

# EL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

## CONSULTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL / COORDINACIÓN DE VISADO

Aprobado por Acuerdo de **Junta de Gobierno de 14/12/2023**.

Este documento es una ayuda que incluye simplificaciones e interpretaciones.

- EL COAL tiene aprobada una Norma reguladora del contenido de los expedientes de legalización y un Listado de verificación para expediente de legalización que se pueden consultar en [www.coal.es](http://www.coal.es) > Colegiados > Visado > Información sobre el visado.

### EL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

- El expediente de legalización es aquel documento que el arquitecto elabora y suscribe por encargo del promotor para que **el Ayuntamiento puede proceder a la restauración de la legalidad urbanística** cuando exista un acto de uso del suelo (habitualmente una edificación o intervención en ella), concluido o en ejecución, que requiera licencia urbanística y que no disponga de ella ni de orden de ejecución o no se ajuste a ella, siempre que sea compatible con el planeamiento urbanístico. Es de **visado obligatorio** cuando se legalicen obras dentro del ámbito de la LOE (RD 1000/2010 artículo 2.c)
- El técnico competente para elaborarlo y suscribirlo será el mismo que el proyectista para ese mismo acto de uso del suelo.
- El trabajo se denominará **“expediente de legalización de...”**, que se preferirá al término “proyecto” para no inducir a confusión. **Los textos serán en pasado o presente** ya que la edificación ya existe y no en futuro como se haría en un proyecto convencional.
- El documento debe **justificar el cumplimiento de la normativa urbanística en el momento que se legaliza (presente)** y hacer un análisis del grado de cumplimiento de la normativa técnica, justificando al menos el **cumplimiento de la normativa técnica de aplicación en el momento de su construcción** (Un edificio anterior a 2008 previsiblemente estará construido con hormigón H-175 por lo que sería imposible que cumpliera la normativa actual -EHE-08 o Código estructural- sin que ello signifique que no pueda ser totalmente seguro) -> **Informe de la asesoría jurídica del COAL** de mayo de 2008 cuyos criterios interpretativos fueron **asumidos por el Pleno del CSCAE** de 19 de junio de 2008 (Acuerdo 08.063/PO.VI).
- **Expediente de legalización de obras no acabadas**. Si la edificación que se pretendiese legalizar no estuviese terminada se diferenciará entre:
  - El expediente de legalización de la obra realizada hasta el momento.
  - El proyecto básico y de ejecución, la dirección y la recepción-liquidación de la obra pendiente de ejecutar.La documentación de ambos trabajos será independiente y se ajustará a lo establecido para cada uno de ellos (aunque puede llegar a ser una separata dependiendo de su alcance)

## CONTENIDO DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

- El expediente de legalización debe tener un contenido equivalente al de un proyecto básico y de ejecución análogo teniendo en cuenta las peculiaridades de estar **describiendo, justificando y valorando un edificio que ya existe**.
- Sin carácter exhaustivo, **debe contener**:
  - Memoria descriptiva completa con cuadros de superficies y una declaración jurada suscrita por el promotor de la legalización sobre la fecha de construcción del edificio.
  - Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
  - Documentación fotográfica del estado actual.
  - Memoria constructiva con materiales y sistemas constructivos empleados.
  - Justificación de la normativa técnica de aplicación en el momento de su construcción.
  - Certificación de la eficiencia energética
  - Plano de situación referido al planeamiento vigente, emplazamiento y urbanización.
  - Plantas generales, con usos y acotadas, cubierta, alzados y secciones.
  - Planos de estructura e instalaciones, con el grado de desarrollo permitido por la información que se haya podido obtener.
  - Valoración de la ejecución material a fecha actual al menos por capítulos, con el grado de desarrollo permitido por la información que se haya podido obtener.
- **No debe contener** documentos propios de la ejecución de la obra, que ya se ha producido:
  - Plan de control de calidad.
  - Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Estudio de seguridad y salud.
  - Pliego de condiciones.

## CERTIFICADO DE LEGALIZACIÓN DE OBRA

- El certificado de legalización de obra en un procedimiento de restauración de la legalidad será el equivalente a un certificado final de obra en el que deben intervenir los mismos técnicos que en una obra convencional, que asuman las funciones análogas de director de obra y director de la ejecución de la obra (cuando éste fuera necesario en aplicación de la LOE)
- **Si este certificado es requerido**, el COAL tiene un modelo que se puede utilizar en estos casos. El texto que certifica el director de la ejecución de la obra (DEO) es orientativo, lo fijará el DEO y su Colegio. Es de **visado obligatorio** cuando se legalicen obras dentro del ámbito de la LOE (RD 1000/2010 artículo 2.c)