

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL T.M. DE TORREDELCAMPO

Al amparo del art. 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, esta Ordenanza municipal regula las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Serán de aplicación, con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable y, con carácter especial, en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del citado Decreto, con el fin de constatar y garantizar su aptitud para el uso al que se destinan.

Articulado de las Normas

Artículo 1.-Objeto, contenido y alcance.

1.-La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben de reunir las edificaciones existentes **en suelo no urbanizable con carácter general**, siendo aplicables por lo tanto 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.

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 de aplicación.

2.-La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos en función del uso a que se destina.

Artículo 3.-Condiciones de impacto sobre su entorno.

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, no 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.

Artículo 4.-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.

Artículo 5.-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 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.

2.-La edificación deberá tener posibilidad de 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 consumo humano.

3.-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.

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.

Artículo 6.-Condiciones 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 veinticuatro (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) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no 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 dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza habitable a que sirven, con huecos practicables para ventilación de al menos un tercio (1/3) de la dimensión mínima exigida. 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 menos, un círculo de tres (3) metros de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de dos (2) metros para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser en general como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo deberán ser como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

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.

i) Las viviendas deberán 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.

Artículo 7.- Solicitud y acreditación.

Las personas interesadas en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare la obra, construcción, edificación o actividad prescrita y en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, presentarán previamente en el Registro General del Ayuntamiento la oportuna solicitud acompañada de Certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial al que se adscriba dicho técnico.

En el mencionado Certificado describirá el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, se incluirá el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación y su aptitud para el uso al que se destina, presupuesto de ejecución material, que no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los módulos de referencia que, para cada momento, figuren aprobados en la Ordenanza fiscal del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), o en su defecto por los publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén del año en curso; así como reportaje fotográfico, plano de situación, plano de plantas acotadas con superficies, sección y alzados.

Disposición Final Primera:

La entrada en vigor de esta ordenanza se producirá desde el momento de su publicación íntegra del texto en el boletín oficial de la Provincia de Jaén, permaneciendo vigente mientras no se produzca expresamente su modificación o derogación.

D^a. ROSA M^a. VIEDMA VARGAS, Secretaria del Ayuntamiento de Torredelcampo Jaén.

CERTIFICO:

Que en el Boletín Oficial de la Provincia nº 246 de fecha 26 de diciembre de 2012 página 26641 aparece inserto anuncio de Aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable del Término Municipal de Torredelcampo

Durante el plazo de treinta días hábiles que se inició el día 27 de diciembre y finalizó el día 1 de febrero de 2013 no se han formulado, alegación, reclamación o sugerencia alguna.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el siguiente certificado de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa en Torredelcampo a 1 de marzo de 2013.

VºBº
SECRETARIA
LA ALCALDESA

LA

Fdo.: Francisca Medina Teba

PROVIDENCIA

El Pleno de la Corporación en sesión Plenaria ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2012 acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable del T.M. de Torredelcampo.

Dicha ordenanza ha estado expuesta al público durante treinta días contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOP de Jaén y en el Tablón de edictos del Ayuntamiento, sin que durante dicho plazo se haya presentado reclamación alguna.

Por ello y al tratarse de materia urbanística se propone al Pleno de la Corporación previo informe preceptivo de la Comisión Informativa Pertinente, la adopción del siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable del T.M. de Torredelcampo.

En Torredelcampo a 5 de marzo de 2013

LA ALCALDESA

Fdo.: Francisca Medina Teba

DA. ROSA MA. VIEDMA VARGAS, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO, JAÉN

CERTIFICO:

Que el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2013 ha adoptado, por mayoría absoluta del número legal de miembros que de derecho componen la Corporación, entre otros el siguiente acuerdo que transcribo literalmente en su parte dispositiva:

CUARTO.- URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL.

1.- Aprobación Definitiva de la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable del T.M de Torredelcampo (Expediente nº 2791/2012)

Primero: Aprobar definitivamente la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable del T.M de Torredelcampo (Expediente nº 2791/2012)

Segundo: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia junto con el texto íntegro de la Ordenanza para la entrada en vigor de la misma.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente certificado, con al salvedad establecida en el artículo 203 del ROF de que se certifica antes de al aprobación del acta que lo contiene, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa en Torredelcampo a 18 de marzo de 2013.

VºBº
SECRETARIA
LA ALCALDESA

LA

Fdo.: Francisca Medina Teba

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación de Torredelcampo, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2012, aprobó inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable del T.M. de Torredelcampo.

Dicha Ordenanza ha estado expuesta al público durante treinta días contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOP de Jaén y en el Tablón de edictos del Ayuntamiento, sin que durante dicho plazo se haya presentado reclamación/alegación alguna.

Por acuerdo de Pleno de fecha 14 de marzo de 2013 se acuerda la aprobación definitiva de la misma, procediéndose a la publicación del texto integro del citado texto en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la citada Ley, el cual se inserta a continuación como Anexo I.

Anexo I

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL T.M. DE TORREDELCAMPO

Al amparo del art. 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, esta Ordenanza municipal regula las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Serán de aplicación, con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable y, con carácter especial, en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del citado Decreto, con el fin de constatar y garantizar su aptitud para el uso al que se destinan.

Articulado de las Normas

Artículo 1.-Objeto, contenido y alcance.

1.-La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben de reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable con carácter general, siendo aplicables por lo tanto 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.

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 de aplicación.

2.-La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos en función del uso a que se destina.

Artículo 3.-Condiciones de impacto sobre su entorno.

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, no 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.

Artículo 4.-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.

Artículo 5.-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 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.

2.-La edificación deberá tener posibilidad de 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 consumo humano.

3.-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.

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.

Artículo 6.-Condiciones 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 veinticuatro (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) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no 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 dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza habitable a que sirven, con huecos practicables para ventilación de al menos un tercio (1/3) de la dimensión mínima exigida. 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 menos, un círculo de tres (3) metros de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de dos (2) metros para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser en general como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo deberán ser como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

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.

i) Las viviendas deberán 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.

Artículo 7.- Solicitud y acreditación.

Las personas interesadas en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare la obra, construcción, edificación o actividad prescrita y en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, presentarán previamente en el Registro General del Ayuntamiento la oportuna solicitud acompañada de Certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial al que se adscriba dicho técnico.

En el mencionado Certificado describirá el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, se incluirá el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación y su aptitud para el uso al que se destina, presupuesto de ejecución material, que no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los módulos de referencia que, para cada momento, figuren aprobados en la Ordenanza fiscal del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), o en su defecto por los publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén del año en curso; así como reportaje fotográfico, plano de situación, plano de plantas acotadas con superficies, sección y alzados.

Disposición Final Primera:

La entrada en vigor de esta ordenanza se producirá desde el momento de su publicación íntegra del texto en el boletín oficial de la Provincia de Jaén, permaneciendo vigente mientras no se produzca expresamente su modificación o derogación.