

**ORDENANZA GENERAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Decreto 2/2.012, 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, establece que los Ayuntamientos habrán de regular las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones en suelo no urbanizable en función del uso al que se destinen, siempre que el municipio carezca de Plan General de Ordenación Urbanística o que éste no las defina.

Con esta finalidad, el Decreto establece en su artículo 5.2 que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas exigibles que pudieran servir de orientación a los Ayuntamientos.

Con fecha 5 de Marzo de 2.012 tras su formulación por la Junta de Andalucía, se someten a información pública las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística para la redacción de los Avances y para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad en desarrollo respectivamente de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2.012, de 10 de Enero, que finalmente se aprueban mediante Orden de 1 de Marzo de 2.013, y que se publica en el BOJA de fecha 7 de Marzo de 2.013.

Concretamente, la Normativa Directora aprobada en desarrollo del artículo 5, establece y regula las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que habrían de exigirse a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad. Estas condiciones mínimas tienen especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2.012, de 10 de Enero, ya que en ellos puede reconocerse a aquellas edificaciones aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su situación de ilegalidad, siempre que reúnan las condiciones mínimas debidamente acreditadas, y ello, 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 otros organismos, entidades o administraciones públicas.

Dado que el planeamiento vigente en el municipio de Carcabuey carece de esta regulación específica, se formula la presente Ordenanza en el marco del Decreto 2/2.012, de 10 de Enero y en ejercicio de la potestad y autonomía local en materia normativa, con la finalidad de establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que han de reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad que pretendan el reconocimiento de su aptitud en los procedimientos de asimilación a fuera de ordenación, presentando la misma el siguiente contenido.

## **TÍTULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.- Objeto y alcance.**

La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que se sujeten a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los efectos del reconocimiento de su aptitud.

### **Artículo 2.- Aptitud de la edificación.**

1. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en la presente Ordenanza.
2. La exigencia de dichas condiciones tiene la siguiente finalidad:
  - a) Verificar que la edificación reúne las siguientes condiciones de seguridad:
    - a1. Que dispone de un acceso seguro y que su implantación no provoca impactos que pongan en peligro las condiciones de su entorno.
    - a2. Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

- b) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.
  - c) Comprobar que la edificación reúne unas condiciones mínimas de salubridad que impiden afecciones negativas a la salud de las personas en su utilización o impactos negativos en su entorno.
3. Las condiciones anteriores deberán justificarse y acreditarse suficientemente mediante certificación suscrita por técnico competente.

### **Artículo 3.- Reconocimiento de la aptitud de la edificación.**

1. Con carácter general, las edificaciones objeto de esta Ordenanza tendrán que reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación.
2. No obstante lo anterior, durante la sustanciación del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación y en base a la documentación presentada por la persona titular el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de las obras e instalaciones indispensables que permitan dotar a la edificación de los servicios básicos de forma autónoma y sostenible conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4, del Decreto 2/2.012 y excepcionalmente mediante el acceso a redes conforme a lo establecido en el artículo 8, apartado 5 del Decreto. Todo ello a fin de poder reunir la edificación las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles para el reconocimiento de su aptitud.
3. También durante la sustanciación de la instrucción del procedimiento de asimilación a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, conforme a lo dispuesto en el artículo 11,6 del Decreto 2/2.012.
4. La apreciación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determinará el reconocimiento de la aptitud física de la edificación para el uso al que se destina. Este reconocimiento no presupone, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que

fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

## **TÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

### **Artículo 4.- Condiciones de seguridad.**

#### **4.1. Condiciones de seguridad del acceso e implantación de la edificación.**

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que dispone de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas por seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.

b) Que está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.

c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que puedan:

c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes.

c.2) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c.3) Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

c.4) Provocar la contaminación del aire.

#### **4.2. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.**

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

- a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.
- c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios.
- d) Que las instalaciones de que dispone 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.

#### **Artículo 5.- Condiciones de habitabilidad.**

En función de su uso, se considerará que las edificaciones reúnen estas condiciones cuando se justifiquen las siguientes circunstancias:

- a) Para las edificaciones con uso residencial de vivienda:
  - a.1) Que cuentan con una superficie útil que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
  - a.2) Que todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, así como que las piezas habitables situadas en planta de sótano están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
  - a.3) Que los cuartos de aseo que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, cuenten con un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o de un sistema de ventilación mecánica.
  - a.4) Que los patios tengan dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las piezas habitables que den a ellos.
  - a.5) Que las dimensiones en planta y la altura de las piezas habitables permita la realización de las funciones señaladas en el apartado a1).

a.6) Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:

\* 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.

a.7) Que disponen 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.

b) Para las edificaciones con uso no residencial deberá justificarse que las mismas disponen de adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, en forma similar a lo dispuesto en el apartado a), en las cuestiones que le sean aplicables.

#### **Artículo 6.- Condiciones de salubridad.**

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que 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 y que dispone 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.

b) Que cuenta 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, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Que la edificación cuenta con una instalación 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.

**Disposición Derogatoria.**

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Disposición Final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65,2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.