



AYUNTAMIENTO DE
GUARROMÁN

ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE REGULAN LAS NORMAS
MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES
EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GUARROMÁN
CONFORME AL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO



JUNTA DE ANDALUCÍA

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos

Pasaje del Cardenal Benavides, 17

23440-Baeza (Jaén)

Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574

Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

MAY-2017

ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE REGULAN LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GUARROMÁN, CONFORME AL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO

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 establece 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 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.

NORMATIVA

NORMA 1ª 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.

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:

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, 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. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la reglas establecidas en esta Ordenanza Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Ordenanza se hará 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.

5. 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.

NORMA 2ª SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN 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 de aplicación.
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.

NORMA 3ª 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 e) patrimonio histórico.

NORMA 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones 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. 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

exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

NORMA 5ª 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, así como disponer de medias 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 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. 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.

NORMA 6ª CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

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 24 m² e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo 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 al resto de las piezas habitables.

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 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.

e) Los patios deberán poseer 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 habitaciones destinadas al de descanso.

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 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 individuales o comunes.

i) 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.

NORMA 7ª FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Cuando se deba justificar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad expresadas en la presente Ordenanza, se cumplimentará la ficha indicada a continuación de manera afirmativa en cada uno de los apartados que sean de aplicación.

ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE REGULAN LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GUARROMÁN, CONFORME AL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: _____
 USO DE LA EDIFICACIÓN: _____
 EMPLAZAMIENTO: _____
 ENCARGANTE: _____
 TÉCNICO REDACTOR: _____

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES (Norma 02)	
<input type="checkbox"/>	La edificación/es se ubica de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la misma, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es dispone de acceso en condiciones de seguridad, reuniendo los requisitos de accesibilidad requeridos por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina la misma.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES (Norma 03)	
<input type="checkbox"/>	La edificación/es, incluyendo sus usos y actividades, no genera en sí misma impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es no afecta a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes ni provoca peligro de incendio.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es no provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es no origina daños físicos a terceros o de alcance general.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es no altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD (Norma 04)	
<input type="checkbox"/>	La edificación/es reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, no encontrándose lesiones que puedan poner en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o puedan repercutir sobre los predios colindantes.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas exigibles para evitar el riesgo de propagación interior y exterior de incendios, así como los medios de evacuación que sean precisos.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es dispone de medidas que evite riesgos de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, de carácter físico, para los usuarios.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es dispone de instalaciones que reúnen 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.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD (Norma 05)	
<input type="checkbox"/>	La edificación/es reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas. A su vez disponen de medidas que favorecen la ventilación y eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de tal forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilita la dotación mínima exigible para el uso al que se destina, garantizándose para el uso residencial, un posible consumo continuado de al menos 50 litros de agua con un caudal mínimo de 10 litros/ minuto.
<input type="checkbox"/>	La edificación cuenta con un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente, realizado mediante _____ debidamente autorizado y que reúne las condiciones exigidas por la normativa de aplicación y está ubicado de tal forma que no existe peligro para la contaminación de las aguas. El agua procedente del sistema de abastecimiento autosuficiente es en todo caso potable.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento y que conecta todos los aparatos que lo requieren, así como un sistema de depuración debidamente homologado que cuenta con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales y que cumple con lo establecido en la normativa de aplicación.
<input type="checkbox"/>	La edificación/es cuenta con un sistema de eliminación de residuos sólidos mediante su traslado a un vertedero.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD (Norma 06). Edificación destinada a uso residencial.	
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta con una superficie útil igual o superior a 24 m ² .
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta como mínimo con una estancia que realiza las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
<input type="checkbox"/>	Las piezas habitables no se encuentran en planta sótano y en todo caso se encuentran independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.
<input type="checkbox"/>	Ninguno de los espacios habitables sirve de paso a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
<input type="checkbox"/>	El cuarto de aseo no sirve de paso obligado al resto de piezas habitables.
<input type="checkbox"/>	Todas las piezas habitables disponen de iluminación natural desde un espacio abierto o patio de luces.
<input type="checkbox"/>	Existen cuartos de aseo y dependencias auxiliares que no disponen de iluminación natural.
<input type="checkbox"/>	Los huecos de iluminación poseen una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de las piezas, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima de la misma.
<input type="checkbox"/>	Los patios permiten la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro mínimo, cuando sirven a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios), y 2 m. para el resto de dependencias.
<input type="checkbox"/>	La funcionalidad de las estancias permite la inscripción del al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la sala de estar y 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.
<input type="checkbox"/>	La altura libre entre pavimentos y techos acabados es igual o superior a 2,50 m en general y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta con red interior de suministro de agua a los aparatos sanitarios en condiciones de uso y seguridad.
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta con red interior de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta con red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
<input type="checkbox"/>	La vivienda cuenta con un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinas y lavar.