento de la situación de asimilación a la de fuera de ordenación, es análoga a la de un expediente de legalización ordinario.
- Según la jurisprudencia²⁰ *"la intervención a posteriori, como es la tendente a procurar licencia en ausencia de proyecto previo, no es asimilable a la confección de este proyecto ni a la dirección de obra, por lo que la responsabilidad en que pudiera incurrir el arquitecto... no es equiparable..."*.
A tal respecto es recomendable –como en el caso a que se refiere la sentencia– la inclusión en la Memoria de una advertencia o declaración que indique que *"después de las comprobaciones efectuadas, el Arquitecto que suscribe se responsabiliza de la construcción ya terminada, pero no de los vicios ocultos que pudieran existir, tanto en el suelo, como en la edificación (cimentación y partes de la estructura portante), cuya ejecución material se desconoce"*.
- En el caso de que sea necesaria la ejecución de obras tendentes a la adaptación del edificio a la legislación vigente, se formalizará el correspondiente encargo de Proyecto para la ejecución de estas obras.
- Las ordenanzas municipales, o el planeamiento de aplicación, pueden establecer requisitos adicionales de contenido documental.

19 Normativa Directora para el establecimiento de las Normas de Habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA de 7 de enero de 2013).

20 Sentencia 133/1998, de 20 de abril, de la Audiencia Provincial de Toledo.

ANEXO 2

ESQUEMAS DE PROCEDIMIENTOS A ACOMETER SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN SU SITUACIÓN URBANÍSTICA.

- Cuadro 1 Suelo urbano consolidado: actuaciones sobre edificaciones o partes de edificación acabadas sin licencia de ocupación o de utilización.
- Cuadro 2 Suelo no urbanizable: previsiones del decreto 2/2012 sobre las edificaciones y asentamientos existentes.

Nota.- No se incluyen procedimientos de regularización en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable porque en esos suelos depende de lo que disponga el planeamiento que establezca la ordenación detallada, el planeamiento de desarrollo o, en su caso, el PGOU (ver apartado 3.1 de este informe).

CUADRO 1 SUELO URBANO CONSOLIDADO: ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES O PARTES DE EDIFICACIÓN ACABADAS SIN LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN

