

EDICTO

D. ALEJANDRO MORALES MORENO, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ DE MAGINA (JAEN)

HACE SABER:

Que no habiéndose formulado reclamación alguna contra el expediente de aprobación 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 EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ DE MAGINA (JAÉN)**; aprobada por este Ayuntamiento Pleno, con carácter provisional el día 30 de julio de 2015, acuerdo hecho público mediante anuncio inserto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia núm. 157 correspondiente al día 17 de agosto de 2015, conforme al art. 49.b) de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se entenderá definitivamente aprobado tal acuerdo, conforme al art. 49 del mismo texto legal, pudiéndose interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo a partir de la publicación de este Edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción.

Se inserta el acuerdo elevado a definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza que se aprueba:

“4.- APROBACION INICIAL ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE. Dada cuenta de Propuesta de Acuerdo de la Alcaldía Presidencia, de fecha 21 de julio de 2015, del tenor literal que sigue:

“Por el Sr. Alcalde se plantea que se considera del máximo interés la aprobación de una Ordenanza Reguladora **DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ DE MAGINA**, que complementa lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para su aplicación en el término municipal de Albánchez de Mágina.

Concretamente, 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.

Considerando que a las Corporaciones Locales se les reconoce la potestad reglamentaria al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de las Bases de Régimen Local, y competencia municipal en la materia en virtud de la potestad de autoorganización de su propia administración. El artículo 7 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía dispone que las competencias locales facultan para la regulación, dentro de su potestad normativa, de las correspondientes materias.

Considerando, lo dispuesto en los artículos 49 y 70 de la citada Ley, en cuando al procedimiento a seguir para su tramitación.

Considerando, la regulación contenida en La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 2/2012, de 10 de enero, Decreto 60/2010, de 16 de marzo, así como en 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. **Y, examinado el texto de la Ordenanza elaborada, el Sr. Alcalde propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente**

ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora **DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ DE MAGINA**, que complementa lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se determina el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para su aplicación en el término municipal de Albarchez de Mágina, y que es del tenor literal que consta en el expediente.

SEGUNDO.- Someter a información pública y audiencia de los interesados por plazo de TREINTA DÍAS; mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, y Tablón de Anuncios de esta Corporación, al objeto de que puedan presentarse las reclamaciones, reparos u observaciones que se estimen oportunas.

TERCERO.- Entender aprobada definitivamente la Ordenanza en el supuesto de que no sean presentadas reclamaciones contra la misma en el período de

exposición pública.

CUARTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuanta documentación sea necesaria en relación con este expediente.

Visto el informe emitido por Secretaría General,

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria, y por CINCO votos a favor del Grupo Municipal Popular y TRES abstenciones del Grupo Municipal Socialista, el Ayuntamiento Pleno ACUERDA ratificarla en todos sus términos.

En el turno de intervenciones, el Sr. Fernández Muñoz, portavoz del Grupo Municipal Socialista, manifestó que la mayoría de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable no reunían los mínimos requisitos establecidos en el proyecto de ordenanza, en especial los relativos a la conexión a los servicios municipales de saneamiento. Y, añadió, que echaba en falta una mínima planificación municipal en estas materias.

El Sr. Alcalde Presidente, en uso de la palabra, afirmó que, si así correspondiese, las citadas construcciones habrían de hacerse de una fosa séptica, pero que, en cualquier caso, *“ya se estudiaría la viabilidad de todas esas cuestiones de condiciones básicas”*.

ANEXO.-

ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN EN EL MUNICIPIO DE ALBANCHEZ DE MAGINA (JAÉN)

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.

El citado Decreto desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se pueden encontrar

ciertas edificaciones existentes en suelo no urbanizable de este término municipal de Albarchez de Mágina. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al Decreto 2/2012 serán aquellas que siendo declaradas “aisladas” en los procedimientos comprendidos en los art. 4 y 5 del decreto 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 a la declaración municipal del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 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.

La aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictadas por la Junta de Andalucía, se formula esta Ordenanza municipal. El contenido de esta norma es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las condiciones de habitabilidad y salubridad definidas en esta Ordenanza se han de entender de aplicación 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.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía el régimen de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal de Albarchez de Mágina.

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1.-Objeto.

1.-Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas previstas en el 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 en el municipio de Albarchez de Mágina.

Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo regulado en esta Ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones ubicadas en suelo no urbanizable susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón de la legislación aplicable.

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 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.-Alcance.

La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a.-) 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.

b.-) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio. El contenido de estas ordenanzas no modifica el contenido de la figura de planeamiento general vigente, en relación a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones, pero si lo complementa, siendo de aplicación supletoria al mismo en aquellos supuestos no contemplados específicamente en esta ordenanza.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad a efectos del cumplimiento de los requisitos exigible conforme al procedimiento para declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones contempladas en los supuestos de los

arts. 3.1.B.c y 3.2.b del Decreto 2/2012. Este reconocimiento 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 3.-Normas generales.

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 e independencia, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 4.-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.

e.-) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato. Concretamente, deberán respetar el entorno de los Yacimientos Arqueológicos relacionados en el instrumento de planeamiento general municipal de Albánchez de Mágina.

Será requisito que las fachadas estén correctamente revestidas, o ejecutadas con materiales adecuados para una terminación sin revestimiento adicional. Los materiales de revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

Título III. Sobre las Condiciones de Seguridad

Artículo 5.-Condiciones de seguridad 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 puedan encontrar afectadas 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.

Artículo 6.-Condiciones de seguridad en materia de 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 7.-Condiciones de seguridad de las personas y usuarios.

La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles. Las instalaciones de 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 IV. Sobre las Condiciones de Habitabilidad

Artículo 8.-Condiciones de estanqueidad y aislamiento.

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 del abastecimiento de agua.

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 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.

Artículo 10.-Condiciones de la red de evacuación de aguas residuales.

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 aceptados por el organismo de cuenca competente y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 11.-Sistemas 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.

Artículo 12.-Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Si la edificación se destina a 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.-) 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 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.

g.-) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. Excepcionalmente, en el caso de cámaras y habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2,4 m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestidos todos los techos, paramentos y superficies.

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 o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Artículo 13.-Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

Asimismo será de aplicación de forma supletoria lo establecido por la administración autonómica andaluza mediante normas directoras para la ordenación urbanística.

Disposición final primera

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado el acuerdo de aprobación y su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de

las Bases de Régimen Local; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley;

Disposición final segunda

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.”

En Albanchez de Mágina a 16 de octubre de 2015.

EL ALCALDE.

Fdo: Alejandro Morales Moreno.