

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE TORRES (JAÉN)

- 941** *Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable.*

**Edicto**

Don Diego Montesinos Moya, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torres.

**Hace saber:**

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2016, aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Que no habiéndose formulado, durante el período de exposición pública, reclamación alguna contra el referido acuerdo, publicado en el B.O.P. núm. 5 de fecha 10/01/2017 se entiende elevado a definitivo dicho acuerdo aprobatorio, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo a partir de la publicación del presente anuncio en el B.O.P., en la forma y plazos que establece la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

A continuación, en cumplimiento de la normativa vigente, se publica el texto íntegro de la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable.

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

Se modifica su apartado primero, que pasa a tener la siguiente redacción:

1. La presente Ordenanza tiene 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.

Deberá acreditarse por tanto, que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad a efectos del cumplimiento de los requisitos exigibles en esta norma.

Respecto a las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, serán de aplicación con ocasión de la solicitud de licencia de ocupación o utilización, que procederá si se mantiene el uso o el nuevo resulta compatible con la

ordenación territorial y urbanística vigente, en virtud del art. 6.4 y 7.2 y 4 del Decreto 12/2012, pero no para el reconocimiento de tal situación, para lo cual el Decreto 12/2012 sólo exige en el art. 3.3 el mantenimiento del uso y tipología y que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

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.

- *Artículo 3.* Sobre el impacto generado por las edificaciones.

Se añade una nueva letra que es la letra f, y cuyo contenido es el siguiente:

f) 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. Los materiales de revestimiento o cubrición se corresponderán con las tipologías tradicionales del municipio, conforme al uso correspondiente.

- *Artículo 4.* Condiciones de seguridad

Se modifica el título del artículo y sus apartados primero, segundo y tercero, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 4. Condiciones de seguridad estructural, en materia de incendios y de seguridad de las personas y usuarios.

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.

- *Artículo 5.* Condiciones mínimas de salubridad.

Se modifica el título del artículo y sus apartados primero y quinto, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 5. Condiciones mínimas de salubridad, de estanqueidad y aislamiento, del

abastecimiento de agua, de la red de evacuación de aguas residuales y de eliminación de residuos sólidos.

1. Las edificaciones deberán reunir condiciones de salubridad, o, cuando sea imposible su cumplimiento, medidas alternativas que garanticen el cumplimiento de los requerimientos de este artículo.

5. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado 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. 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.

• *Artículo 6.* Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionamiento.

Se modifica la letra d) y se incorporan las letras g) y h), que pasan a tener la siguiente redacción:

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. 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.

g) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

h) 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.

• *Artículo 7.-* Régimen jurídico.

Se incorpora este artículo al texto de la Ordenanza, teniendo la siguiente redacción:

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, o norma que la sustituya, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o norma que la sustituya, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, o norma que la sustituya, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía Decreto 60/2010, o norma que la sustituya, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, o norma que la sustituya, 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 adicional primera*

Se incorpora esta disposición al texto de la Ordenanza, teniendo la siguiente redacción:

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación de la presente Ordenanza.

Torres, a 23 de Febrero de 2017.- El Alcalde-Presidente, DIEGO MONTESINOS MOYA.