ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PREVISTAS EN EL ARTICULO 5 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO (ORDENANZA Nº 45)

PUBLICADA EN EL BOP Nº 200, DE FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2013

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad se entenderá 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 organismos, entidades o Administraciones Públicas.

En este sentido se hace constar que el Plan General de Ordenación Urbana de Baza, establece en la sección tercera del Capítulo II del Título X las Condiciones de Calidad e Higiene para los edificios. Estas condiciones se hacen con carácter general por lo que este documento complementa las mismas adoptando, para el suelo no urbanizable, las normas directoras elaboradas por la Junta de Andalucía, para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el decreto 2/2012.

NORMA 1ª. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

1. Tiene por objeto la presente normativa, establecer las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones en el ámbito del suelo no urbanizable.

2. 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 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 municipal se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) En los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para edificaciones existentes en suelo no urbanizable, el

Plaza Mayor 4. BAZA
18800 Granada
958 700 395
958 700 650
www.ayuntamientodebaza.es

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.

Y en todo caso,

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.
c) El planeamiento municipal vigente en materia de urbanismo y en especial el Plan General de Ordenación Urbana de Baza en su Título X, Capítulo II de normas básicas de la edificación, Sección Tercera de condiciones de calidad e higiene de los edificios.

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.

NORMA 2ª. 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.

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 3ª. 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:

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.

NORMA 4ª. 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 5ª. 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 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.

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. 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 auto- suficiente, 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 encuentra 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.

4. 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.

NORMA 6ª. 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 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.
b) Salvo en las viviendas-cueva, las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso compatible.
c) Ninguno de los espacios habitables, excepto en las viviendas-cueva, puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo, en ningún caso, puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.
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. En el caso de viviendas-cueva, esta obligación de iluminación natural, solamente afecta a las dependencias de cocina. En todo caso, 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 deben permitir la inscripción de, al me- nos, un círculo de 3 m de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m para el resto de dependencias que precisen ventilación e iluminación.
f) Las alturas libres entre pavimentos y techos acaba- dos deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Estas alturas podrán variar en el caso de las viviendas-cueva.
g) 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.
h) 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 7ª. SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE EN SUELO NO URBANIZABLE.

Nos encontramos con los siguientes supuestos de so- licitudes de suministro de agua potable fuera de casco urbano:

1.- Solicitudes de particulares incluidos en alguno de los dos convenios firmados con el Ayuntamiento de Baza (Ctra. de Caniles y Ctra. de Murcia).
2.- Solicitudes de particulares no incluidos en alguno de los dos convenios firmados con el Ayuntamiento de Baza, que disponen de edificaciones situadas en parce- las que lindan con redes municipales de suministro de agua potable.

3.- Solicitudes de actividades declaradas de utilidad pública e interés social, instaladas en suelo no urbanizable.

Para el primer supuesto, atendiendo la existencia del convenio y la obligación del cumplimiento del mismo, se procederá a tramitar y conceder autorización de conexión de suministro de agua potable, para edificaciones legalmente establecidas, independientemente de la distancia a la infraestructura municipal.

En el segundo supuesto, se procederá a tramitar y con- ceder autorización de conexión de suministro de agua potable para edificaciones legalmente establecidas, situada en parcelas que lindan con caminos donde existen redes municipales de suministro de agua potable. La posibilidad de conexión en estos casos se limita exclusivamente hasta donde alcance la red general municipal, en ningún caso se permitirán conexiones para edificaciones situadas en parcelas que no linden directamente con dicha red.

Para el tercer supuesto, teniendo en cuenta las diferentes particularidades; tipos de actividades, distancias, licencias, caudal a solicitar, repercusión socioeconómica en términos de actividad económica y empleo, etc. Se realizará un estudio para cada caso que en función de los factores indicados anteriormente que determinará la posibilidad o no de dicha conexión.

CONDICIONES TÉCNICAS

1.- Tal y como se ha indicado anteriormente no se permite ampliar la red de suministro municipal de agua potable en suelo no urbanizable. El equipo de medida se instalará, en todos los supuestos previstos, junto a la red municipal de suministro de agua potable y bajo la supervisión del servicio municipal de aguas.

2.- La acometida privada a instalar, será a cargo del solicitante utilizando materiales y elementos indicados por el servicio de aguas y bajo su supervisión.

3.- La legalidad urbanística de la edificación se determinará mediante el Certificado Técnico correspondiente así como la no inclusión en expediente de disciplina urbanística.

4.- Las edificaciones que, incluidas en algunos de los supuestos previstos, dispongan de posibilidad de conexión deberán tener resuelto el problema de evacuación de aguas residuales mediante alguno de los siguientes sistemas: red municipal de saneamiento, depuradora, fosa séptica homologada. (No se permitirá cualquier otro sistema sin homologar, fosas sépticas sin garantías de impermeabilización, etc.)

DOCUMENTACIÓN

La solicitud de suministro domiciliario de agua potable para los supuestos indicados anteriormente incluirá la siguiente documentación:

- Solicitud en formato normalizado
- Certificado de la instalación interior de fontanería.

- Certificado de la Unidad de Urbanismo respecto de la edificación.
- Plano de situación.
- Documentación técnica relativa al sistema de sanea- miento instalado.
- Otros (características de la edificación, distancia a red (en caso de solicitud para el tercer supuesto), caudal solicitado, autorizaciones, licencias, etc.)

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía definitiva, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Justicia de Andalucía con Sede en Granada en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de su publicación en el BOP.