SITUACIÓN RESPECTO A ORDENACIÓN		SITUACIÓN RESPECTO A LEGALIDAD URBANÍSTICA Y CONSECUENCIAS			PROCEDIMIENTO A SEGUIR Y RESULTADO		
PARCELA CON EDIFICACIÓN AJUSTADA ACTUALMENTE A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	EDIFICACIÓN LEGAL	Con licencia de obras	Obras terminadas con dirección facultativa	CFO	Licencia(s) de ocupación o de utilización (total o parciales)		
		Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)	Obras terminadas en otro caso Reconocimiento de estar en situación equivalente a contar con licencia de obras	CDG			
	EDIFICACIÓN ILEGAL	Prescrita		Expediente de legalización			
		No prescrita	Medidas disciplinarias				
PARCELA CON EDIFICACIÓN NO AJUSTADA ACTUALMENTE A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	EDIFICIO ÚNICO EN LA PARCELA SIN DIVISIÓN HORIZONTAL	EDIFICIO LEGAL	Con licencia de obras	Régimen de fuera de ordenación	En su caso, CDG (2)	En su caso, licencia(s) de ocupación o de utilización (total o parciales)	
			Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)	Reconocimiento de situación equivalente a fuera de ordenación			
		EDIFICIO ILEGAL	Prescrito		AFO (6)	En su caso, licencia(s) de ocupación o de utilización (total o parciales)	
			No prescrito	Medidas disciplinarias	En su caso, expediente de legalización por principio de proporcionalidad (3)		
					Reposición de realidad física alterada	Demolición, reconstrucción, etc.	AFO (6)
		TODA LA EDIFICACIÓN LEGAL	Con licencia de obras	Régimen de fuera de ordenación	En su caso, CDG (2)	En su caso, licencia(s) de ocupación o de utilización (total o parciales)	
	Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)		Reconocimiento de situación equivalente a fuera de ordenación				
		TODA LA EDIFICACIÓN ILEGAL	Prescrita		AFO (6)	En su caso, licencia(s) de ocupación o de utilización (total o parciales)	
			No prescrita	Medidas disciplinarias	En su caso, expediente de legalización por principio de proporcionalidad (3) (7)		
					Reposición de realidad física alterada	Demolición, reconstrucción, etc.	AFO (6)
		EDIFICACIÓN CON OBRAS ILEGALES PRESCRITAS (POSTERIORES A SITUACIÓN LEGAL) QUE MANTIENE PARTES AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	En partes ilegales prescritas		AFO parcial (6)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización parcial	
			En partes legales no ajustadas a ordenación	Con licencia de obras Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)	Obras sin CFO Reconocimiento de estar en situación equivalente a contar con licencia de obras		
	EDIFICACIÓN CON OBRAS ILEGALES PRESCRITAS (POSTERIORES A SITUACIÓN LEGAL) QUE NO MANTIENE PARTES AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	En partes ilegales prescritas		En su caso, afo parcial (5) (6)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización o parcial (5)		
		En partes legales no ajustadas a ordenación	Con licencia de obras Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)	Régimen de fuera de ordenación Reconocimiento de situación equivalente a fuera de ordenación			En su caso, CDG (2)
	EDIFICACIÓN CON OBRAS ILEGALES NO PRESCRITAS (POSTERIORES A SITUACIÓN LEGAL) QUE MANTIENE PARTES AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	En partes ilegales no prescritas		En su caso, expediente de legalización por principio de proporcionalidad (3)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización o parcial		
		En partes legales ajustadas a ordenación	Con licencia de obras Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras	Obras sin CFO Reconocimiento de estar en situación equivalente a contar con licencia de obras			CDG
	EDIFICACIÓN CON OBRAS ILEGALES NO PRESCRITAS (POSTERIORES A SITUACIÓN LEGAL) QUE NO MANTIENE PARTES AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	En partes ilegales no prescritas		En su caso, expediente de legalización por principio de proporcionalidad (3)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización o parcial (5)		
		En partes legales no ajustadas a ordenación	Con licencia de obras Edificación "antigua" Asimilada a con licencia de obras (1)	Régimen de fuera de ordenación Reconocimiento de situación equivalente a fuera de ordenación			Reposición de realidad física alterada
				Demolición, reconstrucción, etc.	AFO PARCIAL (6)		
				CDG	Licencia de ocupación o de utilización parcial		
				En su caso, expediente de legalización por principio de proporcionalidad (3)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización o parcial (5)		
				Reposición de realidad física alterada	Demolición, reconstrucción, etc.	En su caso, AFO PARCIAL (5) (6)	
				En su caso, CDG (2)	En su caso, licencia de ocupación o de utilización parcial		

Siglas CFO certificado final de obra CDG Certificado Descriptivo y Gráfico (art. 13.1.d RDU) AFO documentación técnica para la declaración de asimilación a fuera de ordenación

Notas
 1. Se considera edificación "antigua" asimilada a contar con licencia de obras a aquella terminada en suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen de suelo y ordenación urbana.
 2. Si la regulación del régimen de fuera de ordenación permite la autorización de los usos.
 3. Si se dan las circunstancias previstas en el art. 48.4 (RDU).
 4. Si se dan las circunstancias previstas en el art. 51 (RDU).
 5. Solamente si se puede conceder la licencia de ocupación/utilización a las partes que mantienen la situación legal en función del régimen de fuera de ordenación aplicable. Si fuese de otra forma, tendrían privilegio las partes ilegales sobre las legales.
 6. Ha de cumplirse, en su caso, lo dispuesto en el planeamiento general según el art. 53.3 (RDU).
 7. Este caso se puede producir tanto en edificaciones ilegales prescritas como no prescritas.

