

AFROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

30 MAYO 2013

EL CONCEAL SECRETARIO



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

ACCIDENTAL

PS DEC 21/70/11

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA

ART. 5. DEL DECRETO 2/2.012, DE 10 DE ENERO



Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

REDACTORA: MARTA ARIAS GONZÁLEZ. ARQUITECTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 31 MAYO 2013
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

30 MAYO 2013

ORDENANZA SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

EL CONCEJAL - SECRETARIO

INDICE

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (ART. 5 DEL DECRETO 2/2012)

1. INTRODUCCIÓN
2. NORMATIVA

NORMA I: OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

NORMA II: SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

NORMA III: SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

NORMA IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD

NORMA V: CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

NORMA VI: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

ACCIDENTAL
PS DEC 2170/11



Fdo.: Ana M^a Graciano Martínez

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
INICIALMENTE con esta fecha.

31 MAYO 2013

Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

30 MAYO 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

ORDENANZA SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (ART. 5 DEL DECRETO 2/2012)

1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de PGOU, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

En el PGOU vigente de Vélez-Málaga, se encuentra regulado el uso de vivienda en los artículos 60 a 65, donde se especifican determinadas condiciones mínimas de las viviendas. Dicha norma de carácter general, incide sobre condiciones fundamentalmente de habitabilidad y aptitud de las distintas estancias y usos que componen una vivienda.

La redacción de las presentes normas se realiza de forma supletoria y complementaria a las anteriores, en las cuestiones que no se encuentren especificadas en las mismas o que precisen de una mayor definición.

El Decreto 2/2012 desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable. 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 pueden 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 aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística 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 LOUA. En estos casos 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.

La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligatorio con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable, adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo 11 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que con independencia de que la construcción de estas edificaciones se produjese 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 y como se establece en 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 de aplicación 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 dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con 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 de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal.

Vélez-Málaga, 31 MAYO 2013
EL SECRETARIO GRAL.
P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



ACCIDENTAL

PS DEC 2170/11

Fdo.: Ana M^a Gradiano Martínez

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

31 MAYO 2013

ORDENANZA SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

EL CONCEJAL - SECRETARIO

2. NORMATIVA.

NORMA I: OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

1. Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento en asimilado al régimen de fuera de ordenación, previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo.

A los efectos de lo regulado en esta ordenanza, tendrá la consideración de edificación todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin menoscabo de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

2. Conforme a lo dispuesto en esta normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, 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 y/o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso 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. Tal y como se establece en el artículo 20.2.a) de la LOUA, las reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Normativa Directora 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 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 justificadas 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 dictadas por otros organismos,

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

ACCIDENTAL
PS DEO 2170/11

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido inicialmente con esta fecha, Vélez-Málaga, 31 MAYO 2013

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

30 MAYO 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

ORDENANZA SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

entidades o Administraciones Públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina exclusivamente 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.

NORMA II: SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

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 los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

NORMA III: 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, 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, agua o 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.

NORMA IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. 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.

2. 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.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

ACCIDENTAL PS DEC 2170/11

Fdo.: Ana M. Braciano Martínez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado 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. 31 MAYO 2013 Vélez-Málaga. EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

31 MAYO 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

- 3. 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.
- 4. Las instalaciones de 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.

NORMA V: CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

- 1. 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.
- 2. 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 contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

- 3. 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. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.
- 4. 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.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 31 MAYO 2013
EL SECRETARIO GRAL.

NORMA VI: 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) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.



P. D.

Empie Jiménez-Casquet



PS DEC 2170/11
ACCIDENTAL

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

Fdo.: Ana M^a Grasiano Martínez

30 MAYO 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

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 huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. 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 las dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,4 x 2,4 m. en la sala de estar y de 1,8 x 1,8 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,5 m. y de 2,2 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) 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.

i) 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.

Vélez-Málaga, a 15 de mayo de 2013

[Handwritten signature]

Marta Arias González. Arquitecta

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 31 MAYO 2013
EL SECRETARIO GRAL.

SECRETARIA P. D.
Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casque

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 MAYO 2013

INICIALMENTE

ACCIDENTAL
PS DEG/2170/11



Fdo.: Ana M^a Graciano Martínez