



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
de
41370-**CAZALLA DE LA SIERRA**
(Sevilla)

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN DE LOS ACTOS DE USO DEL SUELO Y, EN PARTICULAR DE LAS OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONCEPTOS

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, diferenciándolo del régimen de fuera de ordenación. Dicha declaración actúa frente a actos del uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (redacción dada por la Ley 2/2012 de 30 de enero) de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, cualquiera que sea la clasificación del suelo, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total.

No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentre dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial; así como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

d) Que ubicándose las obras, edificaciones o instalaciones en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

e) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 185.2.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la zona de influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riegos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia salvo lo previsto en el artículo 3.2. del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

g) Para edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Artículo 3.- Conceptos.

A efectos de la presente ordenanza y para la aplicación de la misma, se concretan los siguientes conceptos:

a) Parcelación urbanística:

-En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

-En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) Actos reveladores de una posible parcelación urbanística:

-Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será

también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

c) Edificación:

-Todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

d) Asentamientos:

d1) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d2) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

d3) Asentamientos que incorporados al Plan General de Ordenación Urbanística mantienen la condición de suelo no urbanizable por la concurrencia de alguna de las causas previstas en el artículo 46.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en conexión con el artículo 13.3 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y que conforme al artículo 14.8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, resultan incompatibles con el modelo urbanístico reuniendo los requisitos del apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dichos asentamientos requerirán la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, en consonancia con la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 2/2012 de 10 de enero para realizar dentro de ellos el reconocimiento de declaraciones de asimilado a fuera de ordenación.

d4) Asentamiento que no se incorporan al Plan General de Ordenación Urbana y respecto a los que el Ayuntamiento ejercerá las facultades para restablecer la legalidad urbanística y el orden jurídico infligido.

e) Edificaciones aisladas:

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2002 de 10 de enero y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 4.- Inicio del procedimiento.

El procedimiento para la obtención de resolución que declara el régimen de asimilado a fuera de ordenación, podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte. Los propietarios de los actos de uso del suelo, podrán solicitar del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas obras, instalaciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Artículo 5.- Solicitud del interesado.

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la documentación recogida en el artículo 23 de las presentes Ordenanzas para las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable o la del artículo 24 para edificaciones ubicadas en suelo distinto al no urbanizable.

Artículo 6.- Tramitación del procedimiento.

La tramitación del procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación requerirá informe técnico y jurídico, previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

El informe técnico municipal, previa comprobación de la idoneidad de la documentación aportada, se pronunciará sobre:

-La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

-El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

-La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del decreto 2/2012 de 10 de enero.

El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y que no es posible legalmente medida

alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

Artículo 7.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados presentar la documentación de acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el art. 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 8.- Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 9.- Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 10.- Contenido de la resolución.

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

3. No procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización a las obras, edificaciones o instalaciones declaradas en régimen de asimilado a fuera de ordenación. Siendo título bastante y suficiente para la inscripción

registrar la resolución administrativa que pone fin al procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 11.- De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 12.- Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 13.- Obras excepcionales.

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

Artículo 14.- Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin el Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra aprobará un plan de inspección municipal de construcciones y edificaciones en el que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 15.- Formación de censo.

El Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra elaborará un censo de aquellas obras, edificaciones e instalaciones respecto de las que se produzca resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación, ya se trate de edificaciones aisladas o de edificaciones insertas en asentamientos.

Artículo 16.- Fuera de ordenación.

El régimen de fuera de ordenación se regulará conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, diferenciándose de régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

CAPÍTULO TERCERO.- ESTABLECIMIENTO Y ACREDITACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD

Artículo 17.- Condiciones básicas en suelo no urbanizable

1. Se exigirán a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, para la aplicación de los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que se recogen en las presentes Ordenanzas.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente a la fecha de la terminación de la edificación, salvo que en la documentación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 18.- Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones en suelo no urbanizable

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 19.- Sobre el impacto generado por las edificaciones en suelo no urbanizable

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 20.- Condiciones de seguridad en suelo no urbanizable

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 21.- Condiciones mínimas de salubridad en suelo no urbanizable

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.
2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las

aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

Artículo 22.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad en suelo no urbanizable

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso. Deberá contar asimismo con un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/15 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

-Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

-Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

-Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Artículo 23.- Documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable

1. La documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable acreditará el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en las presentes Ordenanzas.

2. La documentación se deberá presentar bajo un único documento visado firmado por técnico competente denominado "Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación" que incluya los siguientes contenidos y estructura:

1. Información previa

1.1 Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2 Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3 Título de propiedad público o privado de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación.

1.4 Nota simple del Registro de la Propiedad y ficha catastral de la finca matriz donde se localiza la parcela.

2. Datos contrastados de antigüedad del edificio

2.1 Plano parcelario de situación a escala 1:5.000.

2.2 Fotografías aéreas datadas convenientemente.

2.3 Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

2.4 Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

3. Condiciones urbanísticas de la edificación

3.1 Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo.

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos

4.1 Plano georeferenciado de la parcela y edificaciones en coordenadas UTM y sistema de referencia ETRS89.

4.2 Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.

4.3 Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.4 Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.

4.5 Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

5. Informe facultativo

5.1 Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2 Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

5.3 Descripción de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

5.4 Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

5.5 Valoración económica del inmueble para su alta en el Catastro y su correspondiente tributación.

5.6 Certificación técnica sobre si la edificación reúne las suficientes condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y ornato público.

Artículo 24.- Documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo distinto al no urbanizable

1. La documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo distinto al no urbanizable acreditará el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en la normativa urbanística municipal vigente y demás legislación vigente.

2. La documentación se deberá presentar bajo un único documento visado firmado por técnico competente denominado "Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación" que incluya los siguientes contenidos y estructura:

1. Información previa

1.1 Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2 Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3 Ficha catastral de la finca matriz donde se localiza la parcela.

2. Datos contrastados de antigüedad del edificio

2.1 Plano parcelario de situación a escala 1:1.000.

2.2 Fotografías aéreas datadas convenientemente.

2.3 Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

2.4 Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

3. Condiciones urbanísticas de la edificación

3.1 Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo.

3.2 Plantas esquemáticas donde se reflejen por separado si fuera el caso, las superficies legalizadas, las legalizables y las no legalizables.

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos

4.1 Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.

4.2 Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.3 Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.

4.4 Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

5. Informe facultativo

5.1 Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2 Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

5.3 Descripción de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

5.4 Valoración económica del inmueble para su alta en el Catastro y su correspondiente tributación.

5.5 Certificación técnica sobre si la edificación reúne las suficientes condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y ornato público