CUADRO 2 SUELO NO URBANIZABLE: PREVISIONES DEL DECRETO 2/2012 SOBRE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES

CLASIFICACIÓN POR FORMA DE UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. Art. 2 IDENTIFICACIÓN POR PGOU, REVISIÓN PARCIAL DE PGOU O AVANCE CON "CARÁCTER DE ORDENANZA MUNICIPAL". Art. 4	CLASIFICACIÓN POR SITUACIÓN JURÍDICA				RÉGIMEN URBANÍSTICO				
	SUELO		EDIFICACIÓN		URBANIZACIÓN / INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS	EDIFICACIÓN			
ASENTAMIENTOS HÁBITAT RURAL DISEMINADO Art. 21	>>>>>>>>	SUELO NO URBANIZABLE Art. 22	Según planeamiento: PGOU o PGOU + PE Art. 22.2		Art. 23: Ejecución de infraestructuras y servicios	Art. 24: Nuevas edificaciones D.T. Tercera: Régimen de edificaciones aisladas entre Avance y PGOU			
EDIFICACIONES AISLADAS Art. 3	>>>>>>>>	SUELO NO URBANIZABLE	AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Art. 3	CON LICENCIA URBANÍSTICA Art. 3.1.A.a)	>>>>	Art. 6.1	Obras terminadas con Dirección Facultativa	CFO	LICENCIA DE OCUPACIÓN O LICENCIA DE UTILIZACIÓN Art. 6.4
				ASIMILADAS A CON LICENCIA URBANÍSTICA Art. 3.3	>>>>	Art. 6.3	CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE ADECUACIÓN A ORDENACIÓN	CDG	
				SIN LICENCIA URBANÍSTICA O SIN AJUSTARSE A ELLA Art. 3.1.A.b)	>>>>	Art. 6.1 Art. 6.2	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN (LICENCIA URBANÍSTICA)		
				FUERA DE ORDENACIÓN Art. 3.1.B.a) También se incluyen las descritas en art. 3.2.a)	>>>>	Art. 7.1 Art. 7.3	RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	CDG	
		ASIMILADAS A CON LICENCIA URBANÍSTICA Art. 3.3	>>>>	Art. 7.2 Art. 7.3	CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	CDG			
		ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN Art. 3.1.B.b) También se incluyen las descritas en art. 3.2.b)	>>>>	Art. 8	RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN	AFO			
		PENDIENTES DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Art. 3.1.B.c) También se incluyen las descritas en art. 3.2.c)	>>>>	MEDIDAS DISCIPLINARIAS					
		ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS ArSt. 13 Y 14	SUSCEPTIBLES DE INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL PGOU Art. 13.1 Art. 13.2 Art. 13.9 Art. 18	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Art. 13.5	Según planeamiento: PGOU o PGOU + PERI o PGOU + ED		Art. 14.5: Determinaciones en PGOU Art. 14.6: Infraestructuras generales en PGOU Art. 14.7: Ámbitos homogéneos para dotaciones Art. 15: Obligaciones de propietarios	Edificaciones nuevas: PROYECTO >> LICENCIA Art. 20.2	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO Art. 13.6 Art. 13.7	Según planeamiento: PGOU			Edificaciones en construcción: EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Art. 20.2					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Art. 13.6 Art. 13.7	Según planeamiento: PGOU + PP			Edificaciones terminadas ajustadas a planeamiento: EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Art. 20.2					
Edificaciones terminadas no ajustadas a planeamiento sobre las que no caben medidas de protección de la legalidad urbanística: RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO) Art. 20.3									
Edificaciones terminadas no ajustadas a planeamiento y pendientes de medidas de protección de la legalidad urbanística: MEDIDAS DISCIPLINARIAS									
NO SUSCEPTIBLES DE INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL PGOU Art. 13.3	SUELO NO URBANIZABLE	NO AJUSTADAS A ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	PENDIENTES DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA		>>>>	MEDIDAS DISCIPLINARIAS		Art. 14.8: Régimen a definir en PGOU D.A. Primera 2 (LOUA)	
			ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN Art. 20.4		>>>>	RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN	AFO		
Siglas			CDG Certificado Descriptivo y Gráfico (art. 13.1.d RDUJA)			AFO documentación técnica para la declaración de asimilación a fuera de ordenación			

EDIFICACIONES SEPARADAS

EDIFICACIONES AGRUPADAS

