



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

## EDICTO

### **DON FRANCISCO ABRIL TENORIO ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DEIFONTES**

**HACE SABER:** Que por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el pasado día 26 de enero de 2017, se adoptó acuerdo aprobando provisionalmente la **Ordenanza de las Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones existentes en suelo No Urbanizable**

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local, el expediente se somete a un periodo de información pública de treinta días a contar desde la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia durante el cual podrá examinarse en la Secretaría de este Ayuntamiento y en su caso presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

En caso de no presentarse reclamaciones, el acuerdo provisional expresado se entenderá aprobado definitivamente publicándose el texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### ANEXO: TEXTO DE LA ORDENANZA APROBADA PROVISIONALMENTE

#### **ORDENANZA REGULADORA NORMAS MINIMAS HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE DEIFONTES (GRANADA)**

#### **PREAMBULO**

El artículo 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, 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.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

Las referidas Normas Directoras fueron aprobadas por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 1 de marzo de 2013.

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.

Establece además la referida Orden, que las Normas Directoras centran su atención en 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 y servirán de orientación a los Ayuntamientos para la elaboración de las correspondientes Ordenanzas Municipales, o adoptadas como propias en dichos procedimientos.

Por tanto tomando como referencia las indicadas Normas Directoras, se redacta la presente Ordenanza conforme al siguiente:

## **ARTICULADO**

### **ARTICULO 1. NORMAS GENERALES**

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 y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

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.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

- 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. Se tendrá en consideración lo regulado en esta Ordenanza, sin perjuicio de:

- 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.
- c) Lo establecido al respecto en la normativa del Planeamiento Urbanístico General de Deifontes

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.

#### ARTICULO 2. 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 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.

#### ARTICULO 3. 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.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

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

e) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato. Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional.

Será requisito que la cubierta de las edificaciones sean inclinadas y acabado de teja cerámica curva, roja o terrosa. Para el caso de las edificaciones cuya estructura no soporte este tipo de solución constructiva para la cubierta, se podrá colocar cubiertas de chapa, de tal modo que la forma sea imitación a teja curva y del mismo color. Se pueden mantener las cubiertas planas únicamente de forma excepcional según su situación y otras razones técnicas siempre que no represente impacto visual negativo alguno.

#### ARTICULO 4. SOBRE LAS 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.

#### ARTICULO 5. SOBRE LAS CONDICIONES MINIMAS 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. En razón de las características de la edificación y conforme a la normativa técnica de aplicación, cuando sea exigible, o cuando de hecho disponga de abastecimiento de agua:

a) Deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

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. En todo caso, cuando sea exigible, o cuando de hecho disponga de abastecimiento de agua deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

- b) 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.

#### ARTICULO 6. SOBRE LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

6.1 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.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

- 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.

## 6.2 Edificación Rural de Recreo-Familiar

Se definen este tipo de edificaciones aquellas cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas respecto a los apartados de habitabilidad y funcionalidad, recogidas en el punto anterior.

Por lo general edificaciones destinadas a aperos de labranza y uso de apoyo a actividades de recreo rural ocasional en el ámbito familiar, que no reúne condiciones para ser destinada a uso residencial de forma permanente ni de temporada.

En estos casos, deberán cumplir en todo caso las condiciones previstas en el artículo 1.2 y las previsiones de los artículos 2 al 5

## ARTICULO 7. SOBRE EL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS BASICOS

Para lo previsto en los artículos 5 y 6 sobre dotación de suministro de agua y electricidad, y otras posibles servicios básicos, se tendrá en consideración lo dispuesto en el artículo en el artículo 8 apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por tanto, como norma general, se resolverán estas dotaciones mediante instalaciones autónomas, autosuficientes y ambientalmente sostenibles; siendo excepcional su dotación mediante las redes de infraestructuras municipales o de las empresas suministradoras.

## ARTICULO 8. SOBRE LA ADAPTACION A LAS CONDICIONES MINIMAS

Si fuere preciso realizar obras o instalaciones de adaptación de la edificación para el cumplimiento de las condiciones mínimas indicadas, se realizarán en el curso del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación mediante requerimiento municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 11 apartados 5 al 7 del Decreto 2/2012.

No se podrán realizar por tanto las obras e instalaciones indicadas al margen del procedimiento indicado.

DISPOSICION FINAL.



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el boletín oficial de la provincia y haya transcurrido el plazo previsto en la ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del régimen local (artículos 70.2 y 65.2).

Lo que se hace público en Deifontes a 3 de febrero de 2017

**EL ALCALDE**

Fdo. Francisco Abril Tenorio