

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN)

2019/1568 *Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen en La Carolina (Jaén).*

Anuncio

Doña Yolanda Reche Luz, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de La Carolina (Jaén), en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 21.1.r) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local,

Hace saber:

Que en sesión ordinaria del Ayuntamiento-Pleno celebrada el día 1 de junio de 2018, se aprobó inicialmente la ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGUN EL USO AL QUE SE DESTINEN EN EL MUNICIPIO DE LA CAROLINA (JAÉN), habiendo permanecido expuesto al público por plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el BOP de Jaén núm. 114 de 15 de junio de 2018, sin que durante dicho plazo se haya presentado alegación alguna.

Por ello, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGUN EL USO AL QUE SE DESTINEN EN EL MUNICIPIO DE LA CAROLINA (JAÉN), cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local:

3.-APROBACION INICIAL DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGUN AL USO AL QUE SE DESTINEN. Por dada cuenta del procedimiento que se ha seguido para tramitar la aprobación de la ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen y,

RESULTANDO: Que fue aprobado el AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACION DE LOS ASENTAMIENTO EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE LA CAROLINA (JAÉN), por el Pleno de la Corporación el día 10 de mayo de 2017, que fue publicado en el BOP de Jaén núm. 141 de 25 de julio de 2017 y

RESULTANDO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 5 sobre normas mínimas de habitabilidad, 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, que ha sido desarrollado por la Orden de 1 de marzo de 2013, por

la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación urbanística en desarrollo de los arts. 4 y 5 del Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en concreto en cuanto al Anexo II que desarrolla el art. 5 citado.

Como quiera que resulta preciso para ultimar todas estas normas jurídicas, proceder a la redacción y consiguiente 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", junto con otras íntimamente relacionadas cuales son:

- Ordenanza Municipal Reguladora de la Documentación a presentar en los Procedimientos de Reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, de Reconocimiento de la Situación Legal de Fuera de Ordenación de las Edificaciones existentes, reconociendo las singularidades de cada clase de suelo, así como de certificaciones de reconocimiento de asimilado a edificaciones con licencia urbanística para edificaciones terminadas sin licencia en suelo no urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, en el municipio de La Carolina.

- Establecimiento y ordenación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la expedición de resolución administrativa de la declaración de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como las certificaciones de reconocimiento de asimilado a edificaciones con licencia urbanística para edificaciones terminadas sin licencia en suelo no urbanizable antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo de la Carolina (Jaén).

RESULTANDO: Que con fecha 31 de enero de 2018, fue presentada Memoria del Concejal de urbanismo de esta Corporación, en la que se explicaba la normativa a aprobar y la justificación de la misma, y en su virtud se dictó Providencia de la Alcaldía en la que se solicitaba Informe Jurídico de la Secretaria sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para la aprobación de la presente Ordenanza.

RESULTANDO: Que ha sido, con fecha 1 de Febrero del 2018, evacuado Informe Jurídico.

RESULTANDO: Que conforme a lo dispuesto en la ley 39/2015 de procedimiento administrativo fue expuesta a CONSULTA PÚBLICA de los ciudadanos en la Página Web de esta Corporación, por plazo de 10 días hábiles a contar desde la fecha de publicación, esto es, el día 6 de febrero de 2018.

RESULTANDO: Que se ha evacuado CERTIFICADO DE LA SECRETARIA DE ALEGACIONES Y SUGERENCIAS, de carácter negativo, ya que no se han presentado opiniones de los ciudadanos a la consulta realizada.

RESULTANDO: Que se solicitó a los Técnicos Municipales la redacción de la presente Ordenanza.

Dicha ordenanza figura en el Plan normativo municipal aprobado en sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 2017, que se encuentra publicado en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

El objeto de la Ordenanza es definir, entre otras cuestiones, las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de 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.

La Legislación aplicable viene determinada por el siguiente sistema de fuentes:

1.º.-Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (arts. 82 y 133 sobre trámite de audiencia y participación de los ciudadanos en la elaboración de las normas).

2.º.-Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (4, 22.2.d), 25, 49 y 70.2)

3.º.-Ley 19/13, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

4.º.-Ley 1/14, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

5.º.-R.D. Legislativo 2/04, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

6.º.-El artículo 56 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

7.º.-R.D. 2568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En cuanto al contenido de la Ordenanza:

1.º.-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2.º.-Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º.-Reglamento de Disciplina Urbanística, de 16 de marzo de 2010.

4.º.-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.

5.º.-Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los arts. 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 enero.

6.º.-Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Carolina (Jaén), texto refundido aprobado por la Corporación en 28 de julio de 1993, visto por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 22 de julio de 1993 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 193 de

24 de agosto de 1993.

7.º.-Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de dichas N.N.S.S.

8.º.-Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en el Municipio de La Carolina (Jaén) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Carolina el día 10 de Mayo de 2017 y publicado en el BOP núm 141 de 21 de julio de 2017.

