



OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO A LA LICENCIA (II)
LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN

La **actuación edificatoria** contemplada por la **legislación y la reglamentación urbanística** se articula fundamentalmente mediante **dos fases** administrativamente diferenciadas: la **ejecución material de la edificación** propiamente dicha **hasta su completa terminación** (para lo que se requiere de **licencia de obras**) y la verificación de la **aptitud de la misma** para ser destinada al **uso previsto** una vez terminadas dichas obras (**licencia de ocupación o de utilización**). Cuando las edificaciones **terminadas** realizadas **sin licencia**, o contraviniendo la licencia en su caso obtenida, resulten **legalizadas** o reconocidas en situación de **asimilado a fuera de ordenación** procederá otorgar administrativamente la correspondiente **autorización** para su **ocupación y/o utilización** con destino al **uso previsto**. La presente **NTU** se refiere concreta y expresamente a este supuesto (**ocupación o utilización** de obras construidas **sin licencia** o contraviniendo la licencia) relativo a la citada **segunda fase** administrativa de la actuación edificatoria.

LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN

<p>DEFINICIÓN ARTs. 7 y 9 RDUa</p>	<p>La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de uso, están sujetos a previa licencia urbanística (art. 169 LOUA).</p> <p>Procede la licencia de ocupación/utilización cuando el USO previsto en un edificio construido o parte del mismo (siempre que esa parte pueda funcionar independientemente) sea conforme a la normativa y a la ordenación urbanística. (1)</p> <p>La licencia de OCUPACIÓN se corresponde con el uso de VIVIENDA mientras que la licencia de UTILIZACIÓN es exigible para los restantes usos y supuestos.</p> <p>(1) Con independencia de ello, cuando se trate de edificios terminados en desarrollo de una licencia de obras, la licencia de ocupación/utilización también tendrá como objeto comprobar la adecuación de las obras al proyecto que obtuvo licencia. Es decir, la licencia de ocupación/utilización tiene un doble objeto: comprobar la legitimidad urbanística del USO pretendido y, en su caso, verificar el ajuste de la obra realizada a la licencia concedida (no es atribución de la licencia de ocupación/utilización la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística).</p> <p>No obstante, para otorgar licencia de ocupación/utilización a partes terminadas (técnica y funcionalmente independientes del edificio) se exigirá que estas cumplan con la normativa urbanística y que el resto de la edificación no presente desajustes urbanísticos (salvo en aspectos puntuales y de escasa entidad).</p>
<p>PROCEDIMIENTO ART. 13 RDUa</p>	<p>Según lo anteriormente expresado, en el caso de que la edificación haya sido CONSTRUIDA CON LICENCIA, la licencia de ocupación/ utilización conlleva asimismo la comprobación de que las obras terminadas se ajustan a dicha licencia de obras, y en el supuesto de no ajustarse se procedería a la legalización, o reposición en su caso, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la licencia de ocupación/utilización.</p> <p>En consecuencia, con carácter general, para la licencia de ocupación/utilización se requiere, junto al correspondiente certificado final de obras (CFO), la declaración de conformidad de las obras con el proyecto y documentación relativa al funcionamiento de las instalaciones.</p> <p>En el caso de EDIFICACIONES EXISTENTES (es decir las no resultantes de la culminación de un expediente edificatorio abierto y reglado amparado por un proyecto, en caso de ser necesario, y con licencia de construcción), cuando no precisen de obras de adaptación al uso previsto (se ajusten o no a la normativa urbanística en vigor), para la licencia de ocupación/utilización es exigible CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRAFICO (CDG) en el que conste:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Fecha de terminación de la obra.▪ Descripción del estado de conservación del edificio y de las instalaciones.▪ Acreditación de la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.▪ Identificación catastral y registral (en su caso).▪ Condiciones urbanísticas vigentes.▪ Además se adjuntará documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones y, en su caso, certificación de las empresas suministradoras sobre la viabilidad de acceso a las redes desde el edificio sin precisar nuevas obras. (2) <p>(2) Como puede observarse, la documentación exigible por este art.13.d RDUa para la licencia de ocupación/utilización, cuando la edificación existente (caducada a efectos del plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística) no precise de obras de adaptación al uso previsto (se sobreentiende que dicho USO ha de ser permitido por la normativa urbanística en vigor), en todos los casos, es sensiblemente la misma que se requiere por el art. 53.4 RDUa para el reconocimiento de SAFO (ver NTU-005). En consecuencia de la aplicación conjunta de los citados arts.13.d y 53.4 RDUa se deduce lo siguiente:</p>

