



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

ORDENANZA REGULADORA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

Introducción

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, 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. Así mismo, el citado artículo dispone que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligado con carácter general en las autorizaciones en Suelo No Urbanizable, serán de aplicación igualmente en las solicitudes en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano, tanto para el Régimen de Situación Legal de Fuera de Ordenación como para la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación

Las condiciones mínimas de habitabilidad, adquieren especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas 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.

La presente Ordenanza Reguladora, centra su atención en la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones, en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad se entenderá 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 u otras administraciones públicas.

Artículo 1.º *Objeto, contenido y alcance*

1. La presente ordenanza tiene objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de la situación legal de fuera de ordenación

2. Conforme a lo dispuesto en esta ordenanza, 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:



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

- 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.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, sin que 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. La aplicación de esta ordenanza 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 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) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o administraciones públicas.

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 lleve a cabo.

Artículo 2.º *Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones*

1. La edificación, construcción o instalación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. 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.



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

Artículo 3.º *Sobre el impacto generado por las edificaciones*

Las edificaciones, construcciones o instalaciones, 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.º *Condiciones de seguridad*

1. Las edificaciones, construcciones o instalaciones, 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.

2. Deberán 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. Su utilización no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en hueco, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones de las que disponga 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 5.º *Condiciones mínimas de salubridad*

1. La edificación, construcción o instalación, 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.

2. 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 continuo de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

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, si el abastecimiento autosuficiente se destinara al consumo humano, deberá acreditarse mediante certificado emitido por técnico competente y contar con un plan de controles periódicos, en caso contrario deberá especificarse expresamente que dichas aguas no son aptas para el consumo humano.

3. Se 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, a falta de conexión con la red municipal de saneamiento, o el informe favorable sobre la injerencia emitido por la compañía suministradora, 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 se dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero, punto de recogida por los servicios municipales o disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

Artículo 6.º Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

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

a) Las viviendas deberán contar al menos con una estancia de al menos 14 m² útiles que cumpla la función de salón, estar o descanso, donde puede estar integrada la función de cocina sin cómputo de superficie extra. En caso de cocina independiente, ésta debería tener al menos 5m² útiles. Los dormitorios doble tendrán al menos 10 m² útiles mientras que los simples podrán disponer de 6 m² útiles. En caso de estancia única que cumpla las funciones de estar, cocina y dormitorio, ésta deberá tener al menos 24 m² útiles. Toda vivienda deberá contar con al menos un cuarto de aseo de superficie útil igual o mayor de 1,10 m² que cuente como mínimo con plato de ducha, lavabo e inodoro, y para superficies útiles mayores de 3 m² tendrán la consideración de baño

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

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 y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo, baños, pasillos, distribuidores, escaleras y dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación y ventilación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza. Los baños y



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

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 diámetro igual a 3 m. cuando sirvan a estancias vivideras (estar y dormitorios) y un círculo de diámetro igual a 2 m para el resto de dependencias.

f) 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 descanso.

g) 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.

h) Toda edificación destinada al uso residencial, 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 edificaciones destinadas al uso residencial, 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.

Disposición derogatoria

La aprobación de esta ordenanza implicará la derogación de anteriores ordenanzas municipales en lo que contravengan lo dispuesto en la presente.

Disposición final única

Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresa.

Algarrobo a 15 de enero de 2012.

La Alcaldesa

Fdo: Natacha Rivas Campos