



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

(Madrid)

A N E X O: Documentación

“DECLARACION DE SITUACION DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO ASIMIABLE AL MISMO”, PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A la solicitud adjunta, deberá aportarse la documentación siguiente:

1. En todos los casos:

- a) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso]. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o, en el caso de no existir los anteriores, contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la edificación.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca)* o por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.
En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:
 - 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 edificación.
 - Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
 - Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
- c) Documentación suscrita por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente, en formato papel y digital, acreditativa de los siguientes extremos:
 - Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y señalando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
 - Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 ó 1:2.000 en el que se grafíe la edificación objeto de la solicitud.
 - Plano de emplazamiento, acotado y superficiado, con indicación de la escala y en el que se señalen las distancias de la edificación o edificaciones a los linderos de la parcela.
 - Planos a escala y acotados por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.
 - Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y presupuesto de ejecución material de las mismas a la fecha de la solicitud de la declaración.
 - Certificado, gráfico y descriptivo, en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, así como la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina, acreditando que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, incluso adaptación al Código Técnico de la Edificación si, por la antigüedad del inmueble, se encontrara afectado por su vigencia.
 - Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

(Madrid)

- La documentación suscrita por técnico competente 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 no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o número de plantas.
- d) Documentación suscrita por técnico competente relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables, en su caso, 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 los servicios urbanísticos.
- El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable:
- Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 - La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
 - El suministro de energía eléctrica deberá realizarse mediante sistemas que no produzcan molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.
- En el caso excepcional de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
- Que sean accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
 - Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
 - Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.
- e) Compromiso de cesión de la parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.
- f) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.
- g) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente Ordenanza.
- h) Copia del modelo 902 -N de alta en Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero del presente artículo.
- i) Documento acreditativo de haber abonado la correspondiente tasa.
- k) La Certificación descriptiva y gráfica catastral será incorporada de oficio.

2. Para el caso de **edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación** es necesario que el titular del inmueble aporte, además, la **autorización administrativa** al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

3. En todas las solicitudes **será obligatorio** que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de declaración o reconocimiento, o los datos catastrales no se correspondan con la construcción realizada, se aporte **justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral o solicitud de la alteración jurídica de la previamente declarada.**