

## LEGALIZACIONES

Contenido de la Documentación para Legalización de obras de edificación sometida a visado, de conformidad con la ley 2/1974 sobre colegios profesionales y el Real Decreto 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio

### 1/ CUESTIONES GENERALES

Lo que se indica en el presente documento, a los efectos de la función de visado, es la interpretación responsable del COACV. **Por ello se recomienda que el arquitecto redactor lo contraste, en cada caso, ante los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento correspondiente.**

- La finalidad de la documentación de legalización es verificar si las obras ejecutadas se ajustan al planeamiento y a la normativa aplicable para la concesión de la correspondiente licencia.
- Este contenido documental se refiere a la legalización de obras de edificación, pero no a la legalización de las actividades desarrolladas en esas edificaciones.
- La única regulación sobre el contenido documental de los expedientes de legalización es la indicada en el RD 1000/2010. Este decreto basa la exigencia del visado obligatorio en la relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas, e incluye entre los documentos de visado obligatorio el ***“Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable”***.
- Por ello, los expedientes o procedimientos administrativos de legalización de obras que se conciben como de visado obligatorio deben materializarse con el contenido equivalente a un proyecto de ejecución de edificación, excepto en aquella documentación que resulta innecesaria para una obra ya ejecutada.
- Así mismo, según el artículo 219.2 de la ley 5/2014, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, LOTUP: “La Legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión”, por lo que, a priori, cabe entender que será de aplicación la normativa vigente en el momento de la legalización.

## **2/ DENOMINACIÓN DEL TRABAJO**

- El título de este trabajo será de "**DOCUMENTACIÓN PARA LEGALIZACIÓN**", debiendo incluir de forma explícita el alcance de las obras (reforma, ampliación, etc.) y el uso de la edificación. Se deberá evitar el término "*Proyecto*", que sería muy confuso, dado que las obras ya están ejecutadas.
- Dicho documento deberá ir acompañado de un "**CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA PARA LEGALIZACIÓN**" <sup>1</sup>

## **3/ CONTENIDO ORIENTATIVO DOCUMENTACIÓN PARA LEGALIZACIÓN**

La documentación será análoga a la del proyecto que se hubiera requerido para realizar las obras, sin posibilidad de presentar el trabajo por fases. Con carácter general, en el caso de edificaciones en el ámbito de la LOE, a los efectos de integridad documental y corrección formal el contenido de la *Documentación para Legalización* será el contemplado en el Anejo I de la Parte 1 del CTE, con las peculiaridades o excepciones que a continuación se describen.

Dado que se trata de obras ya ejecutadas se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- A juicio del redactor se podrá aportar la **Ficha resumen de la legalización**, según modelo del COACV, cuyo objetivo es reflejar la documentación presentada y la legislación aplicada, **cumplimentando solamente los apartados pertinentes en cada caso**.
- Se incluirá **Ficha urbanística**, según modelo actualizado del COACV
- En la redacción se evitará la palabra "proyecto" para denominar lo que es objeto de legalización y siempre se referirá a obras realizadas, nunca a obras proyectadas o que van a ejecutarse.
- **En relación con la normativa técnica vigente, se justificará el cumplimiento** <sup>2</sup>. El cumplimiento del CTE incluirá la justificación de todas las exigencias que resulten de aplicación, (mediante la justificación de los Documentos básicos o mediante soluciones alternativas) indicando también las que, en su caso, no resulten aplicables. Así mismo se incluirá la justificación de la normativa referente al uso y la accesibilidad, así como la de otros reglamentos y disposiciones.

---

<sup>1</sup> Si bien el R.D. 1000/2010 menciona estos documentos como *Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra*, dado que no se trata de construir un edificio a partir de un proyecto sino de documentar y justificar una edificación existente, se considera más adecuada la denominación de **Documentación para Legalización y Certificado de Obra ejecutada para Legalización**.

Sin embargo, la Administración, desde un punto de vista de cumplimiento estricto del R.D. 1000/2010, puede exigir la denominación de *Proyecto de ejecución y Certificado Final de Obra*, en cuyo caso se recomiendan las denominaciones "**PROYECTO DE EJECUCION PARA LEGALIZACIÓN**" y "**CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARA LEGALIZACIÓN**".

<sup>2</sup> En el supuesto de que el **incumplimiento de la normativa** implique la necesidad de **medidas correctoras** se deberá proceder de forma similar a lo indicado en el caso de **Obras en proceso de construcción**.

- **No procede presentar:**
  - Pliego de condiciones
  - Estudio de seguridad y salud
  - Plan de Control de calidad
  - Estudio de gestión de residuos
  - Justificación de dirección de obra, ni documento alguno que suponga la futura ejecución de una obra.
- **Procede presentar:**
  - Mediciones y valoración por unidades de obra ejecutada y resumen por capítulos. No deben incluirse capítulos de seguridad y salud, control de calidad ni gestión de residuos, ni debe especificarse valor de contrata.
  - El resumen económico presentado como Valoración, no como presupuesto.
  - Planos de instalaciones y de estructura o cimentación, que podrán consistir en esquemas con el grado de detalle que se pueda alcanzar mediante la correspondiente peritación (inspección visual, catas, etc.).
  - A juicio del redactor, fotografías del estado actual.
- **Legalización de obras de reforma:**

Cuando la legalización se refiera a la ejecución sin licencia de una obra de **ampliación** o de **intervención** en una edificación existente, el contenido documental se ajustará al alcance de la intervención en cada caso, y se definirán dos series de planos:

  - Planos del estado previo o anterior
  - Planos del estado actual, que es el que se describe y legaliza

#### **4/ CASO DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

- Si las obras ejecutadas que se pretende legalizar **no estuviesen completamente terminadas**, se definirán:
  - La **Documentación para legalización** de las obras realizadas hasta el momento y
  - El **proyecto o documento exigible** de las obras pendientes de ejecutar
- La documentación de ambos trabajos (legalización y proyecto) se ajustará a lo establecido para cada uno de ellos, debiendo presentarse simultáneamente.

#### **5/ CASO DE OBRAS EJECUTADAS FUERA DEL SUELO URBANO**

- Si la edificación que se pretende legalizar **no estuviese ubicada en SU**, se deberán definir previamente las condiciones urbanísticas necesarias para su legalización. **En el caso de SNU** se deberá realizar previamente una minimización de impacto según el art. 210 y siguientes de la LOTUP Ley 1/2019, de 5 de febrero