



Ayuntamiento de Almogía

Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable de Almogía,

Se redacta la presente normativa con objeto de regular unas Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable según el uso al que se destinen, en cumplimiento del artículo 5.1. 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.

Según el régimen jurídico en el que se encuentre la edificación, les será de aplicación la normativa de la presente Ordenanza Municipal de forma que:

EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el caso en el que procediera conceder licencia de ocupación o utilización a las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, se les exigirá previo a la concesión de la misma el cumplimiento de toda la normativa que conforma la presente Ordenanza Municipal.

En el caso de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, previo a la certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y concesión de licencia de ocupación o utilización, habrán de cumplir con todo lo regulado en la presente Ordenanza Municipal.

Si no procediera la concesión de licencia de ocupación y utilización, y una vez acreditado el régimen de situación legal de fuera de ordenación, previa a la autorización de obras de consolidación, les será de aplicación toda la normativa regulada en la presente Ordenanza Municipal.

EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Les será de aplicación exclusivamente lo regulado en la normativa de la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 1 NORMAS GENERALES

1.- La presente Normativa tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento del régimen legal de fuera de ordenación y de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2.- Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, excepto aquellas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para el "PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN" , 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 o bienes.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.



Ayuntamiento de Almogía

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.- En cualquier caso se estará al cumplimiento de:

a) La aplicación de aquellas normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por los organismos, entidades o Administraciones Públicas competentes en cada materia.

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.

Artículo 2 SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

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.

Artículo 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.

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.

Artículo 4 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa vigente en el momento de la tramitación del procedimiento de reconocimiento. En caso de que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes, el interesado deberá proponer las obras puntuales para garantizar la seguridad de la edificación y, en consecuencia, de sus ocupantes.

En el caso de posibles riesgos de avenidas o escorrentías, contará con las medidas necesarias que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, conforme a la normativa vigente, 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 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 disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.



Ayuntamiento de Almogía

Artículo 5 CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

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, 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.

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 para lo que contará, al menos, con un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares.

En cualquier caso no podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

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.

Artículo 6 CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Se deberán cumplir las normas de habitabilidad y funcionalidad dictadas por los organismos, entidades o administraciones públicas competentes en la materia.