



AYUNTAMIENTO DE GUARO

ORDENANZA SOBRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADOS AL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 106

Lunes, 6 de junio de 2016. Este número consta de suplemento

Página 1

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de 1.ª Instancia.....	2
Juzgados de 1.ª Instancia e Instrucción.....	3
Juzgado de lo Social.....	4

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamientos de Guaro, Mijas, Pizarra y Sayalonga	5
--	---

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)
Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico)
29004 MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200
Fax: 952 069 215
Depósito legal: MA 1-1958

Correo electrónico: bop@bopmalaga.es

www.bopmalaga.es

www.cedma.es

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

GUARO

Anuncio

Habiéndose hecho pública mediante anuncio en el *BOPMA* y en el tablón de edictos de esta Corporación acuerdo de aprobación inicial, en sesión plenaria de 18 de febrero de 2016, de las siguiente ordenanza:

– *Ordenanza sobre el procedimiento administrativo para el reconocimiento de la situación de asimilados al régimen fuera de ordenación*

No habiéndose producido reclamaciones ni alegaciones durante el plazo de exposición al público, los acuerdos provisionales se elevarán a definitivos de conformidad con el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el R. D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Se publica el texto íntegro de las ordenanzas, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

En Guaro, a 10 de mayo de 2016.

El Alcalde, firmado: Noé Oña Bernal.

ORDENANZA SOBRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADOS AL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Título preliminar. *Disposiciones generales*
2. Título I. *Las edificaciones aisladas Disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente: Situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación. procedimiento administrativo para su reconocimiento*
3. Título II. *Condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad*
4. Disposición adicional primera
5. Disposición adicional segunda
6. Disposición transitoria: Primera
7. Disposición transitoria: Segunda
8. Disposición final primera
9. Disposición final segunda
- Anexo 1. Modelo de solicitud

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el suelo no urbanizable que junto con el planeamiento tiene como objetivo promover el uso racional y sostenible del mismo, acorde con su naturaleza y con respeto a los recursos naturales, protegiendo el medio ambiente al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística municipal. El artículo 169.1.e) de dicha norma dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Precepto que ha sido completado por el

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tras la aprobación del Decreto 2/2012 por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha 30 de enero de 2012, se inicia un procedimiento por el cual se trata de dar respuesta a la complejidad de los procesos territoriales y su evolución.

Actualmente conviven en el suelo no urbanizable situaciones edificatorias muy diferentes tanto e su génesis como en su forma de implantación.

El supuesto normal de las edificaciones existentes es que las mismas se han realizado al amparo de la preceptiva licencia municipal de obras.

Sin embargo, debemos partir de una realidad que, constata la existencia de edificaciones en el territorio realizadas sin licencia o que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido de su terminación, no procedería la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se aprobó con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza.

Una de las metas que desde hace algún tiempo, se ha marcado el Ayuntamiento de Guaro ha sido ese control de la legalidad de las edificaciones en aras a evitar un urbanismo incontrolado y lejos de la sostenibilidad y racionalidad que debe presidir el mismo.

Es por tanto necesario, en el marco de la más estricta legalidad, actuar sobre la situación legal de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable.

Esta necesidad, consecuencia de la realidad existente, ha tenido en parte su reflejo y desarrollo en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al regular la situación legal en que quedan dichas edificaciones y que recoge la doctrina jurisprudencial respecto a las construcciones que habiendo sido construidas ilegalmente, no se había reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración.

Así, el Tribunal Supremo viene sosteniendo que a las edificaciones procedentes de una infracción urbanística prescrita les es de aplicación el régimen de las construcciones “fuera de ordenación”.

Junto con lo anterior, el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad autónoma de Andalucía, viene a regular y clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido se desarrolla y complementa el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, con el objeto de detallar la documentación que se tendrá que presentar en los procedimientos de reconocimiento municipal de las situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las certificaciones administrativas correspondientes.

Unido a lo anterior el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio dedica su capítulo VI a medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario una de las cuales está dedicada a las medidas registrales con objeto de garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. En este sentido se pretende incorporar al Registro de la Propiedad la información que permita a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que estos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición.

