

INSTRUCCIÓN 6

ÁREA DE URBANISMO DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA EXIGIBLE PARA TRAMITACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)

Con objeto de favorecer una adecuada y actualizada información respecto de la documentación técnica mínima exigible para la completa y correcta presentación de la misma, en los trámites de los procedimientos para el reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación a presentar en el municipio de Vélez Málaga se elabora la presente Instrucción del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Con ello se propiciaría una clarificación en los requisitos mínimos de presentación a los efectos citados de contenido de proyectos, de conformidad con la normativa aplicable vigente.

Con objeto de clarificar la elaboración de la documentación técnica de estos procedimientos se realiza la presente instrucción.

Por tanto, junto con la solicitud y abono de tasas, se aportarán para los Asimilados a Fuera de Ordenación que se presenten en este municipio, los documentos correspondientes con el siguiente contenido:

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO:

a) IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN/S.

Identificación registral mediante nota simple actualizada a fecha de petición del AFO, Catastral y definición de las coordenadas georreferenciadas en coordenadas UTM de la parcela, edificaciones e instalaciones. (construcciones de cualquier tipo que exista en la parcela).

b) RÉGIMEN DEL SUELO.

Se incorporará en la memoria la clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación general vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.

Además se aportará documentación técnica que describa los parámetros urbanísticos de la edificación con referencia a la Normativa Urbanística en vigor.

c) IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS.

Se incorporará en la memoria identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico, que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptados las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

d) CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN/S.

D.1. MEMORIA descriptiva y constructiva de todas las edificaciones e instalaciones, superficies construidas, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas y uso al que se destina.

D.2. PLANIMETRÍA:

-Plano de situación en referencia al planeamiento territorial y urbanístico de aplicación vigentes.

-Plano de emplazamiento de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela y las afecciones sectoriales en su ámbito. (Afecciones a terrenos de dominio público y sus zonas de afección; entre otros, Carreteras, Caminos públicos, Vías Pecuarias, Zona de Influencia del Litoral, Dominio público marítimo-terrestre, Dominio Público hidráulico, Patrimonio Histórico, etc).

-Plano de emplazamiento de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela, así como ubicación y trazado de las acometidas de los servicios básicos de agua y electricidad, y ubicación y definición del sistema de tratamiento de las aguas residuales. (Ficha técnica del depósito o sistema de depuración de las aguas residuales)

-Planos de planta, alzados y secciones a escala 1/100 con expresión de superficies útiles y construidas, de cada edificación y/o instalación.

D.3. OTROS DOCUMENTOS:

Fotografías de todas las fachadas y cubierta de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela.

Presupuesto de ejecución material de las edificaciones, conforme a los valores estimativos publicados por el Colegio de Arquitectos de Málaga a fecha de su presentación, corregido por los coeficientes de antigüedad.

2. FECHA DE TERMINACIÓN DE LAS EDIFICACIONES:

a) Se acreditará dicha fecha de terminación mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en la normativa aplicable.(actual art. 28.4 del TRLS 2015)

A.1. Certificación expedida por técnico competente conforme a la LOE, que podrá incorporar algunos de los siguientes documentos justificativos:

-Serie histórica de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando las fechas de cada una de ellas.

-Es recomendable y se podrá incorporar un histórico literal de la finca.

-Cualquier documentación adicional que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

A.2. Acta notarial descriptiva de la finca.

A.3. Certificación catastral descriptiva y gráfica.

En todos ellos debe constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

3. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. APTITUD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA PARA EL USO A QUE SE DESTINA:

Se acreditará que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad mediante certificación que deberá comprender:

a) Certificación de técnico competente, que indique que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en las Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en el Municipio de Vélez-Málaga.

Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, cuando reúna las siguientes *condiciones básicas*:

SEGURIDAD

-Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

-Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas y/o bienes, no pudiendo afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio. Tampoco podrá provocar la contaminación de la tierra, agua o aire.

-Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso que se destina, sin que pueda originar daños físicos a terceros o de alcance general.

-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 las medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos de avenidas o escorrentías.

-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.

-La utilización de la edificación y de sus instalaciones 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.

SALUBRIDAD

-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 sin que tampoco pueda alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

-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.

-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, algibes, 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.

-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. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, los sistemas empleados deben estar homologados, contar con los correspondientes contratos de mantenimiento y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

En particular para el tratamiento de las aguas residuales y conforme al artículo 9, apartado 2 del Reglamento de Vertido al Dominio Público Hidráulico y Dominio Marítimo- Terrestre (o norma que lo sustituya), para edificaciones aisladas y aguas exclusivamente sanitarias se optará por cualquiera de las siguientes soluciones:

Las aguas residuales deberán evacuarse a través de una fosa séptica, seguida de cualquier otro sistema de depuración, pudiendo procederse a su esparcimiento a zanjas filtrantes o pozos filtrantes, debiendo el sistema instalado disponer de marcado CE según norma UNE-E 12566-3 o norma que la sustituya y garantice que el efluente resultante mantenga los límites:

Sólidos en suspensión	80 mg/l
DQO	150 mg/l

Disponiendo de un arqueta a la salida para la toma de muestras del efluente.

También se podrá realizar una acumulación de vertidos en un depósito estanco, procediendo a la retirada periódica de las aguas residuales por un gestor autorizado, para lo que deberá presentar un certificado de estanqueidad firmado por personal competente y factura o contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos.

En ambos casos será necesario aportar copia de su presentación ante la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

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

-Deberá aportarse documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora, y en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministro o en su defecto contrato o recibo de disponer de los servicios básicos por las compañías suministradoras.

HABITABILIDAD

-Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

-Las viviendas deberán incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

-Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

-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.

-Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por los aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

4. IDENTIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS QUE PUDIERAN AFECTAR A LA EDIFICACIÓN:

Se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación, declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

5. SUPUESTOS ESPECIALES.

En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

En el caso de que la edificación, construcción o instalación no reúna las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos. La ejecución de las obras deberá acreditarse antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

-Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

-Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Ambas serán objeto, en su caso, de Ordenes de ejecución por la Administración competente.

-En el caso excepcional de encontrarse la edificación 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 justificar el acceso a ellos siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes, debiendo las compañías acreditar la viabilidad en estos términos.

ANEXO

Normativas vigentes aplicables a la fecha de redacción de la presente Instrucción.

-Ley 7/2001 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía en 23 de diciembre de 2.021

-Decreto 550/2022 por el que se aprueba su Reglamento General con entrada en vigor el 22 de diciembre de 2.022

-Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

- Reglamento de Vertido al Dominio Público Hidráulico y Dominio Marítimo- Terrestre

Dado en Vélez Málaga, 23 de junio de 2025
LA ARQUITECTA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a vertical line and a small flourish.

Fdo.- Dña. Marta Arias González

