

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



TARIFA, 02 de abril de 2013
LA SECRETARÍA GENERAL,

Cristina Barrera Merino.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

La complejidad de los procesos de ocupación del suelo no urbanizable a lo largo del tiempo ha dado lugar a una casuística muy variada para las diferentes edificaciones que se implantan en esta clase de suelo. La aprobación 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, viene a reflejar las diferentes situaciones en que dichas edificaciones pueden encontrarse, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por parte del Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. Una de estas situaciones en que pueden encontrarse las edificaciones es la de "asimilado al régimen de fuera de ordenación", cuyo reconocimiento por parte del Ayuntamiento pasa por la emisión de la resolución correspondiente, para lo que se requiere, además de otros condicionantes, que la edificación pueda ser usada, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso al que se destina.

En este contexto se redacta la presente Ordenanza, que tiene por objeto regular las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deben alcanzar las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, fundamentalmente para su aplicación en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y situación legal de fuera de ordenación. Así mismo se amplía su aplicación al suelo urbanizable sectorizado (no ordenado) y, al suelo urbanizable no sectorizado, para atender la casuística propia de dichos suelos.

La presente Ordenanza se ajusta a lo regulado en la Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad previstas 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, aprobada por la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la que dicha Normativa queda incorporada como Anexo II.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y alcance.*

1. El objeto de la presente ordenanza es regular las condiciones mínimas 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 de fuera de ordenación y regularización de las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de la Ley de del Suelo de 1.978, así como a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

2. Su ámbito de aplicación se extiende a las citadas edificaciones situadas en suelo no urbanizable, suelo urbanizable no sectorizado y suelo urbanizable sectorizado (no ordenado).

3. No obstante lo anterior, la presente ordenanza también será de aplicación a las edificaciones que se encuentren en ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, identificados por el Avance de Planeamiento establecido en el apartado 2 del artículo 4 del mencionado Decreto 2/2012, de 10 enero, hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Tercera.

Artículo 2. *Edificación apta para el uso al que se destina.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en esta ordenanza, se entenderá que una edificación terminada (en su estado primitivo, sin haberse realizado obra alguna) resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, o con pequeñas intervenciones que no afecten a su estructura, ni modifique su configuración estructural o espacial, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y puede accederse a ella 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



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.

2. La aplicación de este Título 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.

3. 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. Dichas condiciones son las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa y en la normativa sectorial que pueda ser de aplicación en cada caso.

Artículo 3. *Definición de edificación aislada.*

1. Se entiende por edificación todo tipo de obras, instalaciones y construcciones (inclusive prefabricadas) susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. Edificaciones aisladas son aquellas que, tanto presentándose de forma independiente como agrupadas, no llegan a constituir un asentamiento, bien sea asentamiento urbanístico o constituyente del Hábitat Rural Diseminado, según la definición de los mismos contenida en el artículo 2 del anteriormente citado Decreto 2/2012.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



CAPÍTULO II

Normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

Artículo 4. Condiciones de accesibilidad de las edificaciones.

1. La edificación deberá estar situada de forma que se respeten las distancias mínimas, que en su caso pudieran exigirse por la normativa sectorial, respecto de otros usos que sean incompatibles con la propia edificación.

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.

Artículo 5. Impacto generado por las edificaciones.

Tanto las edificaciones como los usos y actividades que en ellas se desarrollen, no podrán ser generadoras 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 (el tratamiento y color de las fachada estará de acorde a la tipología rural predominando el color blanco en uso residencial) y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 6. Condiciones de seguridad de las edificaciones.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destinan, sin que puedan encontrarse 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



2. Las edificaciones deberán cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destinan, 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 las edificaciones 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, todo ello de acuerdo a la normativa que les sea de aplicación en función de su uso.

4. Las instalaciones de que dispongan las edificaciones 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 7. *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 o a su correcto funcionamiento, 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. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite alcanzar la dotación mínima exigible en función del uso al que se destina.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, distinto a la red de abastecimiento municipal, y 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. 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.



Artículo 8. *Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.*

1. Las edificaciones deben contar con suministro de energía eléctrica (cuando se estime necesario según la actividad o uso al que se destine), bien sea a través de la red pública de distribución o mediante la utilización de sistemas de generación propia debidamente autorizados si procede, como pueden ser generadores, captadores solares, dispositivos eólicos, etc.

2. Cuando las edificaciones se destinen al uso residencial, además de todas las condiciones anteriores, deberán cumplirse las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, debiendo de constar en la misma una zona de dormitorio, un equipo de cocina y un cuarto de aseo, independientes. La zona de estar y la cocina podrán agruparse en una única estancia siempre y cuando el dormitorio se encuentre en una estancia 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) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. Se exceptúa de lo anterior la estancia que haga las funciones de estar, que podrá servir de paso a cualquiera de las otras estancias del edificio.

d) 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 de al menos 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.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

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 zonas destinadas al descanso. Los aseos deberán tener una superficie mínima de 1,50 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza, ha sido aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.

TARIFA, 02 de abril de 2013
LA SECRETARÍA GENERAL,

Cristina Barrera Merino.

g) 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.

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

- Red interior para dotar de suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos que lo requieran.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red general de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento, con tomas de tierra.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico mínimo, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

3. Cuando las edificaciones se destinen a un uso distinto del residencial vivienda, además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores deberán contar con la autorización de uso de la administración competente en la materia, o bien cumplir con la normativa sectorial aplicable en razón de su uso.