



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

### ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los requisitos y condiciones para el otorgamiento de Licencia Municipal Urbanística de las Edificaciones Existentes en Suelo No Urbanizable en el término municipal de Almáchar, ya sean de Ocupación o de Utilización, así como para el Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación, con arreglo a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, L.O.U.A.), y la Declaración de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, conforme al Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, R.D.U.A.), y el 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, para este tipo de Edificaciones.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En fecha 7 de Septiembre de 2012, los servicios técnicos de este Ayuntamiento emitieron un informe en relación con el contenido de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, donde se establecen requisitos previos para la aplicación del régimen previsto en el mismo a las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable. De una parte la delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos del hábitat rural diseminado existentes y, de otra, la necesidad de disponer de unas normas mínimas de habitabilidad, aplicables en los procedimientos de regulación previstos en dicho Decreto.

Según el contenido de dicho informe, en el suelo no urbanizable de Almáchar, no existen asentamientos urbanísticos que pudieran identificarse, categorizarse y en consecuencia, delimitarse, por asimilación a la figura de asentamiento urbanístico, y tampoco existen ámbitos que pudieran considerarse como hábitat rural diseminados.

En consecuencia, se concluía en el informe, que se considera innecesario la realización de Avance de Planeamiento para la regularización de las Edificaciones Existentes en el Suelo No Urbanizable de Almáchar, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, proponiéndose al Pleno de la Corporación Municipal acordar expresamente su innecesariedad, siendo dicho Acuerdo de Pleno requisito necesario para la tramitación de los procedimientos declarativos de reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación y/o asimilación al régimen de fuera de ordenación.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

Llevada la anterior propuesta de los Servicios Técnicos Municipales al Pleno de la Corporación, en sesión plenaria celebrada en fecha 26 de Septiembre de 2012, se adoptaron por unanimidad los siguientes,

**“ACUERDOS:**

*Primero: Aprobar la innecesariedad de realización del Avance de Planeamiento, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a los efectos de tramitación de procedimientos declarativos de reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación y/o Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, en el municipio de Almáchar, por no contener el municipio Asentamientos Urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, ni asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de hábitat rural diseminado.*

*Segundo: En consecuencia, todas y cada una de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de Almáchar, ya sean en áreas clasificadas como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, o de protección especial, tendrán la consideración de edificaciones aisladas, a los efectos de aplicación del Decreto 2/2012 de 10 de enero.*

*Tercero: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, para general conocimiento.*

*Cuarto: Comunicar este acuerdo a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.”*

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia Núm. 199 de 16 de Octubre de 2012 .

La entrada en vigor 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, establece las condiciones exigibles para la aprobación de Ordenanzas Municipales, tendentes a concretar diversos aspectos de competencia municipal, que se indican en la disposición reglamentaria.

Así, el artículo 10.2 dispone que los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación adicional o complementaria a la que define el propio Decreto, que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Conviene, para mayor seguridad jurídica de los solicitantes, y con el fin de clarificar sin ambigüedades la situación jurídica de cada edificación en el suelo no urbanizable, regular el modelo de solicitud y la documentación a presentar para obtener la acreditación municipal de dicha situación jurídica, así como delimitar el alcance y contenido de tal acreditación. Con ello se pretende posibilitar el ejercicio del derecho de los ciudadanos a obtener esta información, sin que el resultado equivalga en ningún caso al reconocimiento de derechos para cuya constitución deban cumplirse requisitos más exigentes, en especial la acreditación de la aptitud de la edificación terminada, para el uso al que se destina, a través del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad objeto, asimismo, de la presente Ordenanza.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

Una vez determinada dicha situación jurídica, o simultáneamente, si se desea, podrá solicitarse la licencia de ocupación o utilización, las licencias urbanísticas de obra e instalación oportunas, o en su caso, la resolución declarativa del reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, por aplicación de las normas de directa aplicación de la LOUA, o la situación legal de asimilación al régimen de fuera de ordenación, aportando la documentación complementaria que se determina en la presente Ordenanza, tendente a la verificación de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina.

