

EDICTO.

Aprobada inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de las Normas mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad exigibles en los Procedimientos administrativos derivados de la aplicación 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por Acuerdo del Pleno de fecha once de mayo de 2017, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, se somete a información pública por el plazo treinta días, a contar desde el día siguiente al de inserción de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* para que pueda ser examinada y presentarse las reclamaciones y sugerencias que se estimen oportunas

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la página web de este Ayuntamiento [[www.itrabo.es](http://www.itrabo.es)].

En el caso de no presentarse ninguna reclamación o sugerencia en el citado plazo, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

**ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LAS NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD EXIGIBLES EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN 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 DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

**PREÁMBULO**

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 de servir de orientación a los distintos Ayuntamientos.

En desarrollo de lo anterior, se ha dictado la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 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.

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.

Por ello, utilizando los criterios recomendados por dichas normas directoras para la definición de las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, se ha elaborado la siguiente

## **ORDENANZA MUNICIPAL**

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, siendo aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Conforme a lo dispuesto en esta normativa, 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 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.

3. La aplicación de la presente Ordenanza 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.

4. 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.

## **TÍTULO II. SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 2. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

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 sectorial 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.

## **TÍTULO III. SOBRE LAS CONDICIONES DEL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 3. CONDICIONES DEL IMPACTO GENERADO**

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 patrimonio histórico.

## **TÍTULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE RESISTENCIA Y ESTABILIDAD ESTRUCTURAL**

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.

### **ARTÍCULO 5. SOBRE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

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.

#### **ARTÍCULO 6. SOBRE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS NATURALES**

La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra los riesgos naturales derivadas de su ubicación. En todo caso, deberá disponer de medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías y geológicos.

#### **ARTÍCULO 7. SOBRE LAS CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

1. 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.
2. 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.

### **TÍTULO V. SOBRE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

#### **ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE ESTANQUEIDAD Y VENTILACIÓN**

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 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.

#### **ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

1. 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.
2. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter 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.
3. En el supuesto de uso residencial, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano. Las instalaciones internas de conducción del abastecimiento deberán permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto, en caso contrario se exigirá acreditación de los medios autosuficientes de abastecimiento de agua potabilizada.

#### **ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

1. 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.

2. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación. Se admiten las fosas sépticas y sistemas de depuración compacta autónoma que cumplan los anteriores requisitos. En las zonas o edificaciones donde la normativa no permita la instalación de fosa séptica, se admitirá la acumulación de vertidos en un depósito estanco cuando se acredite la retirada periódica mediante un gestor autorizado.

3. Se permitirá la sustitución o implementación de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco, y de reutilización de aguas en la propia edificación, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

#### **ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS**

Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

### **TÍTULO VI. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES CON USO RESIDENCIAL**

#### **ARTÍCULO 12. 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 m<sup>2</sup>, 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 a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- 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 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 zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas 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.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. EDIFICACIONES EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO, DE REFORMA DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.**

En relación a las condiciones establecidas en las letras c, e, f, g y h del artículo 12 no serán de aplicación en las edificaciones existentes terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso, garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. EDIFICACIONES EXISTENTES EN OTRAS CLASES DE SUELO.**

Hasta que se produzca su desplazamiento normativo los requisitos de las condiciones mínimas que, en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad deberán reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable serán igualmente de aplicación en las edificaciones no ubicadas en suelo no urbanizable que hayan de ser declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En caso de edificaciones existentes en suelo urbano, las condiciones de salubridad de las edificaciones previstas en los artículos 9, 10 y 11 no serán de aplicación, ya que el supuesto previsto será la conexión a los servicios básicos municipales en funcionamiento, para lo cual sí se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. SUPLETORIEDAD.**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.**

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. ENTRADA EN VIGOR.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En Itrabo a 16 de mayo de 2017.

EL ALCALDE

FDO. ANTONIO JESUS CARRASCOSA VALVERDE