<p>PROCEDIMIENTO</p> <p>ARTs. 13.d y 53.4 RDUa</p>	<p>LICENCIAS DE OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO PRECISEN OBRAS DE ADAPTACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SE AJUSTAN a la normativa urbanística: Se requiere: CDG (es decir, se reconoce la legalización por prescripción en simultaneidad con el otorgamiento de la licencia de ocupación/utilización). ▪ NO SE AJUSTAN a la normativa urbanística (en todo caso el USO previsto ha de ser conforme a la ordenación urbanística): Se requiere DECLARACIÓN DE SAFO, más la descripción del estado de conservación del edificio y del funcionamiento de las instalaciones y la certificación empresas suministradoras = CDG (es decir, se reconoce la declaración de SAFO en simultaneidad con el otorgamiento de la licencia de ocupación/utilización).
<p>ARTs. 13.d y 53.4 RDUa</p>	<p>LICENCIAS DE OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES QUE PRECISEN OBRAS DE ADAPTACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SE AJUSTAN a la normativa urbanística: Acreditada dicha situación de conformidad urbanística se reconocerán tácitamente legalizadas por prescripción, en simultaneidad con la autorización de dichas obras (y/o de cualquier obra que sea conforme con la normativa urbanística), a cuya finalización procedería la concesión de licencia de ocupación /utilización. ▪ NO SE AJUSTAN a la normativa urbanística (en todo caso el USO previsto ha de ser conforme a la ordenación urbanística) Se requiere DECLARACIÓN DE SAFO con carácter previo a la autorización de dichas obras (que no excederán de las que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) a cuya finalización procedería el otorgamiento de la licencia de ocupación/utilización.
<p>NECESIDAD DE LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE UTILIZACIÓN</p> <p>ARTs. 26 y 27 RDUa</p>	<p>Las empresas suministradoras (agua, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc.) exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización (arts. 26.2 RDUa y 175.2 LOUA).</p> <p>El otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada exigirá la aportación de la preceptiva licencia de ocupación o utilización (art. 27.1.a RDUa).</p>
<p>PARTICULARIDADES EN “SUELO NO URBANIZABLE” (DECRETO 2/2012: EDIFICACIONES EXISTENTES EN SNU)</p>	
<p>AUTORIZACIÓN DE USO</p> <p>Preámbulo y ARTs. 8.6, 12 y 53 DECRETO 2/2012</p>	<p>El Decreto parte del supuesto de que las edificaciones SAFO, por su carácter ilegal y sus desajustes urbanísticos, aunque caducadas, NO PUEDEN TENER LICENCIA DE OCUPACIÓN (en realidad lo único que impide reglamentariamente la licencia de ocupación/utilización es que el USO previsto sea disconforme con la ordenación urbanística). No obstante, el propio Decreto SNU permite expresamente que, tras el reconocimiento de SAFO, las citadas edificaciones puedan ser destinadas al USO previsto aunque este no sea conforme a la normativa y ordenación urbanística (p.ej. viviendas no vinculadas a fines agrícolas). (3)</p> <p>La declaración de SAFO, con la correspondiente autorización de uso, permite a las compañías suministradoras el suministro de los servicios básicos (art.12.1.d), y a los notarios y registradores, con las anotaciones pertinentes, la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones (art.53.5 RDUa).</p> <p>(3) Del RDUa se deduce, con carácter general, que la licencia de ocupación/utilización solo procede cuando el USO previsto es conforme con la citada ordenación urbanística vigente. No obstante el Decreto 2/2012 especifica, concreta y expresamente para el SUELO NO URBANIZABLE, que las edificaciones existentes declaradas SAFO pueden obtener autorización municipal para ser usadas aunque el uso al que se destinen no sea conforme a la normativa y ordenación urbanística en vigor.</p> <p>La declaración de SAFO en suelo no urbanizable (art.10 Decreto 2/2012) está sujeta a los mismos requisitos generales exigidos por los arts.13.1.d y 53.4 RDUa, si bien la aptitud para el uso previsto ha de acreditar expresamente que se cumplen las condiciones específicas de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas por el planeamiento urbanístico, o por ordenanzas municipales, en desarrollo en su caso de normativas directoras al respecto.</p>
<p>EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY DEL SUELO DE 1975</p> <p>ARTs. 3.3, 6 y 7 DECRETO 2/2012</p>	<p>Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable construidas sin licencia urbanística y terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (de 2 de Mayo), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que 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 (art.3.3). En consecuencia dichas edificaciones se consideran plenamente “legalizadas” si son conformes con la normativa actual, o en SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN si no se ajustan a ella, pero en ningún caso les corresponde reconocimiento de SAFO ya que su régimen jurídico es equivalente a todos los efectos al de edificaciones con licencia. (4)</p> <p>(4) Para dichas edificaciones deberá recabarse del Ayuntamiento certificación administrativa sobre su adecuación, en su caso, a la ordenación urbanística vigente y acreditarse el cumplimiento de los citados requisitos del art. 3.3. Si la edificación no es conforme con la ordenación vigente la certificación municipal será acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de esos requisitos. En consecuencia, tanto en uno como en otro supuesto, procedería el otorgamiento de la licencia de ocupación/utilización propiamente dicha siempre que el USO pretendido sea el originario o resulte conforme con la normativa urbanística en vigor.</p>

EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADOS

Las **edificaciones existentes** en suelos aun **no transformados** urbanísticamente **no pueden obtener licencia de ocupación/utilización**, ya que el **régimen urbanístico** aplicable en ellos (**art.55.e LOUA**) exige que las **obras de urbanización** se encuentren previamente **terminadas**.