Junto a lo anterior, se regulan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que no posean licencia de primera ocupación y se hace incidencia en los edificios fuera de ordenación de forma tal que se proceda a la inscripción de dicha situación y se garantice así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

En este sentido se modifica el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo para dejar constancia de la situación de fuera de ordenación, debiendo aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación con delimitación de su contenido.

Junto a lo anterior el artículo 28 del RDUa establece:

Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes (...).

1. La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la que hace referencia el artículo 53 del presente Reglamento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas.

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder a la declaración municipal del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

La aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictadas por la Junta de Andalucía, se formula esta Ordenanza municipal. El contenido de esta norma es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las condiciones de habitabilidad y salubridad definidas en esta Ordenanza se han de entender de aplicación sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía el régimen de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal.

Por tanto, en el presente marco normativo y en aras a la seguridad jurídica este Ayuntamiento procede con la presente ordenanza a la regulación de las edificaciones que quedan en situación asimiladas a fuera de ordenación.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas existentes en Suelo No Urbanizable del término Municipal de Guaro y regular el procedimiento administrativo y los requisitos para el reconocimiento de su situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUa); y, Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (RSNU).

2. La presente Ordenanza detalla la documentación que se tendrá que presentar en los procedimientos de reconocimiento municipal de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de expedición de las certificaciones administrativas de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, y las certificaciones de acreditación de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente y del cumplimiento de los requisitos establecidos.

3. Por otra parte, en las presentes Ordenanzas Municipales se establecen las normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable.

4. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación, se incluyen todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística.

5. Será de aplicación a todas las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Guaro.

TÍTULO I

Las edificaciones aisladas disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente: Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Procedimiento administrativo para su reconocimiento

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a. Aquellas edificaciones aisladas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y disconformes con la ordenación territorial y urbanística respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- b. Aquellas edificaciones aisladas no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

- c. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas edificaciones aisladas sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, siempre que la indemnización hubiere sido íntegramente satisfecha.
- d. Procedimientos de regularización de edificaciones 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, que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, 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. En este caso, los titulares de las edificaciones deben recabar certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y de los requisitos establecidos por el Decreto 2/2012.

RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, se podrá autorizar las obras y los usos establecidos por el Instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, lo establecido en la disposición adicional primera de la LOUA.

2. 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.

3. Para las edificaciones situadas en suelo de dominio público, la concesión de la licencia de primera ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

1. Serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que:

- a. La edificación se encuentre terminada. 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, conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012.
- b. Esté prescrita la acción de la Administración, esto es, agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística.
- c. No encontrarse la edificación en alguno de los supuestos recogidos en el artículo 185.2 de la LOUA, artículo 46.2 del RDU y artículo 8.2 del RSNU:
- Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.
 - Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas 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 riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el

supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del RSNU (artículo 2.2.b) de esta ordenanza).

- Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.
- Las obras, edificaciones o instalaciones que se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.
- Las obras, edificaciones o instalaciones que invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
- Que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del PGOU, en los términos que se determinen reglamentariamente.

2. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con el Decreto 2/2012.

3. La resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación no modifica el carácter ilegal de la edificación, y en consecuencia lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

Artículo 4. Competencias y normas generales del procedimiento

1. La competencia para dictar la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Ayuntamiento, correspondiendo al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida en los términos previstos en la legislación de régimen local.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Periodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras contempladas en los apartados 5 A) y B) del artículo 7 de estas ordenanzas.

3. Transcurrido el plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

Artículo 5. Inicio del procedimiento: Solicitud y documentación

1. El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del RSNU, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte.

El titular de los actos de uso del suelo, en particular de obras, construcciones o instalaciones solicitará del órgano municipal competente resolución por la que se acuerde declaración de haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en su día adoptada.

