# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## Ayuntamiento de Montilla

Núm. 3.437/2015

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2015, acordó aprobar provisionalmente la Ordenanza Municipal para la Regulación de las Normas Mínimas de Habitabilidad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable, extendiéndose el mismo aprobado definitivamente, al no haberse presentado alegaciones durante el plazo concedido para tal fin, por lo que, en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro del documento aprobado:

"ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, SEGÚN SE PREVÉ EN EL ARTÍCULO 5 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.

Exposición de Motivos

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.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, aprobado definitivamente de manera parcial, define de forma genérica unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato solo a los efectos de la obligación genérica de conservación que se atribuye a los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones, y por otra parte establece que estas podrán ser ampliadas o precisadas mediante una Ordenanza especial.

En consecuencia, en aplicación del referido artículo, el Ayuntamiento de Montilla mediante la presente Ordenanza procede a desarrollar las citadas normas mínimas.

La aplicación de las mismas adquiere 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.

También estas normas resultan necesarias para la regularización de las edificaciones terminadas sin licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, para las que el Decreto 2/2012 prevé su asimilación a las edificaciones legales, siempre que reúnan las condiciones que se especifican en el mismo.

Artículo 1. Objeto, Contenido y Alcance

1. La presente Ordenanza 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 de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

2. Las edificaciones deberán estar terminadas, y ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. 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 (incluso los revestimientos y pinturas), 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 y se encuentra en adecuado estado de conservación.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que 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. La aplicación de estas Ordenanzas 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 exigibles en todo momento 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 lleven a cabo.

Artículo 2. Condiciones de Ubicación, Implantación y Accesibilidad de las Edificaciones

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 sectorial de aplicación.

2. 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.

3. 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. Condiciones de Seguridad

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resisten-

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

cia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, garantizando que no se encuentran afectadas 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 por avenidas o escorrentías.

En este sentido, la estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

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.

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.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 4. Condiciones Mínimas de Salubridad

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesario para evitar la presencia de humedades y agua que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer medidas que favorezcan la ventilación y eliminación de contaminantes procedente de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas en función del uso de la misma. Asimismo, la red interior de distribución con la que cuente deberá encontrarse en buen estado de funcionamiento y conectar todos los aparatos que lo requieran.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente para consumo de personas, 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 del agua. En cualquier caso deberá quedar garantizada la potabilidad del agua para el consumo humano, mediante certificación de facultativo sanitario competente, en todos los puntos de suministro a excepción de los inodoros.

3. La edificación que cuente con el sistema anterior, 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.

Artículo 5. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad

1. 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 30 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y otra las de descanso, un equipo de cocina y un cuarto de baño independiente que cuente con ducha, lavabo e inodoro.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano que no cuente con patio inglés el cual sirva de iluminación y ventilación de las mismas.

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

d) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

e) 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 y las dependencias auxiliares. 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.

f) Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura inferior de 1,00 m solo podrán servir de dormitorios si la superficie mínima de los huecos de la galería es de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta.

g) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos, para ello la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

h) Las escaleras contarán con un ancho mínimo de 0,80 m en cada tramo.

i) Toda vivienda deberá contar con una red interior para distribución de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de abastecimiento.

2. Si la edificación se destina a usos (agrarios, industriales, terciarios, turísticos, etc), para el desarrollo de su actividad, deberé contener los suficientes servicios higiénicos como para atender las necesidades de uso público o privado, y asimismo se deberán cumplir en cualquier caso los requisitos y condiciones que fueran exigidos para la autorización de la puesta en marcha de las mismas.

3. Las dimensiones y características de las dotaciones con las que deben contar las distintas edificaciones, serán las estrictamente necesarias para el servicio de la edificación de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Disposición Final Única. Entrada en Vigor

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez finalizado el plazo de quince días señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa".

Montilla, 13 de mayo de 2015. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Federico Cabello de Alba Hernández.

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify