



AYUNTAMIENTO
DE
ARENAS
(MÁLAGA)

ANEXO I DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARENAS CELEBRADA
EL DÍA 24 DE JULIO DE 2.012

Comprensivo en las ocho páginas siguientes del texto íntegro de la Ordenanza Municipal de Normas Mínimas de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, y que ha sido aprobado en el punto 4º del orden del día de la sesión plenaria referida.





Ayuntamiento de Arenas
(Málaga)

**ORDENANZA MUNICIPAL DE NORMAS MÍNIMAS DE
UBICACIÓN, ACCESIBILIDAD, IMPACTO, SEGURIDAD,
HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL
RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**



INTRODUCCIÓN

El artículo 5 del Decreto 2/2012 establece que en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o en el caso de que no se definan por 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 destinen.

Ante lo novedoso de las determinaciones del mencionado Decreto 2/2012, el Plan General de Ordenación Urbanística de Arenas no contiene entre sus determinaciones las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deban reunir aquellas edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, cuya característica fundamental y requerida es de existentes y acabadas o terminadas.

Por ello y dada la necesidad de disponer de esta normativa en el plazo más breve posible, se redactan esta ordenanza que centran su atención en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, teniendo siempre presente que estas edificaciones fueron ejecutadas sin las autorizaciones municipales preceptivas o excediéndose de estas y por tanto sin la debida observancia de la normativa.

Tal y como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012 el establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad 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.

CAPITULO I. OBJETO, DEFINICIONES Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1.- Objeto

El objeto de esta ordenanza es regular las condiciones de mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable existentes y que vean sometidas al procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

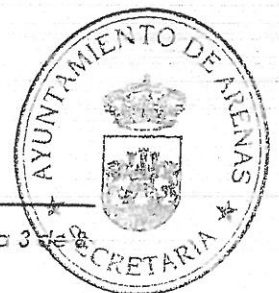
Artículo 2.- Definiciones

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

- 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 o bienes.
- Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural conforme al uso que se destinada.
- Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, no se alteren las condiciones medioambientales de su entorno
- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

La presente ordenanza será de aplicación a todas aquellas edificaciones existentes en suelo no urbanizable y que se vean sometidas al procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.



CAPITULO II. NORMAS MÍNIMAS

Artículo 4.- Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigibles respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación. Salvo que la situación expuesta existiese anteriormente a la entrada en vigor de la normativa de aplicación aludida.

Las edificaciones deberán de disponer de acceso en condiciones de seguridad de manera que este no genere ninguna situación de riesgo para las vías públicas y parcelas colindantes.

Artículo 5.- Condiciones de impacto generado por las edificaciones

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ellas se desarrollan, no pueden ser generadoras en sí misma 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, 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.

Así de lo anterior y en virtud de lo establecido en el artículo 284 Medidas para evitar la formación de asentamientos. Condiciones generales de la edificación, de la normativa urbanística del PGOU de Arenas, aprobado definitivamente con fecha 3 de noviembre de 2011, las edificaciones deberán poseer las siguientes características:

1. Que los elementos captadores de para la producción de agua caliente mediante la contribución solar no podrán ser colocadas sobre las cubiertas de las edificaciones, ni sobre otras construcciones de manera que los apoyos de los elementos captadores no se encuentren a una altura superior de 1 m. sobre la rasante natural del terreno.

2. Una masa vegetal o plantaciones arbóreas sobre la parcela en la que se ubica la edificación consistente en un estándar de 1 árbol por cada 4 m² construido de la edificación objeto del trámite de asimilada a fuera de ordenación, de manera que se oculte tras ella parte de la edificación existente. Dicha masa vegetal o plantaciones arbóreas deberán situarse en el ruedo colindante a las edificaciones a fin de disminuir el impacto visual de la vivienda, integrándola en el paisaje. Se deberá acreditar lo anterior mediante documentación fotográfica.

Artículo 6.- Condiciones mínimas de seguridad

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se puedan encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso deberán contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos de avenidas o escorrentías.

Las edificaciones deberán cumplir con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso que se destina y a la normativa vigente, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio, así como de los medios de evacuación que sean precisos.

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.

Las instalaciones que dispongan las edificaciones 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.



Artículo 7.- Condiciones mínimas de salubridad

La edificación deberá poseer una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, que sea estanca y que conecte todos los aparatos que lo requieran.

Así como en virtud de lo establecido en el artículo 284 Medidas para evitarse la formación de asentamientos. Condiciones generales de la edificación, de la normativa urbanística del PGOU de Arenas, aprobado definitivamente con fecha 3 de noviembre de 2011, que prohíbe los pozos ciegos en Suelo No Urbanizable y obliga a tratar las aguas residuales mediante cualquier sistema de depuración individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantía técnicas que aseguren la no contaminación freática, la edificación deberá poseer un sistema de depuración de características necesarias según el uso al que se destina la edificación y el tipo de aguas residuales generadas, para evitar el riesgo de contaminación del terreno y las aguas subterráneas y superficiales. Además deberá acreditarse en el procedimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la existencia y características del sistema de depuración, así como las características de su mantenimiento.

La edificación deberá disponer de algún sistema de eliminación de residuos sólidos, bien mediante traslado a vertedero o punto de recogida, o disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable. Deberá indicarse en el procedimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación el punto de recogida o vertedero o acreditarse la existencia de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

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 mínimo exigible será de 250 litros de agua/día 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, estos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación vigente y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso deberá quedar acreditado lo anterior y que las aguas reúnen las condiciones legales exigibles para el uso al que se destinan.



Que en caso de existencia de red de agua caliente o previsión de esta, y en todo caso para edificaciones destinadas al uso residencial, en virtud de lo establecido en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, la edificaciones deberán poseer una Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para el ahorro energético como las establecidas por la Exigencia Básica HE4 del Documento Básico Ahorro de Energía del mencionado Código Técnico de la Edificación.

La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades en virtud del uso para el que se destinan. En el supuesto del uso residencial la edificación reunir las condiciones de de estanqueidad de manera que no presente humedades por filtraciones de agua, así como de disponer huecos de ventilación que permitan la renovación del volumen interior en unos caudales iguales a los indicados por el cuadro 2.1 del artículo del DB de Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de habitabilidad

En caso de que la edificación se destine al uso residencial deberá cumplir con las siguientes exigencias:

La edificación deberá contar con una superficie útil no inferior a 24 m, e incluir como mínimo una estancia destinada a estar-dormitorio, un equipo de cocina y una estancia independiente de la anterior destinada a cuarto de aseo.

Las piezas habitables no pueden situarse en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.

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 plazo obligado al resto de las piezas habitables.



Todas las piezas habitables deben de 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 o estancia a la que ilumina.

La pieza destinada a cuarto de aseo o baño deberá disponer de un equipamiento mínimo de aparatos sanitarios formado por lavabo, inodoro y ducha.

La pieza o espacio destinado a cocina deberá disponer de un espacio apto para cocinar y un equipamiento de un fregadero.

Toda edificación deberá contar con red de suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