Como se ha dicho, el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, en su artículo 5.1 establece que, en el caso de que no se definan en el Plan General de Ordenación Urbanística unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad para las edificaciones en suelo no urbanizable, como es el caso del municipio de Almáchar, los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, regularán dichas normas, según el uso al que se destinen las edificaciones. Y es, por tanto, en base a esta potestad delegada, por lo que se procede a la redacción de la presente Ordenanza Municipal.

A tal fin, la Consejería de la Junta de Andalucía, competente en materia de Ordenación del Territorio, publicó unas Normas Directoras que, si bien a la fecha de redacción de la presente Ordenanza, aún no se encuentran definitivamente aprobadas, sí que han servido como guía para la redacción de las que aquí se aprueban, así como el estudio y análisis comparativo de otras Ordenanzas redactadas en la provincia de Málaga, que han ayudado a ordenar y clarificar abundantemente la complejidad del discurso argumentativo de la normativa sectorial de cara a su mejor comprensión práctica por el ciudadano medio.

El Municipio de Almáchar no se caracteriza por una ocupación violenta del suelo rural, mediante la implantación anárquica e indiscriminada de edificaciones residenciales, sin vinculación agrícola. Los casos singulares existen, pero no configuran en ningún modo el modelo territorial de ocupación y puesta en carga del suelo rural.

Nuestro medio rural es productivo y, en consecuencia, sigue siendo netamente agrícola, de forma que la gran mayoría de las edificaciones existentes tienen una predominante vinculación agrícola o ganadera, ya sea por asimilación a la tipología agrícola del LAGAR ALMACHAREÑO, anclado en la tipología histórica de espacio trabajo-vivienda estacional, o porque, en su caso, son edificaciones de directa adscripción al uso agrícola o ganadero, esto es, almacenes de aperos de labranza, almacenes agrícolas, naves ganaderas o elementos de instalación de regadío en cultivos.

El LAGAR histórico Almachareño se configura como espacio-trabajo, de tipología histórica y, por tanto, necesita concretar unas particulares condiciones de habitabilidad, específicas y diferentes, a las de las viviendas residenciales sin vinculación agrícola, exógenas al modelo tipológico y arquitectónico existente en nuestro medio rural productivo.

Así pues, la presente Ordenanza se aprueba en ejercicio de la potestad y autonomía locales en materia normativa y en el ámbito territorial y organizativo del Municipio de Almáchar, con el siguiente articulado:

### **Artículo 1.- Objeto**

El objeto de la presente Ordenanza es, en primer lugar, regular el modelo de solicitud y documentación necesarias para la acreditación de la situación jurídica de las edificaciones



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

existentes en suelo no urbanizable, en el término municipal de Almáchar, así como el alcance y contenido de dicha acreditación; y, en segundo lugar, regular el modelo de solicitud y documentación, que son igualmente necesarios para el otorgamiento de Licencia Municipal de Ocupación o Utilización, o en su caso, para el Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación, con arreglo a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de la Declaración de la Situación de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y el Decreto 2/1012, de 10 de Enero, de Régimen Urbanístico de Edificaciones y Asentamientos en Suelo No Urbanizable de Andalucía.

A tal efecto, se establecen a continuación las normas mínimas de habitabilidad y salubridad que deberán cumplir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable del término municipal de Almáchar, y ello con estricta sujeción a lo anteriormente expuesto.

### **Artículo 2.- Base Normativa.**

La base normativa de la presente Ordenanza descansa en la potestad reglamentaria de las entidades locales, y se encuentra fundamentada jurídicamente apoyada en la siguiente normativa legal:

- El artículo 140 de la Constitución Española, de 1978.
- Los artículos 4.1 a), 49, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía,
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
- 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.

Al margen de la normativa jurídica anteriormente relacionada, la presente Ordenanza se sirve de los Análisis y Estudios existentes, en relación a la génesis histórica del módulo de ocupación del suelo rural de Almáchar, y tipologías vernáculas que configuran nuestro modelo histórico de carga territorial, como derecho consuetudinario. Obviamente, estos estudios y análisis comparados, aunque no tienen formalmente carácter normativo, sí que explican y fundamentan el devenir histórico de los vecinos del pueblo de Almáchar, en su peculiar forma de construir en el medio rural, en atención a las necesidades de la tierra y su cultivo, y que se ha consolidado, con el paso del tiempo, en uso y costumbre del lugar, y, como tal, a modo de fuente del derecho que informa sus principios generales, se incorpora a la presente Ordenanza.

