

ADMINISTRACIÓN LOCAL

TORREMOLINOS

Regeneración Urbana

Anuncio

APROBACIÓN DEFINITIVA DE ORDENANZA SOBRE LAS SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS, ESTANCIAS MÍNIMAS Y DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS DE LAS VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS. EXPEDIENTE NÚMERO: 13679/2024.

Por acuerdo del Pleno, de fecha 27 de marzo de 2025, se aprobó definitivamente la Ordenanza sobre Superficies Útiles Mínimas, Estancias Mínimas y Distribución de las Dependencias de las Viviendas en el Municipio de Torremolinos, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«Primera. Admitir las alegaciones, reclamaciones y sugerencias presentadas por los interesados titulares de derechos o intereses legítimos que pudieran ser afectados por la aprobación inicial de la Ordenanza sobre las Superficies Mínimas, Estancias y Distribución de las Viviendas en el Municipio de Torremolinos y notificar a los interesados afectados con la expresión de los recursos que procedan, sin perjuicio de que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

Segunda. Suprimir la disposición transitoria de la Ordenanza sobre las Superficies Mínimas, Estancias y Distribución de las Viviendas en el Municipio de Torremolinos cuyo texto literal es el siguiente:

“Primera. Los expedientes tramitados con posterioridad a la anulación del PGOU 2017 (publicado 2020) así como en tramitación con anterioridad a la publicación de la presente ordenanza, les serán de aplicación los criterios mínimos establecidos para las superficies de vivienda y dependencia contenidas en la misma”.

Tercera. Aprobar definitivamente la Ordenanza sobre las Superficies Mínimas, Estancias y Distribución de las Viviendas en el Municipio de Torremolinos.

Cuarta. Acordar la publicación completamente de su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* y remitir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local al órgano de la Administración del Estado o de la comunidad autónoma competente».

ANEXO

ORDENANZA SOBRE LAS SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS Y ESTANCIAS MÍNIMAS Y DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS DE LAS VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS

EXPOSICIÓN MOTIVOS

El municipio, según dispone el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Asimismo, en su calidad de Administración pública de carácter territorial, y siempre dentro de la esfera de sus competencias, corresponde a este Ayuntamiento la potestad reglamentaria y de autoorganización.

Que para el cumplimiento de estos objetivos, los entes locales disponen de la potestad normativa reconocida en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL) para elaborar los instrumentos normativos que tiene por objeto regular el desarrollo de las actividades dentro del municipio, en este caso en materia urbanística, y en relación con lo dispuesto en el artículo 22.2,d) de la citada LBRL, de forma que se puedan establecer reglas o determinaciones que permitan el buen funcionamiento de las competencias municipales en esta materia, así como garantizar y proteger los derechos y el bienestar de los ciudadanos.

El instrumento mas adecuado para establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles es la aprobación de una ordenanza municipal, por ser la disposición administrativa de mejor aplicación en este municipio para garantizar la consecución de los fines y, que complete el vigente PGOU 96, teniendo en cuenta que como consecuencia de la anulación del PGOU de 2017 (publicado 2020) respecto a las determinaciones de las superficies mínimas con las que deben contar las viviendas, se ha producido un vacío legal en su regulación, por cuanto que a diferencia del PGOU de 2017 (publicado 2020) anulado que regulaba detalladamente las superficies mínimas de las viviendas, el vigente PGOU de 1996 no detalla las superficies mínimas.

Ante esta situación, en los casos en que sea necesario aplicar unos criterios para resolver estas previsiones contenidas en el anterior PGOU de 2017 (publicado 2020) para cada tipo de vivienda, se considera necesario la aprobación de un instrumento normativo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con lo dispuesto en los artículos 78.2,g) y 96 del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, con el objeto de regular las condiciones mínimas exigibles a las superficies útiles de las viviendas de forma que permita tanto el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa aplicable, así como garantizar los derechos y bienestar de los ciudadanos.

Asimismo, en la tramitación de la ordenanza han quedado suficientemente acreditada y justificada su adecuación los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre la necesidad de la misma, su oportunidad, conveniencia y razones para configurar las disposiciones normativas a través de la presente ordenanza.

