ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE GUARROMÁN (JAÉN)

4190 *Aprobación definitiva de la 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.*

Anuncio

Don Alberto Rubio Mostacero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guarromán,

Hace saber:

Que transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones, la 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, ha quedado definitivamente aprobada en los siguientes términos.

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.

NORMA 1.ª.-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.

cve: BOP-2017-4190
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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:

1. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

2. Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

3. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

4. 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.

5. 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:

1. 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.

2. 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 2.ª.-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.

cve: BOP-2017-4190
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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 3.ª.-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:

1. Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

2. Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

3. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

4. Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del e) patrimonio histórico.

NORMA 4.ª.-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 5.ª.-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.

cve: BOP-2017-4190
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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 6.ª.-CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.

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

1. 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.

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

3. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

cve: BOP-2017-4190
Verificable en https://bop.dipujaen.es

8. 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 7.ª.-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 en cada uno de los apartados que sean de aplicación. que se expondrá igualmente en la referida página web del Ayuntamiento de Guarromán, apartado “Registro de instrucciones de planeamiento”.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza Fiscal, que fue aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de Junio de 2017, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y será de aplicación a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, permaneciendo en dicha situación hasta en tanto no se acuerde su modificación o su derogación expresa.

Guarromán, a 15 de Septiembre de 2017.- El Alcalde , ALBERTO RUBIO MOSTACERO.

cve: BOP-2017-4190
Verificable en https://bop.dipujaen.es