



ORDENANZA MUNICIPAL QUE FIJA LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD QUE DEBEN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE MONDA PARA PROCEDER A DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN O ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN.



## **INDICE**

### **1- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

### **2- CAPITULO I.**

De las edificaciones obras, instalaciones y construcciones en el Suelo No Urbanizable. Situación Jurídica. Declaración de Situación Legal de Fuera de Ordenación. Declaración de Situación Legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

Artículo 3.- Inicio del Procedimiento.

### **3- CAPITULO II.**

De las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Edificaciones Situadas en el Suelo no Urbanizable.

Artículo 5.- Condiciones Básicas.

Artículo 6.- Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones.

Artículo 7.- Sobre el Impacto Generado por las Edificaciones.

Artículo 8.- Condiciones de Seguridad.

Artículo 9.- Condiciones Mínimas de Salubridad.

Artículo 10.- Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.

Artículo 11.- Otras Edificaciones Existentes

### **4- DISPOSICIÓN FINAL.**

Entrada en Vigor.



## 1- EXPOSICION DE MOTIVOS

En el boja de 30 enero de 2012, se publicado 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que viene a regular y clarificar el régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable de la comunidad, estableciendo los requisitos esenciales para reconocer su situación jurídica y el tratamiento que por el planeamiento urbanístico se ha de otorgar.

En este sentido el decreto desarrolla y complementa al anterior Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En este marco y con esa finalidad se elabora la presente ordenanza municipal y así poder contar con una normativa independiente a las NNSS del municipio de Monda vigentes, que regule en el marco que proporciona el mencionado Decreto 2/2012 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía en los aspectos en cuanto a

- Las condiciones mínimas que deben cumplir las edificaciones construcciones e instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable para proceder a Declaración de Situación de Fuera de Ordenación o Declaración de Asimilada a Fuera de Ordenación.



## 2- CAPITULO I.

### **De las edificaciones obras, instalaciones y construcciones en el Suelo No Urbanizable. Situación Jurídica. Declaración de Situación Legal de Fuera de Ordenación. Declaración de Situación Legal de Asimilado a Fuera de Ordenación**

#### Artículo 1º. Objeto.

Se redacta la presente ordenanza municipal de conformidad con lo previsto en 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 y lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Artículo 2º. Ámbito de Aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones: obras, construcciones e instalaciones que susceptibles de soportar un uso deban contar con licencia urbanística, localizadas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable en el término municipal de Monda.

#### Artículo 3º. Inicio del Procedimiento

Los propietarios de los actos de uso del suelo, podrán solicitar del ayuntamiento de Monda la adopción de una resolución administrativa o certificado acreditativo por la que se declare el régimen jurídico de dichas obras, instalaciones y/o edificaciones, a los fines oportunos establecidos por la legislación que se regula en la ordenanza de procedimiento administrativo de declaración de situación de fuera de ordenación y asimilada a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable del municipio de Monda

Así mismo, el ayuntamiento podrá instar de oficio a los propietarios de los actos de uso del suelo a solicitar la adopción de la citada resolución.

Este procedimiento deberá tramitarse y resolverse conforme:

- A las determinaciones establecidas en la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común,
- A las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística.
- A las normas generales de procedimientos establecidas en el artículo 9 del decreto 2/2012.



### **3- CAPITULO II**

#### **De las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Edificaciones Situadas en el Suelo no Urbanizable**

Artículo 5º. Condiciones Básicas.

Las edificaciones terminadas se consideran aptas para el uso al que se destina, sin que tengan necesidad de actuación material posterior, cuando reúnen las condiciones básicas siguientes:

- 1- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- 2- Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas ó bienes.
- 3- Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- 4- 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.
- 5- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir los requisitos mínimos de funcionalidad establecidos.

Artículo 6º. Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones

La edificación deberá:

- 1- 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- 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.

Artículo 7º. 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, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:



- 1- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- 2- Provocar la contaminación de la tierra, el agua ó el aire.
- 3- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- 4- Alterar la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

#### Artículo 8º. Condiciones de Seguridad Estructural y de Utilización

La edificación y sus instalaciones deberán:

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- Cumplir que utilización de la edificación no comporte 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- 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 9º. Condiciones Mínimas de Salubridad

La edificación y sus instalaciones deberán:

- 1- 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- 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, 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- 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.

#### Artículo 10º. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

- 1- 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.
- 2- Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- 3- Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- 4- 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.
- 5- 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 dependencias.
- 6- 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.
- 7- 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.



- 8- Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
- a. Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - b. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - c. Red interior de desagüe de apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sinfónicos.
- 9- 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.

Artículo 11º. Otras Edificaciones Existentes. “Edificación Rural de Recreo-Familiar”.

Se definen este tipo de edificaciones aquellas cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas respecto a los apartados de habitabilidad y funcionalidad, recogidas en el punto anterior.

Por lo general edificaciones destinadas a uso de apoyo a actividades de recreo rural en el ámbito familiar, que no reúne condiciones para ser destinada a uso residencial de forma permanente.

Las características que este tipo de edificación deberá reunir son:

- 1- Estar compuesta de espacio único en el que se localiza estar -cocina con una superficie inferior a 24 m<sup>2</sup>. en la que se pueda inscribir una circunferencia de 2,00 m de diámetro.
- 2- Disponer de iluminación y ventilación suficiente que permita una renovación de aire adecuada, al menos 1/6 de la superficie útil de la pieza.
- 3- Disponer de un aseo, el cual podrá localizarse en el interior o como elemento anexo a la edificación, equipado de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación directa.
- 4- La altura libre entre pavimentos y techos acabados deberá ser como mínimo de 2,50 m, en los cuarto de aseo esta podrá ser de 2,25 m
- 5- Disponer de al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
  - a. Red para suministro de agua a los aparatos sanitarios





- b. Red para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- c. Red de desagüe de aparatos sanitarios.

#### **4- DISPOSICIÓN FINAL.**

##### **Entrada en vigor**

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el boletín oficial de la provincia de Málaga y haya transcurrido el plazo previsto en la ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del régimen local (artículos 70.2 y 65.2).