

INSTRUCCIÓN PARA ORIENTAR EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE
LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

INSTRUCCIÓN

En virtud de lo expuesto en el informe jurídico, propuesta de instrucción, y al amparo de las competencias de dirección que ostenta esta Gerencia Municipal de Urbanismo, se dictan las siguientes instrucciones de obligado cumplimiento para la tramitación de los expedientes en materia de licencias urbanísticas y declaraciones responsables de edificación:

1. Objeto del análisis técnico-jurídico circunscrito al acto pretendido: En la instrucción y resolución de las solicitudes de licencia o declaraciones responsables, el análisis y comprobación por parte de los servicios municipales deberá centrarse exclusivamente en el acto de edificación pretendido. Esto significa que el control municipal se dirigirá a verificar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos aplicables al proyecto concreto presentado por el interesado, sin extenderse a revisar sistemáticamente la legalidad de la totalidad de la edificación o finca, salvo que esté directamente relacionado con el objeto de la solicitud. En términos prácticos, se realizará una comprobación previa del cumplimiento de aquellas condiciones que deben quedar acreditadas en el proyecto técnico firmado por profesional competente. No se exigirá documentación adicional sobre extremos ya garantizados por las certificaciones técnicas aportadas, a menos que existan razones fundadas para dudar de su veracidad o suficiencia. En definitiva, el acto pretendido (la obra o uso proyectado) será el único objeto de la licencia o control responsable, tal como dispone el art. 288 RGLISTA, comprobándose su adecuación al planeamiento vigente y demás normativa, sin convertir el procedimiento en una indagación general de antecedentes ajenos al mismo. Esta directriz refuerza el principio de objetividad y focalización: la licencia o declaración evalúa el proyecto en sí, no toda la historia urbanística del inmueble, salvo en lo que esta incida legalmente en aquel.
2. Limitación de la petición de antecedentes a supuestos excepcionales y con autorización expresa: Conforme a los fundamentos antes desarrollados, queda suprimida con carácter general la práctica de requerir "antecedentes" o documentación ya existente en poder de la Administración durante la tramitación de licencias y declaraciones. Sólo en caso de que, de manera excepcional, se considere absolutamente necesaria la petición de algún antecedente concreto para resolver el expediente en curso, dicho requerimiento deberá estar *debidamente fundamentado en el propio expediente y autorizado expresamente por el jefe del Servicio* correspondiente. Es decir, el técnico tramitador habrá de motivar por escrito qué información adicional se precisa y por qué no puede la Administración obtenerla por sus medios, y elevará la propuesta de requerimiento al jefe de Servicio o coordinador competente que aquél puede designar, quien valorará su procedencia y, en su caso, autorizará la solicitud puntual. Sin esta autorización jerárquica previa, no se cursará ningún requerimiento de aportación de antecedentes al interesado. Esta medida garantiza un control interno sobre la excepción, evitando que se banalice o generalice nuevamente la carga documental. Incluso en estos casos, se valorará

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAEI JA01140214 -- www.gmucordoba.es

FIRMANTE

JULIAN ALVAREZ ORTEGA

CÓDIGO CSV

uVOFmzm3Rjgu7nptStkBg6bExULsEt

NIF/CIF

****750**

FECHA Y HORA

01/12/2025 00:59:46 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://verifica.cordoba.es/>

siempre la alternativa de que sea la propia Gerencia quien recabe la información del antecedente por sus propios medios o mediante consulta interadministrativa, recabando el consentimiento del interesado si fuera preciso (art. 28 LPACAP). La petición al ciudadano será última ratio, evitando incurrir en cualquier solicitud masiva o rutinaria. Asimismo, toda petición de antecedentes que se autorice deberá referirse únicamente a aquello estrictamente relevante para la decisión sobre la licencia; queda proscrita cualquier exigencia genérica o exploratoria.

