EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
POZOBLANCO

NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZOBLANCO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El 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, 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 2012 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 2/2012, de 10 de enero, que finalmente se aprueban mediante Orden de 1 de marzo de 2013, y que se publica en el BOJA de fecha 7 de marzo de 2013.

Concretamente, la Normativa Directora aprobada en desarrollo del artículo 5, establece y regula las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad que habrían de exigirse a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable. Estas condiciones mínimas tienen 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 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.

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 (Ley 19/1975, de 2 de mayo), para las que el Decreto 2/2012 prevé su asimilación a edificaciones legales, siempre que reúnan las condiciones que se especifican en el mismo.

pozoblanco.es

Para las demás edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, se aplicarán las normas específicas sobre habitabilidad y salubridad que están vigentes en el momento de concesión de la licencia urbanística.

Dado que el planeamiento vigente en el Municipio de Pozoblanco carece de esta regulación específica, se formula la presente Ordenanza en el marco del Decreto 2/2012, 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, presentado la misma el siguiente contenido.

TITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto y alcance.

La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad que 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 a los efectos del reconocimiento de su aptitud y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

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, salubridad y habitabilidad 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:

a.1. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados, dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad y su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes o pongan en peligro las condiciones de su entorno

a.2 Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

b) 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

pozoblanco.es

c) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.

2. 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, salubridad y habitabilidad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o de expedición de las certificaciones administrativas a que se refieren los arts. 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012.

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 2/2012 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 2/2012

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.

5. El acuerdo que ponga fin al expediente tramitado para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o para la expedición de las certificaciones administrativas a que se refiere el art. 6.3 y 7.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, podrá excepcionar el cumplimiento de alguno de los requisitos mínimos establecidos en el siguiente Título, siempre que quede suficientemente justificada la imposibilidad de su cumplimiento y quede garantizado que no supone menoscabo de las condiciones generales de seguridad y salubridad y que no existe riesgo para la seguridad y salud de las personas.

pozoblanco.es

TÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD 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 presenta condiciones adecuadas de 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 esté ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y respecto de otros usos autorizados que resulten incompatibles con la propia edificación.

c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

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

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

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

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

c.5) 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.6.) Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno.

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

pozoblanco.es

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, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y que cuenta con los medios de evacuación precisos.

c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

d) Que las instalaciones de que dispone la edificación 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 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.

Artículo 6.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

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

pozoblanco.es

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 dispongan 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 continúa 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 sean tales que permitan la realización de las funciones señaladas en el apartadoa.1).

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**.**

pozoblanco.es

Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su posterior modificación mediante la Ley 2/2012, de 30 de enero, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

pozoblanco.es