

TORROX

LPA.

EXPTE.: 02/13.

NORMAS MÍN. HABLTA. Y SALUBRIDAD EDIF. EN SNU.

Anuncio

Al no haber formulado alegación alguna durante el plazo de exposición pública, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobado de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable, cuyo texto literal íntegro se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las bases de Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE APLICABLES EN LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 de 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 Ordenanzas municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que destinan. Asimismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará, en un plazo inferior a tres meses, unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

El citado documento desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se puede encontrar ciertas edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de este término municipal. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquella que fueron construidas sin licencia 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 caso se ha de proceder a la declaración municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 9 y siguientes 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictada por la Junta de Andalucía, se formula esta ordenanza municipal. El contenido de estas normas es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación 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.

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 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 dictas por organismo, entidades o Administraciones Públicas.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que, de acuerdo con la regulación ofrecida por 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 diseñado de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable a cualquier clase de suelo y no solamente al no urbanizable —al que se limita el Decreto 2/2012 por razones obvias vinculadas con su objeto específico—, motivo por el cual a través de esta ordenanza se extiende adicionalmente su ámbito de aplicación a las edificaciones situadas en suelo urbano y urbanizable, con determinadas singularidades.

Finalmente se ordena la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que consten las resoluciones recaídas sobre estos procedimientos.

TÍTULO I**Disposiciones generales****Artículo 1. Objeto de la ordenanza**

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

2. A los efectos de esta ordenanza, bajo el término genérico de edificaciones e incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanístico, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Artículo 2. Alcance

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 justificada 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 dictad por otros organismo, entidades o Administraciones Públicas.
- c) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio. El contenido de esta Ordenanza no modifica el contenido de la figura de planeamiento general vigente, 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.

TÍTULO II**Sobre condiciones****Artículo 3. Normas generales**

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 requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función de los usos a que destina.

Artículo 4. *Sobre el impacto generado por las edificaciones*

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.

TÍTULO III

Sobre las condiciones de seguridad

Artículo 5. *Condiciones de seguridad estructural*

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de residencia 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.

Artículo 6. *Condiciones de seguridad en materia de incendios*

La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso a 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.

Artículo 7. *Condiciones de seguridad de las personas y usuarios*

La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

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.

TÍTULO IV

Sobre las condiciones de habitabilidad

Artículo 8. *Condiciones de estanqueidad y aislamiento*

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 medidas 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.

Artículo 9. *Condiciones de abastecimiento de agua*

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

Artículo 10. *Condiciones de evacuación de aguas residuales*

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 la existencia o posibilidad de 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, conforme a lo dispuesto en el vigente PGOU.

No podrá realizarse mediante pozo ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 11. *Sistema de eliminación de residuos sólidos*

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

Artículo 12. *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 del edificio.

2. Si la edificación se destina a uso residencial deberá cumplir con 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. 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 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 cuadro 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 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores a 2,50 m y superiores a 2,20 m.

- h) Toda vivienda deberá constar 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. Rede interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodoméstico, 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. Independientemente del uso a que se destinen las edificaciones, la pérdida global de calor del edificio, el comportamiento térmico de su envolvente y sus instalaciones de ajustarán a la normativa vigente en la materia.

4. Por otro lado, y con carácter general a todos los usos, los elementos separadores entre distintos locales viviendas y zonas comunes contarán con la suficiente protección al ruido establecida en la normativa de aplicación.

Artículo 13. Régimen jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, de 16 de marzo y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

Disposición adicional primera

Aplicación de las normas mínimas en suelo urbano y urbanizable

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 y urbanizable.

En estos casos las condiciones de habitabilidad previstos en los artículos 8, 9, 10 y 11 no será de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detalla las obras necesarias para la con-

exión a los mismo, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

En relación a la condición establecida en la letra a) del apartado 2 del artículo 12 no será de aplicación en las edificaciones existentes en suelo urbano y urbanizables.

Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso como tal garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio.

Disposición adicional segunda Registro administrativo

El Área de Urbanismo del Ayuntamiento procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se deje constancia de todas aquellas edificaciones para las que se haya reconocido su situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

Disposición final primera

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a la Delegación de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Torrox para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación. Asimismo quedan facultados para suplir, por razones de urgencias, los vacíos normativos que pudieran existir en la misma. El ejercicio de estas facultades no se entenderá como modificación de la ordenanza municipal.

Disposición final primera

La presente ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos treinta días, a contar desde el día siguiente al de la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* del acuerdo de aprobación definitiva y del texto integro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Torrox, 10 de julio de 2013.

El Alcalde, firmado: Francisco Muñoz Rico.

9988/13

Extracto de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Exacción de Tasas por la Prestación de Servicio del *Boletín Oficial de la Provincia*, artículo 6.1, publicada en el BOP con fecha 27 de diciembre de 2005

TASA GENERAL DE INSERCIÓN DE EDICTOS

ORDINARIO
0,29 euros/palabra

URGENTE
0,58 euros/palabra

OFICINAS

Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico) - 29004 Málaga

Horario: de 9:00 a 13:30

Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax: 952 60 38 44

Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos en el municipio de Málaga