Así, y en particular, se asume como tipología peculiar y autóctona del término municipal el LAGAR ALMACHAREÑO, siguiendo la sistemática precisa, detallada y descriptiva expuesta en el libro "ALMÁCHAR, PASADO Y PRESENTE DE UNA COMUNIDAD DE LA AXARQUÍA, publicado en el año 2004, por el Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga (CEDMA), de la



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

historiadora, Dña. Josefa Gámez Lozano, quien concibe en dicha obra el LAGAR como *“construcción que pertenece a la arquitectura popular que tiene dos funciones específicas: una, la de servir de vivienda, y otra, la de lugar de trabajo, es decir, la de transformar la uva en pasa, estando constituido por una serie de espacios que tienen distintas características y funciones”*; y lo define como, *“arquitectura de las veinticuatro horas, pues sirven para ser vividos en todo tiempo, como dice Fernández Alba, hablando de los espacios primitivos y comparándolos con la arquitectura de hoy, “la arquitectura de los orígenes, es una arquitectura que, fundamentalmente, se construye y experimenta sobre la vida a través del trabajo”. Este tipo de construcción se ha adaptado perfectamente al medio, teniendo en cuenta la fisonomía del terreno –grandes pendientes- y el clima”*; describiendo las distintas tipologías de Lagar Histórico existentes en el territorio y sus peculiaridades constructivas y arquitectónicas (Páginas 209 a 224).”

### **Artículo 3.- Ámbito de Aplicación.**

#### **3.1. Ámbito territorial:**

El ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenanza lo constituye el término municipal de Almáchar, en la provincia de Málaga.

#### **3.2. Ámbito material:**

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable del término municipal, entendidas tales en los términos del artículo 2.1 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, es decir, incluyendo también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones, susceptibles de soportar un uso, que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

No existiendo asentamientos urbanísticos, ni ámbitos de hábitat rural diseminado, con arreglo al Decreto 2/2012, de 10 de Enero, todas las edificaciones existentes tendrán el carácter de aisladas, conforme al Acuerdo Plenario, de fecha 26 de septiembre de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia Núm. 199, de 16 de octubre de 2012.

### **Artículo 4.- Solicitantes.**

Podrá ser solicitante toda persona física o jurídica, con capacidad y legitimación suficientes, conforme a derecho.

### **Artículo 5.- Órgano Competente.**

El órgano competente para resolver los procedimientos objeto de la presente Ordenanza, será el que ostente la competencia en materia de otorgamiento de licencias urbanísticas, conforme a la legislación vigente, sin perjuicio de que se hubiera delegado esta competencia.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

### **Artículo 6.- Acreditación de la Situación Jurídica de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

#### **6.1. Alcance y Contenido de la Acreditación.**

La acreditación a que se refiere el presente artículo, se emitirá para las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, entendido el concepto “edificación” en los términos del artículo 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Tendrá el carácter de información urbanística, lo cual se indicará en la propia resolución, y no equivaldrá en ningún caso al reconocimiento de situaciones jurídicas constitutivas de derechos, más allá del propio reconocimiento por la Administración municipal de la caducidad y, en su caso, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre la edificación objeto de solicitud.

En caso de que la solicitud formulada, lo sea de información sobre la posible existencia de expedientes disciplinarios o sancionadores, referidos a una determinada finca, construcción o edificación, por los servicios municipales se reconducirá el procedimiento hacia la acreditación regulada en el presente artículo, efectuándose al efecto los requerimientos oportunos al solicitante.

