

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA DE JAÉN (JAÉN)

**8726** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen*

#### **Edicto**

Don Juan Morillo García, Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

#### **Hace saber:**

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 31 de Julio de 2.013, aprobó inicialmente por unanimidad la Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso a que se destinen. Dicha aprobación ha sido publicada en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 154, de 13 de Agosto de 2013, habiendo permanecido expuesta al público por término de treinta días hábiles siguientes a la publicación del correspondiente edicto, sin que durante dicho plazo se hayan formulado reclamaciones o sugerencias, considerándose definitivamente aprobada.

Contra dicho acuerdo se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en las formas y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

A continuación se inserta el texto completo de la referida Ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABILITABILIDAD Y SALUBRIDAD  
EN LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA GUARDIA DE  
JAÉN

#### PREÁMBULO:

La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística municipal. El artículo 169.1.e) de dicha norma dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. Precepto que ha sido completado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por su parte, el Decreto 2/2012, de 10 de enero, regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El objeto de dicho Decreto es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Las formas en las que se pueden encontrar las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, atendiendo a su modo de implantación, son las siguientes: aisladas, en asentamientos urbanísticos y en hábitat rural diseminado. Las situaciones de legalidad de las edificaciones aisladas, cuando no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, serán alguna de las siguientes: en situación legal de fuera de ordenación, también denominada de ilegalidad sobrevenida, en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación y edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y protección del orden jurídico perturbado.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder por el órgano competente al reconocimiento de la citada situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 del Decreto 60/2010 y en los artículos 9 y siguientes 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.

A la vista de que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Guardia de Jaén no establecen las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso a que se destinan, la presente Ordenanza municipal pretende detallar dichas normas, sin perjuicio de la aplicación a las edificaciones de que se trata de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

#### ARTÍCULADO DE LAS NORMAS

*Artículo 1.-Objeto, contenido y alcance.*

1.-La presente Ordenanza tiene por objeto 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 negativamente 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 esta 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 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.

*Artículo 2.-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 a que se destina.

*Artículo 3.-Limitaciones de impacto sobre el entorno generado por las edificaciones.*

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ellas se desarrollen, no pueden ser generadoras en si mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno. En concreto no podrán:

a) Afectar negativamente 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 que componen el patrimonio histórico artístico de La Guardia de Jaén.

*Artículo 4.-Condiciones de seguridad.*

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 reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructurales exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por daños 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.

3.-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, conforme se establece en el CTE CB-SI (seguridad en caso de incendio).

4.-La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída de huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, conforme se establece en el CTE DB-SU (seguridad en caso de utilización).

5.- 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.

*Artículo 5.-Condiciones de salubridad.*

1.-La edificación deberá reunir las condiciones de salubridad conforme se establece en el CTE DB-HS (salubridad), o, cuando sea imposible su cumplimiento, medidas alternativas que garanticen el cumplimiento de los requerimientos de este artículo.

2.-La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que pudieran afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes mediante la evacuación de gases producidos en la utilización de la edificación, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

3.-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. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

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.

4.-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 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. Entre dichos sistemas se admiten las fosas sépticas y sistemas de depuración compacta autónoma que cumplan los anteriores requisitos. En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación al sistema de evacuación elegido. Es obligatorio el fomento de empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco, y de reutilización de aguas en la propia edificación.

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

*Artículo 6.-Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.*

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

a) La edificación deberá contar con una superficie útil no inferior a 24 metros cuadrados, 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) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y dependencias auxiliares. 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.

d) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,50 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

e) 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.

f) La vivienda deberá disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño y ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

*Disposición Final:*

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La Guardia de Jaén, a 23 de Septiembre de 2013.- El Alcalde-Presidente, JUAN MORILLO GARCÍA.