

ADMINISTRACIÓN LOCAL

VILLANUEVA DEL TRABUCO

Anuncio de aprobación definitiva

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la modificación de la ordenanza municipal reguladora de Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad para las Edificaciones Existentes en el Suelo No Urbanizable y Documentación a Presentar para Tramitar Expedientes de Asimilación de Viviendas a Régimen de Fuera Ordenación tanto en Suelo Urbano como no Urbanizable, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DEL TRABUCO

1. Estas normas se redactan conforme a lo establecido en 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 y tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que, en materia de habitabilidad y salubridad, deben reunir las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable las cuales serán aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o para el otorgamiento de la licencia de ocupación y utilización en aquellos casos en los que proceda dicha licencia.

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

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Las edificaciones podrán ser objeto de las obras indispensables que requieran para poder dotarse de los servicios básicos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad así como para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma o, en su caso, mediante el acceso a las redes. La realización de estas obras podrá autorizarse en la misma resolución del procedimiento.

4. El reconocimiento de que una edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad requerirá la presentación, junto a la correspondiente solicitud, de la documentación que se relaciona en el Anexo I.

5. Condiciones de ubicación y accesibilidad

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.

6. 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.

6. Condiciones de seguridad

a) 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 escombrías.

b) La edificación deberá cumplir, en su caso, 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.

c) 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.

d) 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.

7. Condiciones mínimas de salubridad

a) 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.

b) 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, estos 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.

c) 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 conexión a la red municipal o disponer 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.

d) Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos o bien dispone de recogida de basura por el servicio municipal.

8. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

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) 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.
- c) Las estancias dispondrán de una superficie y altura mínimas que resulten aptas para la funcionalidad a la que se destinen.
- d) 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.
- e) 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.

9. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o administraciones públicas.

ANEXO I**Documentación a presentar tramitación AFO****A. DOCUMENTACIÓN BÁSICA**

1. Solicitud de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación y si, fuere normalizada, debidamente cumplimentada. Justificación del pago de tributo.
2. Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).
3. Identificación del inmueble afectado, 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 geo-referenciada, mediante la aportación de ambos documentos:
 - a. Nota del registro de la propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con periodo perentorio de tres meses- equivalentes a treinta días (plazo máximo de práctica del asiento de presentación más sesenta días (plazo para la no inscripción ni anotación desde la extensión del asiento de presentación (artículo 17 LH y artículos 97, 429, 432 RH), o, en su defecto, copia del título de propiedad del inmueble.
 - b. Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación geo-referenciada.En defecto de nota del registro de la propiedad o título de la propiedad, mediante certificación catastral descriptiva-gráfica con representación geo-referenciada.
4. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en la legislación de suelo (artículo 28.4 TRLS aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) de acuerdo

con el artículo 8.1 del Decreto 2/2012 y el artículo 40 RDUa que señala que se entenderá completamente terminada la obra cuando esté ultimada y dispuesta para servir al fin previsto (alternativamente):

- a. Certificación expedida por el técnico competente de la antigüedad de la edificación con aportación de la serie ortofotográfica de la parcela.
 - b. Acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
5. Aptitud de la edificación terminada para el uso que se destina, mediante certificación emitida por el técnico competente que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
 6. Acreditación de no encontrarse la edificación en terrenos con riesgo de erosión, inundación, desplazamiento, corrimientos u otros riesgos naturales, mediante certificación emitida por técnico competente.
 7. En caso de edificaciones en parcelaciones en suelo no urbanizable: Documentación relativa a la justificación de la parcela que se asocia a la edificación que deberá resultar de las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada. En caso de inexistencia o conflicto en la determinación de las lindes existentes, coincidentes, con carácter general, con las huellas naturales del terreno, se podrán tomar como tales las que coincidan con la proyección horizontal de la edificación.
 8. Documento descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, compuesto por los siguientes apartados:

8.1. MEMORIA

- a. Información sobre parámetros del planteamiento urbanístico de aplicación que se incumplen a los efectos de valorar la mayor o menor incompatibilidad con el planteamiento vigente.
- b. Características constructivas de la edificación, de las instalaciones y su estado de conservación.
- c. Análisis del impacto de la edificación sobre el medio ambiente y el paisaje.
- d. Si a la vista del apartado b se considerasen necesarias e indispensables obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, se realizará una propuesta garantizando una solución autónoma, sostenible y conforme a la normativa sectorial de aplicación. Excepcionalmente, con los requisitos y limitaciones del artículo 8, apartados 4 y 5, del Decreto 2/2012 podrá proponerse como solución a los servicios básicos la conexión a las redes de infraestructuras existentes.
- e. Si a la vista del apartado b anterior fueran necesarias obras de reparación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad se realizará una propuesta, que en ningún caso suponga obras de consolidación o mejora de la edificación existente y prescrita que de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.
- f. Si a la vista del apartado c anterior fueran necesarias obras de adecuación para corregir el impacto ambiental o paisajístico de la edificación, se realizará una propuesta, de medidas correctoras, que de acuerdo con el artículo 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.