Visto cuanto antecede, los reunidos en número de diecisiete (17) concejales que totalizan la corporación municipal, por diez (10) votos a favor emitidos por los grupos socialista, independiente PINP e Izquierda Unida; y siete abstenciones a cargo del grupo popular,

ACUERDAN:

Primero.-Aprobar inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN AL USO AL QUE SE DESTINEN, con la redacción que a continuación se recoge:

"ORDENANZA REGULADORA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN.

PREAMBULO:

I. La presente ordenanza se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5 del decreto 2/2012, de 10 de enero, y tiene por objeto complementar la regulación urbanística establecida en nuestra Norma Subsidiarias y de Planeamiento en La Carolina. Se aplicarán a la edificación aislada y asentamientos tras su reconocimiento como asimilados a fuera de ordenación (AFO) y en desarrollo del correspondiente avance de planeamiento en suelo no urbanizable que aprobó este Ayuntamiento el 10 de mayo de 2017, publicado en BOP de Jaén 141 de 25 julio de 2017.

Las presentes normas establecen las condiciones mínimas que, en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicable en los procedimientos de la situación de asimilado afuera de ordenación.

II. 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. Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que 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.

III. 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, así como para el otorgamiento de certificación administrativa que reconozca la existencia de la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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.

IV. En cumplimiento del principio de eficacia de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha verificado: I. La presente iniciativa reglamentaria es una Ordenanza y corresponde a los órganos de gobierno locales, de acuerdo con lo previsto en la Constitución, los Estatutos de Autonomía y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La presente iniciativa reglamentaria no vulnera la Constitución o las leyes ni regula aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas.

Tampoco vulnera los preceptos de otra de rango superior.

La presente iniciativa reglamentaria cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que:

-está justificada por una razón de interés general en la consecución de clarificar la situación de edificaciones en suelo no urbanizable.

-los fines y objetivos perseguidos son los de regularizar todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

-es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los citados fines.

V. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

VI. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de seguridad jurídica, ya que se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

VII. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de transparencia ya que el Ayuntamiento posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

VIII. La presente iniciativa reglamentaria cumple con el principio de eficiencia, ya que evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

IX. La presente iniciativa reglamentaria no afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, o ingresos públicos presentes o futuros.

X. Conforme al artículo 133.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha llevado a cabo (o prescinde en su caso si afecta a cuestiones meramente organizativas del Ayuntamiento) el trámite de consulta pública previa.

XI. Figura en el Plan normativo municipal aprobado en sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 2017, que se encuentra publicado en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

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 de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de 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.

Tendrá la consideración de “edificación”, a los efectos de lo regulado en esta ordenanza todo tipo de obras, instalaciones y construcciones 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.
- f) Las edificaciones no podrán suponer afección al paisaje por falta de ornato.

Artículo 2.-Alcance.

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

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de aplicación vigente al momento de la fecha de 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 que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.
- c) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como su Adaptación Parcial a la L.O.U.A.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, a efectos del cumplimiento de los requisitos exigibles conforme al procedimiento para declaración de asimilado al régimen de fuera ordenación para las edificaciones contempladas en los supuestos de los artículos 3.1.B.c y 3.2.b del Decreto del 2012, determina la actitud 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, 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. 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., con respecto 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 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 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 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.

1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.

2. 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. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben de 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 deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 metros de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorio) y de 2 metros para el resto de las dependencias.

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 1.20 m y la cubicación mínima de la habitación no podrá ser inferior a la resultante de aplicar una altura de 2.40m en toda la superficie. Se deberá en todo caso presentar revestido todos los techos, parámetros 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.

3. Si el uso de las edificaciones es distinto al de vivienda, deberán cumplir al menos los requisitos contenidos en el apartado 2 del artículo 1º de la presente Ordenanza.

4. Por otro lado, y con carácter general a todos los usos, los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con la suficiente protección al ruido establecida en la normativa de aplicación vigente en el momento de su construcción.

Artículo 13.-Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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 16 de marzo de 2010, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que resulten de aplicación.

Así mismo será de aplicación de forma supletoria lo establecido por la Administración Andaluza mediante normas directoras para la ordenación urbanística.

Disposición adicional primera:

En relación a las condiciones establecidas en las letras c, e, f y g del apartado 2 del artículo 12 no serán de aplicación en las edificaciones existentes terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso, garantizando sus condiciones de habitabilidad y que se corresponde con la tipología tradicional del municipio.

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 y haya transcurrido el plazo del artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de abril; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de dicha ley; quedando supeditada su vigencia a la delimitación de los asentamientos urbanísticos a través del procedimiento que corresponda.

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.

Segundo.-Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento [<http://lacarolina.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Tercero.-Recabar, en su caso, directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

Cuarto.-Facultar a Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso - administrativo, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa”.

La Carolina, a 05 de abril de 2019.- La Alcaldesa, YOLANDA RECHE LUZ.