3. Detección de edificaciones o actuaciones no amparadas y remisión a Disciplina Urbanística: Cuando en el curso del estudio técnico-jurídico de una solicitud (ya sea de licencia o por declaración responsable) se advirtiera la existencia de alguna construcción, edificación, ampliación o uso adicional no amparado por licencia urbanística y ajeno al objeto específico solicitado, y manifiestamente no prescrito, se procederá a la inmediata comunicación de tales hechos a la Oficina de Disciplina Urbanística para que, en el ámbito de sus competencias, inicie las actuaciones de protección de la legalidad urbanística que correspondan. Será esta Oficina de Disciplina la encargada de tramitar, en expediente separado, las medidas de inspección, requerimiento de legalización, sanción o, en su caso, restablecimiento de la legalidad infringida que procedan respecto de esa construcción o acto siempre y cuando no haya prescrito el plazo legal para hacerlo, de conformidad con la normativa de aplicación. Esta intervención especializada de la Oficina de Disciplina Urbanística se llevará a cabo sin perjuicio de que la Gerencia continúe la tramitación del medio de intervención administrativa originalmente solicitado (licencia o toma de razón de la declaración responsable) respecto del acto pretendido en sí mismo, siempre que, desde luego, dicho acto sea legalmente viable por cumplir la normativa. En otras palabras, la detección de una infracción urbanística concurrente no paralizará ni impedirá automáticamente resolver sobre la solicitud principal, salvo que la propia actuación solicitada dependa intrínsecamente de la legalidad de lo irregular. En general, se procurará separar las vías: la solicitud legítima del ciudadano se decidirá en tiempo y forma (pudiendo otorgarse la licencia si procede), mientras paralelamente se persigue la infracción hallada por el órgano competente. Esta directriz atiende al principio de eficiencia y celeridad, evitando demoras indebidas al interesado por cuestiones colaterales, pero a su vez garantiza que no se deja de actuar ante la ilegalidad detectada. La obligación de las autoridades y funcionarios de iniciar y tramitar los procedimientos sancionadores o de restablecimiento en cuanto tengan conocimiento de hechos infractores es *de ejercicio inexcusable*, y obedece al interés público de hacer cumplir la normativa urbanística. De este modo, la Gerencia de Urbanismo cumplirá con su deber de tutela del orden urbanístico, vía Disciplina Urbanística, sin entorpecer el derecho del administrado a obtener una resolución sobre su petición legítima, garantizando ambos aspectos del derecho administrativo. Por supuesto, en la resolución que se dicte en el procedimiento principal se podrá hacer mención, si es pertinente, a la actuación separada de disciplina (por ejemplo, advirtiendo al peticionario de que la autorización otorgada no ampara la otra construcción y que ésta es objeto de expediente disciplinario aparte), con el fin de dotar de coherencia y transparencia al actuar municipal.

Con esta simplificación de procedimientos, la Gerencia pretende agilizar la gestión, acercar la Administración al ciudadano evitando requerimientos superfluos, y garantizar a la vez el pleno respeto al ordenamiento jurídico urbanístico mediante una actuación más focalizada y eficaz. Se busca, en definitiva, un equilibrio entre la necesaria flexibilidad administrativa en la gestión de permisos menores y la garantía del control urbanístico allí donde realmente es

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAE JA01140214 -- www.gmucordoba.es

FIRMANTE

JULIAN ALVAREZ ORTEGA

CÓDIGO CSV

uVOFmzm3Rjgu7nptStkBg6bExULsEt

NIF/CIF

****750**

FECHA Y HORA

01/12/2025 00:59:46 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://verifica.cordoba.es/>



Servicio de Presidencia

debido, todo ello bajo los principios de buena administración que rigen la actuación pública moderna.

Por tanto, la Instrucción entra en vigor al día siguiente de su firma y se aplicará a todos los expedientes en trámite y futuros, con las salvedades legales procedentes. Comuníquese su contenido a las áreas y servicios afectados y publíquese en los medios internos correspondientes para general conocimiento.

EL PRESIDENTE
DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Por delegación (D.F. Decreto nº. 2023/10089, de 28/07/2023
El GERENTE, Julián Álvarez Ortega (Fecha y firma electrónica)

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

FIRMANTE

JULIAN ALVAREZ ORTEGA

CÓDIGO CSV

uVOFmzm3Rjgu7nptStKBg6bExULsEt

NIF/CIF

****750**

FECHA Y HORA

01/12/2025 00:59:46 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://verifica.cordoba.es/>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

uVOFmzm3Rjgu7nptStKBg6bExULsEt

Dirección de verificación del documento: <https://verifica.cordoba.es/>

Hash del documento: dcf64e3727a948494dbc6f9ebcce039abd9ea402

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Versión NTI:	http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e
Identificador:	ES_LA0017600_2025_uVOFm2924102354411998284699145
Órgano:	LA0017600 - GMU-Planeamiento
Fecha de captura:	28/11/2025 08:24:01
Origen:	Administracion
Estado elaboración:	EE01 - Original
Formato:	PDF
Tipo Documental:	TD_99 - otros
Tipo Firma:	PAdES internally attached signature
Valor CSV:	uVOFmzm3Rjgu7nptStKBg6bExULsEt



Código QR para validación en sede