OBJETO

El objeto de la ordenanza sobre las superficies útiles mínimas y estancias mínimas y distribución de las dependencias de las viviendas en el municipio de Torremolinos es la aprobación de unos criterios interpretativos sobre la aplicación de la normativa existente en la materia que pueda ser aplicadas a los expedientes en tramitación en el Área de Regeneración Urbana como consecuencia de la anulación del PGOU de 2017 (publicado 2020) respecto a las determinaciones de las superficies mínimas con las que deben contar las viviendas, por cuanto ha producido un vacío legal, ya que, a diferencia del PGOU de 2017 (publicado 2020) anulado que regulaba detalladamente las superficies mínimas de las viviendas, el vigente PGOU de 1996 no detalla las superficies mínimas.

En cuanto a la composición de superficies mínimas de las viviendas que el PGOU de 2017 (publicado 2020) venia regulado en su capítulo segundo, artículo 72, el objeto y ámbito de aplicación de la presente propuesta, consistirá en la necesaria y adecuada regulación que no solo habilite normativamente la actuación urbanística que corresponde a este Ayuntamiento, sino

igualmente posibilite adoptar los criterios que potencien y mejoren, en lo posible, la utilización de los inmuebles destinados a los usos residenciales con una mejora de la calidad y del bienestar social de los usuarios, así como de sus posibles modificaciones en el futuro Plan General de Ordenación Municipal, en consonancia con el desarrollo económico y la posibilidad de utilización de los inmuebles a otros usos productivos.

Artículo único. Superficies útiles y condiciones de distribución de las dependencias

SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA DE LAS DEPENDENCIAS: es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes, que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,50 m.

VIVIENDA COMPARTIMENTADA: con la denominación de vivienda o apartamento, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies útiles y estancias mínimas para considerar serán:

- a) **SALÓN COMEDOR:** En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Número dormitorios: 1, 2, 3, 4.

Sup. mínima (m²): 14, 16, 18, 20.

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.

- b) **COCINA:** En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Número dormitorios: 1, 2, 3, 4.

Sup. útil (m²): 6, 6, 8, 8.

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso la superficie de la dependencia resultante (salón-comedor-cocina) no será inferior a la suma de las superficies mínimas de ambas por separado.

- c) **LAVADERO O TENEDERO:** 2,00 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2,00 m²/vivienda. En caso de no ser mancomunado, se diseñará de forma que su contenido no sea visible desde la vía pública.

- d) **DORMITORIOS:** En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble: 10,00 m².

Dormitorio sencillo: 6,00 m².

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10,00 m². El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 m en dormitorio sencillo.

- e) **BAÑO:** La superficie mínima del baño será de 4,00 m².

- f) **ASEO:** La superficie mínima del aseo, en el caso de que se disponga, será de 2,00 m².

- g) **DISTRIBUIDOR:** La superficie mínima del distribuidor será de 1,50 m².

VIVIENDA NO COMPARTIMENTADA: la que, cumpliendo los mínimos exigibles de superficie útil total obtenida de la suma de las estancias, no compartimenta estas estancias. No obstante, deberán cumplir también las condiciones de distribución de las dependencias.

CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS

- a) La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, con un mínimo de 2,50 metros, si bien en los pasillos distribuidores, armarios o despensas, baños y cocinas podrán tener 2,30 metros de altura.
- b) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo.

- c) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- d) En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- e) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde estos a todos los baños.
- f) El acceso a los dormitorios no podrá realizarse a través de otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.
- g) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un espacio-tendedero.
- h) En los trasteros independientes de las viviendas, se admitirán los espacios destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc).
Los trasteros vinculados y no unidos a las viviendas deben constar tal cual en escritura. La superficie de iluminación y/o ventilación exterior de los mismos, si la hubiera, será superior de 1,80 m. Desde el nivel del suelo. En general, la superficie útil del trastero será hasta el 15 % de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito y con un máximo de 8,00 m².
Los trasteros independientes de las viviendas, descritos en este apartado no computan a efectos de edificabilidad.

En los casos de reutilización, rehabilitación y/o cambios de uso de viviendas serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores salvo que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Disposiciones finales

Primera. La aplicación de lo dispuesto en la presente ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento y aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de habitabilidad o salubridad y seguridad dictadas por otros organismos, entidades o administraciones públicas.

Segunda. Esta ordenanza entrará en vigor con la publicación completa de su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia* y habiendo transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá en vigor hasta su modificación o desarrollo en la normativa reglamentaria correspondiente de aplicación, o su por su derogación expresa.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer 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 a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Torremolinos, a 1 de abril de 2025.

La Alcaldesa-Presidenta, firmado: Margarita del Cid Muñoz.

1296/2025