#### **6.2. Modelo de Solicitud.**

El modelo de solicitud será aprobado por el Alcalde o Concejal en quien aquel delegue las competencias en materia de Urbanismo. Deberá presentarse una solicitud por cada edificación, que contendrá con carácter indicativo, y como mínimo, los siguientes campos, a cumplimentar por la persona solicitante:

- Título del modelo: “Solicitud de acreditación de la situación jurídica de edificación en suelo no urbanizable”

- Nombre, D.N.I. o CIF y domicilio del solicitante y su representante, en su caso. Domicilio a efectos de notificaciones y teléfono de contacto.

- Casilla de verificación para aceptación de notificaciones por correo electrónico, y campo para dirección de correo electrónico, en su caso.

- Datos de la edificación: Tipo de edificación / Uso adscrito / vinculación agrícola, ganadera o forestal. Lugar de emplazamiento y parcela catastral en la que se enclava la edificación.

- Texto de solicitud: “Solicita acreditación de la situación jurídica de la edificación situada en Suelo No Urbanizable en el término municipal de Almáchar, cuyos datos se indican a continuación y constan en la documentación adjunta”.

- Advertencias: “Se advierte a la persona solicitante que el expediente administrativo que se tramitará, como consecuencia de esta solicitud, podrá dar origen a otros procedimientos administrativos tramitados, en su caso, de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Almáchar, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus disposiciones reglamentarias de desarrollo.

- Información sobre las tasas a abonar, contempladas en la Ordenanza Fiscal Núm.26, Reguladora de las Tasas por Actuaciones Urbanísticas.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

### 6.3.- Documentación a Aportar por el Solicitante.

La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

-Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de la solicitud.

-Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georeferenciada, en ambos casos con indicación clara de la edificación para la que se desea se emita la acreditación.

Fecha de terminación de la edificación, que deberá acreditarse mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:

1) Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

2) Certificación expedida por técnico competente, en la que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso.

3) Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

4) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

5) Cualquier otro medio de prueba válidamente admitido en Derecho.

### **Artículo 7.- Licencia de Ocupación o Utilización, Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación y Declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, para Edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

#### **7.1. Modelo de Solicitud.**

El modelo de solicitud será aprobado por el Alcalde u órgano en quien delegue las competencias en materia de Urbanismo. El interesado deberá presentar una solicitud por cada edificación, que contendrá con carácter indicativo los siguientes campos, a cumplimentar por el solicitante:

- Título del modelo: "Solicitud de Licencia de Ocupación o Utilización para Edificación en Suelo No Urbanizable / Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación o Declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación para Edificación en Suelo No Urbanizable"

- Nombre, D.N.I. o CIF y domicilio del solicitante o representante, en su caso. Domicilio a efectos de notificaciones y teléfono de contacto.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

- Casilla de verificación para aceptación de notificaciones por correo electrónico, y campo para dirección de correo electrónico, en su caso.

- Datos de la edificación: Tipo de edificación, Lugar de emplazamiento y parcela catastral en la que se enclava la edificación.

- Texto de solicitud: "Solicita (Casilla de verificación):

- Licencia de Ocupación o Utilización para la Edificación / Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación o Declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación para Edificación en Suelo No Urbanizable - de la edificación situada en Suelo No Urbanizable en el término municipal de Almáchar cuyos datos se indican a continuación y constan en la documentación adjunta.

- Advertencias: "Se advierte al solicitante que el expediente administrativo que se tramitará como consecuencia de esta solicitud podrá originar órdenes de ejecución de obras tendentes a lograr las condiciones de habitabilidad exigidas en las ordenanzas municipales, requerimientos de legalización al titular de la misma, o en su caso, advertencia de que la edificación no pueda ser utilizada y/o, en su caso, podrá dar lugar también al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, todo ello en función de la situación jurídica de la edificación y de conformidad con lo establecido por la legislación vigente, en especial por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, de la Junta de Andalucía. "

- Información sobre las tasas a abonar, contempladas en la Ordenanza Fiscal Núm.26, Reguladora de las Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

### 7.2.- Documentación a Aportar por el Solicitante.

La documentación que deberá acompañar la solicitud es la que se relaciona a continuación, salvo que se aporte por el interesado la acreditación municipal sobre la situación jurídica de la edificación, regulada en el artículo 6 de la presente Ordenanza, en cuyo caso, no será necesaria su presentación:

A) Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud.

B) Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georeferenciada, en ambos casos con indicación clara de la edificación para la que se desea se emita la Declaración.

C) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:

1) Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, el Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

2) Certificación expedida por técnico o técnica competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.





## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

3) Acta notarial descriptiva de la finca en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

4) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

5) Cualquier otro medio de prueba válidamente admitido en derecho.

D) Memoria técnica, descriptiva y gráfica, expedido por técnico competente, que deberá contener fotografías actualizadas de cada una de las fachadas, planos de planta, alzado y sección a escala mínima 1/100 con indicación de las superficies útiles y construidas de la edificación y plano de emplazamiento de la misma en la parcela debidamente acotado, en el que se certifique la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, por reunir las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en las normas mínimas de habitabilidad para edificaciones situadas en suelo no urbanizable recogidas en la presente Ordenanza.

E) En caso de precisarse obras de adaptación, estas deberán ser siempre de carácter menor aportándose Memoria Técnica Descriptiva y Gráfica de las mismas realizada por técnico competente, en la que se contemplen las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso al que se destine de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Asimismo, se describirán las obras estrictamente indispensables para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad municipales para edificaciones en suelo no urbanizable. Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso, Y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.

En caso de necesidad de efectuar obras mayores por razones de estabilidad estructural se estará a la aportación de proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente.

F) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.

G) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la vivienda objeto del certificado.

H) Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía suministradora donde se acredite que estos suministros están accesibles y que la acometida es viable.

### **Artículo 8.- Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

Para ser objeto de Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación o de la Declaración de Asimilación a la Situación Legal de Fuera de Ordenación o, en su caso, para obtener Licencia de Ocupación o Utilización, las edificaciones en suelo no urbanizable, deberán cumplir las normas que se establecen a continuación, sin perjuicio de la aplicación a dichas



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

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.

### 8.1. Objeto, Alcance y Contenido.

1. La presente Normativa tiene por objeto establecer las condiciones mínimas que, en materia de habitabilidad y salubridad, deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable del término municipal de Almáchar, aplicables en los procedimientos de Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación, de la Declaración de Asimilación a la Situación Legal de Fuera de Ordenación o de la Licencia de Ocupación o Utilización, en aquellos casos contemplados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los que proceda dicha licencia.

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) Cuando su ubicación no resulte incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

b) Cuando su implantación no genere impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

c) Cuando la edificación cuente con las condiciones necesarias de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina. En su acreditación se aportará certificación técnica expresa.

d) Cuando reúna las 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. En su acreditación se aportará certificación técnica expresa.

e) Cuando los espacios habitables resulten aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

3. Las reglas establecidas en esta Normativa serán de aplicación, sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, como son:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha 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) El cumplimiento de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad, dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

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

### **8.2. Condiciones de Ubicación y Accesibilidad.**

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. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

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. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

### **8.3. 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. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico. En su acreditación se aportará análisis y valoración técnica.

### **8.4. 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 medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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. En su acreditación se aportará certificación expresa



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

4. 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. En su acreditación se aportará Certificación expresa

### **8.5. 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. En su acreditación se aportará certificación expresa.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles para el uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo mínimo diario de, al menos, 50 litros de agua por persona. 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. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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. En su acreditación se aportará certificación expresa.

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, o un sistema de reciclado autónomo. En su acreditación se aportará certificación expresa.

### **8.6. 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 m<sup>2</sup>, 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.

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural y ventilación 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 conforme a la normativa aplicable.



## ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMÁCHAR

AYUNTAMIENTO DE ALMÁCHAR

---

d) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.

e) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

f) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

1. Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
2. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro, o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
3. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

g) 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.

h) Exclusivamente para la tipología del LAGAR ALMACHAREÑO de carácter existente, definido en la Exposición de Motivos de la presente Ordenanza, se permitirá la dispensa motivada de alguno, o algunos de los anteriores parámetros, relativos a composición geométrica y funcional y dimensiones mínimas de los espacios de vivienda-trabajo.

### **Disposición Derogatoria.**

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

### **Entrada en Vigor.**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.