8.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- a. Plano de situación sobre cartografía oficial a escala mínima 1/5000.
- b. Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela y plano de parcela inherente a la edificación, en el supuesto de dos o más edificaciones en una

misma parcela (registral y, en su defecto, catastral), que coincidirá con las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada y será concordante con los criterios del punto 7.

- c. Plano de situación y emplazamiento de la edificación de la parcela en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación.
- d. Plano de parcela, acotado y supervisado a escala mínima 1/500.
- e. Plano acotado de la edificación a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación.
- f. Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.
- g. Fotografía de cada una de las fachadas y cubiertas de la edificación.

B. PROYECTOS TÉCNICOS Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la Documentación Básica anterior, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, el Ayuntamiento podrá requerir del interesado la ejecución de determinadas obras y/o la presentación de los siguientes proyectos técnicos y documentación complementaria.

B1. Obras de servicios básicos (*Requerimiento del artículo 11. 5 del Decreto 2/2012*)

a. En el caso de que fueran necesarias e indispensables, conforme a lo dispuesto en el punto 8.1 anterior, obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, el Ayuntamiento conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012, requerirá al interesado la realización de las mismas en el plazo concreto, previa presentación en el plazo determinado de un proyecto técnico de ejecución.

El proyecto deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalla vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas, debiendo contener el presupuesto de ejecución material de las mismas.

De forma previa a la autorización de las obras contenidas en el proyecto deberán tramitarse las autorizaciones y permisos que correspondan conforme a la legislación sectorial correspondiente.

b. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcela urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para las que haya transcurrido, la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, se propondrán al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo sostenible de los mismos y el menor impacto ambiental. En este caso se exigirá, además del proyecto técnico, un acta de compromisos ante el ayuntamiento o formalizada en un documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento, conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado certificación final de las obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. Para autorizarse, excepcionalmente, la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora ya existentes, deberá acreditarse, de conformidad con el artículo 8.5. del Decreto 2/2012:

- Que estos estén accesibles, acreditación por la compañía suministradora.
- La viabilidad de la acometida, acreditación de la compañía suministradora.
- Que no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones, acreditación por el ayuntamiento.

Autorizado lo anterior, el Ayuntamiento, en el supuesto de que fuere estrictamente necesario, requerirá, conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012, la realización de las obras e

instalaciones estrictamente indispensables, con el menor impacto ambiental, que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos con la documentación indicada en el apartado anterior. En el caso de soluciones coordinadas se exigirá un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público suscrita por los titulares de las edificaciones que cumpla los requisitos para el reconocimiento.

B2. Medidas correctoras medioambientales y paisajísticas

a. Cuando sean necesarias medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme a los artículos 15.4 y 16 del TRLS aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, la disposición adicional 15 de la Ley 7/2012 (introducida por la Ley 6/2012) y el artículo 11.6 del Decreto 2/2012.

b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visado colegial obligatorio. Su contenido y grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas. En general, deberá contener las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad y salud públicas; así como prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado certificación final de las obras, conforme al Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016 de 1 de agosto, se propondrán al Ayuntamiento soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

B3. Obras de seguridad, habitabilidad y salubridad.

a. Cuando sean necesarias obras de seguridad, habitabilidad y salubridad, el ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme al artículo 11.6 del Decreto 2/2012.

b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas.

c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado certificación final de las obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

d. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, se propondrán al Ayuntamiento soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

B4. Documentación para vertidos y residuos.

En el caso que durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la documentación básica anterior, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, fuese necesario adoptar medidas para el tratamiento de vertidos y residuos, el Ayuntamiento podrá requerir del interesado:

- a. Proyecto técnico, elaborado por persona técnica competente, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Residuos de Andalucía y, caso de que estén aprobadas y en vigor, a las ordenanzas municipales en lo que se refieren a esta materia, así como al artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se

aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, recoge las exigencias técnicas para la autorización municipal de vertido a fosas sépticas, depósitos estancos y redes de saneamiento municipales, en los casos de edificaciones aislada.

- b. Acreditar la previa obtención de las autoridades o permisos que la legislación sectorial aplicable exija, en los supuestos preceptivos.
- c. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016 de 1 de agosto, se propondrán al ayuntamiento soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

En los casos en los que para poder otorgar AFO, se hayan de efectuar obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes existentes, adoptar medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, de seguridad, habitabilidad y salubridad y adoptar medidas para los vertidos y residuos, se podrán incluir en un mismo proyecto técnico, visado, de conformidad con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, con sus anexos correspondientes, suscrito por técnicos competentes al efecto, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales, oportunas en su caso.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá 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 Villanueva del Trabuco, a 11 de septiembre de 2017.

El Alcalde, firmado: José María García Campos.

6862/2017