

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba

Núm. 614/2024

EDICTO

El Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 16 de febrero de 2024, dictó el Decreto nº 2024/2073, por el que entre otros resolvió aprobar la siguiente:

INSTRUCCIÓN 1/2024, DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, SOBRE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE PARTES IRREGULARES DE EDIFICACIONES.

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en vigor y de aplicación íntegra, inmediata y directa (Disposición Transitoria primera), y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA), conforman el marco normativo que articula el régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 173 de la LISTA y 404 del RGLISTA, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

Sin perjuicio de la potestad municipal para desarrollar mediante la correspondiente ordenanza el desarrollo de la instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación conforme a lo previsto en el artículo 404.5. del RGLISTA, resulta novedoso en este texto normativo reglamentario el supuesto de AFO parcial previsto en su artículo 404.6, considerándose conveniente por esta Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante la presente Instrucción, establecer los criterios de aplicación para el reconocimiento de dicha situación de asimilado a fuera de ordenación parcial, a fin de otorgar seguridad jurídica y objetividad técnica en su aplicación.

2. REQUISITOS GENERALES PARA EL RECONOCIMIENTO

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos (artículo 405 del RGLISTA):

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.

b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.

c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la

Administración competente para evitar dichos riesgos.

3. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE UNA PARTE DE LA EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE AFO (AFO PARCIAL)

Dispone el artículo 404.6. del RGLISTA lo siguiente (subrayado propio):

“Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituyan una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405”.

En conjuntos edificatorios existentes sobre una misma parcela formados por diferentes edificaciones, todas, varias o alguna de ellas construidas con infracción, el reconocimiento individualizado en situación de AFO de las edificaciones irregulares terminadas que reúnan los requisitos del artículo 405 del RGLISTA) es un supuesto pacífico.

La cuestión consiste en determinar, en el caso de una edificación construida con título urbanístico habilitante preceptivo y de conformidad con el mismo o título equivalente (en adelante “edificaciones anteriores”) y en el marco de lo previsto en el citado artículo 404.6. del RGLISTA, la posibilidad de reconocer en situación de AFO de partes añadidas irregularmente a dicha edificación anterior, las cuales, estando terminadas y reuniendo los requisitos del artículo 405, constituyen una unidad funcional y constructiva independiente (en adelante “AFO parcial”).

La opción descrita, precisamente, para evitar que edificaciones anteriores tengan que verse afectadas por construcciones irregulares posteriores, posibilitando esta norma, en base a criterios jurisprudenciales asentados que han ido perfilando la doctrina de la proporcionalidad, también predicada en el artículo 151 de la LISTA, que el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deba referirse sólo a aquellas partes de la edificación que no están contempladas en el proyecto inicialmente autorizado.

Conforme a la experiencia acumulada, los casos de AFO parcial se refieren principalmente a construcciones irregulares terminadas y en uso dispuestas sobre las edificaciones anteriores o de forma aneja a las mismas y, por lo general, conectadas con ellas. Recibiendo acceso dichas partes desde distinto origen: desde el exterior de su envolvente, desde alguna/s dependencia/s de la edificación anterior, desde sus zonas comunes (de existir), etc.

Tratándose, por tanto, de una parte o de partes “añadidas” a la edificación anterior cuyo reconocimiento en situación de AFO acreditará que la/s misma/s reúne/n las necesarias condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina/n, determinantes de su aptitud física para ser utilizada/s. Lo contrario, de no considerarse tal independencia, nos llevaría a condenar a la declaración como AFO a la totalidad de una edificación legal o a dejar en el limbo jurídico a la parte o partes irregular/es, terminada/s, prescrita/s y habitualmente en uso de la misma, sin verificar su aptitud para la habitabilidad o uso al que se está/n destinando.

Hemos de observar, en primer lugar, que el artículo 404.6. se refiere textualmente no a partes de conjuntos edificatorios sino a “una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares”, por lo que el RGLISTA admite el reconocimiento en situación de AFO parcial de una parte o de partes (por medio del uso del artículo determinado femenino plural “las”) irregulares de edificaciones legales preexistentes, previa verificación del cumplimiento de los requisitos del artículo 405 y siempre que constituyan una unidad funcional y constructiva independiente. Asimismo,

el artículo 409, relativo a "Resolución del procedimiento", en su apartado 1.a) establece que dicha resolución de reconocimiento de la situación de AFO deberá indicar, entre otras cuestiones, la identificación de la edificación y, en su caso, "parte de ésta afectada por la resolución", en referencia explícita al AFO parcial.

Considerándose que una parte irregularmente añadida a una edificación anterior constituye una unidad funcional y constructiva independiente cuando reúna los siguientes requisitos:

a) El desarrollo de las funciones y/o actividades desarrolladas en la parte irregular no desvirtúa ni menoscaba el programa funcional de la edificación anterior, pudiendo -en su caso- complementarlo (construcciones anexas, integraciones de terrazas y balcones, aprovechamiento de espacios bajocubierta para la formación de desvanes o buhardillas, etc).

b) Posee elementos constructivos propios, pudiendo haberse aprovechado y -en su caso- transformado elementos, espacios, dependencias, piezas o construcciones de la edificación anterior (pérgolas, cubiertas y bajocubiertas, trasteros, lavaderos-tendero, terrazas, balcones, etc), sin que ello menoscabe las condiciones de salubridad del edificio.

c) Reúne en sí misma condiciones de seguridad estructural. En caso de afectar a los elementos estructurales de la edificación anterior (por estar dispuesta sobre la misma, etc), el conjunto deberá reunir las condiciones de seguridad estructural necesarias.

No obstante, en atención a la diversidad y complejidad de la casuística existente, deberán valorarse las circunstancias específicas de cada caso, considerando que el reconocimiento en situación de AFO parcial asegura que la/s parte/s reconocida/s reúne/n las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina/n.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado conforme lo dispuesto en el artículo 410.1 del RGLISTA, previa acreditación de los anteriores requisitos y de los previstos en el artículo 405 del RGLISTA en la documentación técnica suscrita por técnico competente que deberá acompañar a la solicitud de reconocimiento junto con las determinaciones indicadas en el artículo 406 del RGLISTA.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Córdoba, 19 de febrero de 2024. Firmado electrónicamente por el Gerente, Julián Álvarez Ortega.