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos que deberán ser presentados en soporte papel y también en soporte digital:

- a. Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).
 - b. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, o en su defecto copia del título de propiedad del inmueble).
 - c. Documentación suscrita por técnico competente, en su caso, acreditativa de los siguientes extremos:
 - Identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
 - Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 20.4.a) del RD Leg. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:
 - Certificación expedida por el Ayuntamiento, a tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.
 - Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso. La fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación.
 - Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
 - Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la construcción, obra o instalación.
 - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
 - Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y describirá pormenorizadamente qué parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.
 - Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación, así como, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad establecidas en el Título II de las presentes ordenanzas y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
 - Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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 RSNU: En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija para su realización.
 - Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra, el que resulte de aplicar los módulos fijados por la Ordenanza Fiscal reguladora de Tasa por Servicios Urbanísticos y Concesión de Licencias Urbanísticas exigidas por la Legislación Urbanística, que se encuentren vigentes por el Ayuntamiento de Guaro. Se calculará el valor de la edificación a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.
- d. Documentación gráfica visada, en su caso, consistente en:
 - Plano de situación georreferenciado cartográfica oficial a escala mínima 1/5.000 en la que se grafíe la edificación o edificaciones de que se trate.
 - Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela así como indicación de la referencia catastral.
 - Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable.
 - Plano de parcela, acotado y superficializado a escala mínima 1/500 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.
 - Plano acotado a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida ó en otro caso superficie ocupada.
 - Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.
 - e. Memoria descriptiva y constructiva de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.
 - f. Reportaje fotográfico del conjunto de la parcela, exteriores e interiores de las edificaciones, instalaciones y obras de las que pueda desprenderse el estado de conservación de las mismas, realizadas a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.
 - g. Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.
 - h. Copia del recibo o recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o modelo 902 -N de alta en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela.
 - i. Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan (agua, electricidad....).
 - k. Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Se cumplimentará y adjuntará la hoja modelo de solicitud incluida en el anexo I de la presente ordenanza.

3. Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 6. Instrucción del procedimiento

1. Completada la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del RSNU.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- a. La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- b. El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del RSNU y lo previsto en estas Ordenanzas.
- c. La idoneidad de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del RSNU.
- d. Inexistencia de procedimiento de protección de legalidad.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos:

- A) Podrá requerir la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.

En el caso de soluciones coordinadas de las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas ó próximas entre sí y ubicadas en el mismo término, para la prestación de servicios a que se refiere el artículo 10.3 del RSNU, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

- B) Podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

6. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 7. Resolución del procedimiento

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a. Identificación o razón social del promotor.
- b. Técnico autor de la documentación técnica.
- c. Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d. Presupuesto de ejecución material.
- e. La fecha de terminación de la edificación.
- f. Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- g. El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- h. El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.
 - i. El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento de orden urbanístico infringido o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDUa.
 - j. Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el artículo 8.3 del RSNU (obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
 - k. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del RSNU, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.
 1. Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar los servicios que puedan prestarse por compañías suministradoras: la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.
 2. Si la resolución fuere denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 8. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado a fuera de ordenación

1. Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad ó utilización del inmueble conforme al destino establecido.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 RDUa.

3. Prestación de servicios: La regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre

que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Artículo 9. *De la inscripción en el Registro de la Propiedad*

La resolución administrativa por la que se reconozca la situación fuera de ordenación o situación asimilada al régimen de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones o instalaciones se inscribirá 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 fuera de ordenación o asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad se cumplirá con lo regulado en la legislación notarial y registral en la materia, indicándose expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma conforme a lo dispuesto en el artículos 28 y 53 del RDU y concordantes de aplicación.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

Artículo 10. *Obligaciones de los titulares de las edificaciones*

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

4. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble existente, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 11. *Obligaciones de las empresas suministradoras*

1. Las suministradoras exigirán, para la contratación de los suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del RSNU, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo según dispone el artículo 175.2 y 3 LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 207.2.a) LOUA constituye infracción urbanística la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación correspondiente.

2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.

3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de electricidad y agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

Artículo 12. *Tasas*

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

TÍTULO II

Normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 13. *Introducción*

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligado con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable, adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el capítulo 11 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

Estas normas centran su atención en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de las mismas se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Artículo 14. *Objeto, contenido y alcance*

1. La presente ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad, seguridad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de certificaciones administrativas de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de las edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza 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 de la legislación aplicable.

Conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, 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 al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación 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. Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas en esta materia en la figura de planeamiento general vigente en el municipio, en relación a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes. El reconocimiento de 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 exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 15. *Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones*

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 16. *Sobre el impacto generado por las edificaciones*

1. 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.
- e) Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno.

Artículo 17. *Condiciones de seguridad*

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 18. *Condiciones mínimas de salubridad*

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.

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 de depuración 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.

