

# **Informe sobre la adecuación al Código Técnico de la Edificación de un proyecto con licencia solicitada y concedida con anterioridad a su entrada en vigor, cuyas obras quedaron paralizadas en 2008.**

## **1. Objeto del informe.**

Se redacta el presente informe en cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Secretaría de fecha 26 de junio de 2014, con el objeto de dictaminar si, de acuerdo con las especificaciones del *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*, un proyecto de edificación que tiene solicitada y concedida la licencia de construcción con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Real Decreto viene obligado a adaptarse al mismo en la reanudación de las obras que se encuentran paralizadas desde el año 2008.

## **2. Antecedentes.**

Con fecha 28 de septiembre de 2006, se visó en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga el proyecto básico y de ejecución para la construcción de un edificio residencial de 48 viviendas, garajes y trasteros en, situado en ----- (Málaga) con número de expediente colegial -----, redactado por los arquitectos -----, encargado por la sociedad -----.

Con posterioridad se tramitaron diversas modificaciones del citado proyecto.

Se aporta por parte del solicitante documentación acreditativa de la concesión de licencia de obras en el año 2002. Esta solicitud se realizó con un proyecto básico sin visar, requiriéndose para la expedición de la licencia el visado de dicho documento y la aportación del proyecto de ejecución, además de otros documentos.

## **3. Ámbito de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.**

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 28 de marzo de 2006, establece la entrada en vigor del mismo al día siguiente de su publicación, previendo mediante una disposición transitoria que durante los seis y los doce meses siguientes se podría seguir aplicando determinadas normativas de edificación previas.

En relación con los proyectos en trámite en la fecha de entrada en vigor, la disposición transitoria primera regula lo siguiente:

***Disposición transitoria primera. Edificaciones a las que no se aplicará el Código Técnico de la Edificación.***

*El Código Técnico de la Edificación no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente Real Decreto.*

Por otro lado, la disposición transitoria cuarta impone la siguiente condición:

***Disposición transitoria cuarta. Comienzo de la obras.***

*Todas las obras a cuyos proyectos se les conceda licencia de edificación al amparo de las disposiciones transitorias anteriores deberán comenzar en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha de concesión de la misma. En caso contrario, los proyectos deberán adaptarse a las nuevas exigencias.*

No se regula de ninguna manera el caso de paralizaciones de obras con licencias concedidas.

Por lo tanto, se pueden distinguir dos casos para proyectos no adaptados al CTE:

**1º) Caso 1: Licencia solicitada antes de la fecha de entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, pero con concesión de la misma con posterioridad a dicha fecha.**

Los proyectos con los que se hubiera iniciado el trámite para la construcción de edificios mediante la correspondiente solicitud de licencia con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación no tienen que adaptarse a sus requerimientos, siempre y cuando tras la concesión de la licencia las obras se hayan iniciado en un plazo máximo de tres meses.

**2º) Caso 2: Licencia solicitada y concedida antes de la fecha de entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación.**

Los proyectos que cuenten con licencia solicitada y concedida con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación no tienen por qué adaptarse a sus requerimientos.

En ambos casos, lo expuesto debe entenderse sin perjuicio de las consecuencias derivadas de la caducidad de la licencia urbanística, de acuerdo con los plazos incluidos en la propia licencia o, en su defecto, en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y al procedimiento de declaración de caducidad legalmente establecido, que obligarían a realizar una nueva solicitud y, por lo tanto, adaptar el proyecto a la normativa vigente en ese momento.


#### 4. Conclusión

De acuerdo con la documentación aportada por el solicitante, se observan dos documentos que indican fechas de concesión diferentes.

En uno de ellos, denominado "LICENCIA DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES" se indica que concesión de la licencia se realizó por Resolución de la Alcaldía de fecha 14 de agosto de 2002, solicitándose diversa documentación para la expedición del título. En otro documento denominado "CÉDULA DE NOTIFICACIÓN – LICENCIA DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES" se indica que ha sido concedida licencia por la Resolución de la Junta de Gobierno Local de 8 de febrero de 2008.

Considerando como fecha de concesión de licencia de obras el 14 de agosto de 2002, el proyecto no tiene que adaptarse al Código Técnico de la Edificación para la continuación de las obras siempre y cuando no se haya declarado la caducidad de la licencia de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido. Si se considera como fecha de concesión de licencia de obras el 8 de febrero de 2008, y teniendo en cuenta la solicitud previa a la entrada en vigor del CTE, el proyecto no tiene que adaptarse al mismo para la continuar con las obras si puede acreditarse que se iniciaron en los tres meses siguientes a la fecha de concesión y, como en el caso anterior, siempre que no se haya declarado la caducidad de la licencia.

Lo que se informa con sometimiento expreso a otras interpretaciones, jurídicamente mejor fundadas, de la literalidad de los textos legales y normativos analizados, en Málaga a 2 de julio de 2014.



**Fernando Gutiérrez Garrido**  
Arquitecto del Servicio del Asesoramiento y Formación del COA de Málaga