



## CONSULTA del MES

### La consideración de fuera de ordenación de un edificio no debe impedir el uso del mismo

Pedro Bocos Redondo

Secretario de Administración Local,

Categoría Superior. Miembro del Consejo de Redacción de la Revista Práctica Urbanística

Se trata un municipio situado en la CA de Andalucía en el que existen viviendas construidas al margen del planeamiento urbanístico y de la normativa urbanística aplicable en suelo no urbanizable común (es decir, no especialmente protegido) y que no están vinculadas a algunos de los fines en que se permiten las viviendas en suelo no urbanizable en la LOUA, e igualmente se está planteando la situación de conceder licencias de 1.ª ocupación para tener acceso a los servicios básicos de suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua, pues por parte de las compañías suministradoras se está procediendo a cortar el suministro de obra del que disponían hasta ahora, de manera que vienen exigiendo la licencia de 1.ª ocupación para la contratación definitiva de dichos servicios en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 26 del Reglamento de Disciplina Urbanística (60/2010).

Sin embargo en la contestación dada en una consulta anterior se exponen algunas consideraciones con las cuales y con el debido respeto, siento discrepar, y me gustaría me diera su opinión sobre la interpretación siguiente:

Entiendo que una de las formas de posibilitar la concesión de licencias de 1.ª ocupación para viviendas respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185. de la Ley 7/002, sería en primer lugar vía planeamiento urbanístico, ya que el art. 53.3 del Reglamento dispone «Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación». De manera que a través de una modificación del planeamiento urbanístico podría regularse la ordenación de dichas viviendas asimiladas a fuera de ordenación, permitiendo o tolerando el uso de vivienda (como se viene haciendo en algunos planeamientos generales de Andalucía recientemente aprobados), al no ser posible ya adoptar medidas de protección y restauración, ya que el artículo citado lo permite, sin que ello implique una legalización de la vivienda en concordancia con la doctrina del Tribunal Supremo que se cita en dicha consulta y se recoge en la STS 2720/2000 (Recurso 6192/1994). De esa manera entiendo que sí se daría cumplimiento a lo establecido en el art. 53.5 (y que asimismo es doctrina del TS) es decir que «el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud», ya que tanto el Reglamento posibilita que ello pueda llevarse a cabo, como con la modificación de planeamiento se estaría tolerando o permitiendo dicho uso hasta la finalización de la vida útil de la construcción, de manera que uso sería conforme con el ordenamiento vigente.

Lo primero es agradecerle la opinión que nos aporta, pues entendemos que en el mundo del derecho lo ideal es compartir puntos de vista diferentes para buscar una solución.

Pero es que en el caso que nos plantean, su tesis no la vemos contraria a la nuestra. Es decir, en ningún momento de la consulta estamos en contra de utilizar la vía de modificación del planeamiento urbanístico.



## Usted pregunta

↳ <http://practicaurbanistica.laley.es>

Efectivamente, el art. 53.3 del Reglamento de disciplina Andalúz dispone que «Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación».

No nos parece mal esta solución de que a través de una modificación del planeamiento urbanístico pueda regularse la ordenación de dichas viviendas asimiladas a fuera de ordenación, permitiendo o tolerando el uso de vivienda, al no ser posible ya adoptar medidas de protección y restauración, ya que el artículo citado lo permite, sin que ello implique una legalización de la vivienda en concordancia con la doctrina del Tribunal Supremo que se recoge en la STS 2720/2000 (Recurso 6192/1994).

Como usted bien dice, se daría cumplimiento a lo establecido en el art. 53.5 (y que asimismo es doctrina del TS) es decir que «el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud», ya que tanto el Reglamento posibilita que ello pueda llevarse a cabo, como con la modificación de planeamiento se estaría tolerando o permitiendo dicho uso hasta la finalización de la vida útil de la construcción, de manera que sería conforme con el ordenamiento vigente.

Lo que usted hace, y se lo agradecemos, es aportar una posible solución al problema de la concesión de licencias de primera ocupación a edificios declarados fuera de ordenación. Pero, insistimos, no contradice lo

que manifestamos en la contestación de la consulta en la revista *Práctica Urbanística* n.º 103.

Por lo tanto, no solo compartimos su opinión sino que apreciamos esta idea aportada.



**La consideración de fuera de ordenación de un edificio no debe impedir el uso del mismo, siempre que el uso pretendido sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación**

Dijimos, y seguimos teniendo la misma opinión, al hilo de reiterada jurisprudencia, que la consideración de fuera de ordenación de un edificio no debe impedir el uso del mismo, siempre que el uso pretendido sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación. Por esto, decíamos que la licencia de primera ocupación debería de ser otorgada a pesar de no contar con la Licencia de Obras previa y preceptiva, pero siempre que el uso fuera admisible (STS de 4 de diciembre de 1990).

Lo que usted nos propone es precisamente cambiar esta situación y permitir que el plan declare admisible el uso.

Por lo tanto, más que una discrepancia, es un aporte de una idea que nos parece correcta.

### CONSULTA



## Construcción de instituto docente en suelo urbanizable sectorizado

Este Ayuntamiento lleva tramitando, desde el año 2006, expediente de cesión a la Junta de Andalucía de inmueble para la construcción de un nuevo instituto que es muy necesario por demanda de la comunidad escolar. El resultado del mismo ha sido la cesión de un inmueble ubicado en un sector que el PGOU clasifica como suelo urbanizable sectorizado, y el inmueble en cuestión con la categoría de Equipamiento, estando el uso escolar recogido dentro de los usos pormenorizados previstos por el citado PGOU.

El Ayuntamiento consideró en 2006 que ese era el inmueble más adecuado porque el sector correspondiente, dado la situación económica de aquel momento se desarrollaría pronto por los propietarios. Lle-