Entre dichos sistemas se admiten las fosas sépticas y sistemas de depuración compacta autónoma que cumplan los anteriores requisitos. En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación al sistema de evacuación elegido, incorporando la correspondiente autorización de vertidos, en su caso.

Se fomentará el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco, y de reutilización de aguas en la propia edificación.

Artículo 19. *Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad*

1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.

2. 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, 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) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- 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 1/10 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 deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
- 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 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- 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.

3. Si el uso de las edificaciones es distinto al de vivienda, deberán cumplir al menos los requisitos contenidos en el artículo 18 de la presente ordenanza.

En el caso de casetas de aperos, naves y almacenes de uso agropecuario, disponiendo o no de baño y/o aseo se deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) Deberán disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil, 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.
- b) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20.
- c) En el caso de contar con instalaciones eléctricas, de abastecimiento y evacuación de aguas, estas se encontrarán en condiciones de uso y seguridad:
 - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y en su caso, 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.

Artículo 20. Otras edificaciones existentes

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial vivienda, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en esta ordenanza para el uso residencial, se podrá reconocer su situación con el uso al que se adecue.

Disposición adicional primera

El Ayuntamiento de Guaro procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él todas las obras, construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable.

Disposición adicional segunda

Los requisitos de las condiciones mínimas que, en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes serán igualmente de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano. En estos casos las condiciones de habitabilidad previstos en el artículo 18 no será de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

En relación a las condiciones establecidas en las letras c, d, f y g del apartado 2 del artículo 20 no serán de aplicación en las edificaciones existentes 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. Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso, garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio. En estos casos la documentación técnica a presentar incluirá una referencia expresa a que la edificación mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Disposición transitoria primera

Los titulares de edificaciones que insten voluntariamente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en el plazo de un año, desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, será considerada en todo caso, circunstancia que atenuará la responsabilidad sancionadora a que hubiere lugar.

Disposición transitoria segunda

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la declaración de asimilado a que se refiere la presente ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

Disposición final primera

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

Todo ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley, quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

Disposición final segunda

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.

ANEXO I

Modelo de solicitud de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

AYUNTAMIENTO DE GUARO

REGISTRO DE ENTRADA

SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

DATOS PERSONALES		
DNI/ CIF /NIF /NIE	NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL	
EN NOMBRE PROPIO	EN REPRESENTACIÓN DE	
DNI/CIF/NIF/NIE	NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL	
DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES		
CÓDIGO POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA
TELÉFONO FIJO	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO
DATOS DE LA PARCELA		
CALLE, PLAZA O AVDA.	NÚM. POLIGONO	NÚM. PARCELA

Habiéndose publicado en el *BOP* de fecha _____ la aprobación inicial de las ordenanzas municipales reguladoras del procedimiento para el reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, procediéndose en consecuencia, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la persona que suscribe, comparece y:

EXPONE	(continuar en hoja anexa en caso de ser necesario)
SOLICITA	
<p>Que la obra, instalación o edificación contenida en la finca descrita en la documentación adjunta, sea reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación en base al decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y a las ordenanzas municipales.</p> <p>Para ello adjunto la siguiente documentación:</p>	

En Guaro, a _____ de _____ de 20____

Firma:

EXCMO SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUARO

ADJUNTA	
DOCUMENTACIÓN ESCRITA	
	Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso)
	Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, o en su defecto copia del título de propiedad del inmueble)
	Identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada
	Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 20.4.a) del R. D. Leg. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
	Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación
	Certificación que acredite su estado de conservación, así como, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad.
	Memoria técnica de la edificación e información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico de aplicación.
	Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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
	Memoria descriptiva y constructiva de las obras ejecutadas
	Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra
	Fotografía de cada una de las fachadas y cubiertas de la edificación
	Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente
	Copia del recibo o recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o modelo 902 -N de alta en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela
	Contrato de suministros de empresas suministradoras de que dispongan
	Declaración responsable de inexistencia de denuncia o de procedimiento administrativo o judicial sobre el inmueble

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	
	Plano de situación cartográfica oficial a escala mínima 1/5.000
	Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela
	Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación
	Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/500
	Plano acotado a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación
	Planos acotados de alzados y secciones de la edificación

Señale con una cruz la documentación aportada