

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO DE FECHA 26 DE MARZO DE 2015

Señores y señoras asistentes:

Alcalde–Presidente

D. Andrés Sebastián Pastor Romero

Señores Concejales

D. José Luis Jordán Romero

Doña Francisca Alamillo Haro

Doña Francisca Cantador Cobos

Doña Ascensión Romero Santofimia

Doña Francisca Molina Romero

Doña María Elena Santofimia Ruiz

Doña María Lucía Fernández Campos

Doña María Veredas Romero Rubio

Secretario

D. Juan Bosco Castilla Fernández

En la villa de Torrecampo, cuando son las veintiuna horas y treinta minutos del día 26 de marzo de 2.015, se reúnen en primera convocatoria en el salón de actos de la Casa Consistorial los señores y las señoras que arriba se expresan con el objeto de celebrar sesión ordinaria del Pleno de la Corporación. Preside el Sr. Alcalde. Da fe del acto el Secretario de la Corporación.

Antes de iniciarse la sesión, se guarda un minuto de silencio a petición de doña Francisca Cantador Cobos en memoria de las víctimas del accidente aéreo ocurrido en Francia el pasado 24 de de marzo de 2015.

Comprobada la existencia de quórum suficiente, el Sr. Presidente declara abierto el acto y, a continuación, se tratan los asuntos incluidos en el orden del día, con el resultado que a continuación se indica.

UNO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR: El Sr. Presidente pregunta a los señores Concejales presentes si quieren hacer alguna objeción al borrador del acta de la sesión anterior, de fecha 24 de febrero de 2015 y, al no haber ninguna, queda aprobada por unanimidad.

DOS.- APROBACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD QUE DEBEN REUNIR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE QUE SE SUJETEN A LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN:

El Sr. Presidente explica, en extracto, el propósito de la ordenanza y su contenido.

A continuación,

Visto el texto de la Ordenanza General sobre Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en procedimientos de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

Visto el informe de Secretaría, de fecha 19 de marzo de 2015, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación de la referida Ordenanza.

El Pleno del Ayuntamiento, en virtud de los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por unanimidad de los Concejales asistentes, que representan la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad exigibles a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en procedimientos de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación que a continuación se transcribe literalmente:

SEGUNDO: Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados por el plazo de treinta días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que se 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.

TERCERO: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para realizar las gestiones y suscribir toda clase de documentos relacionados con este asunto

TEXTO APROBADO INICIALMENTE

NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que los Ayuntamientos habrán de regular las normas mínimas de habitabilidad y salubridad exigibles a las edificaciones en suelo no urbanizable en función del uso al que se destinen, siempre que el municipio carezca de Plan General de Ordenación Urbanística o que éste no las defina.

Con esta finalidad, el Decreto establece en su artículo 5.2 que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas exigibles que pudieran servir de orientación a los Ayuntamientos.

Con fecha 5 de marzo de 2012 tras su formulación por la Junta de Andalucía, se someten a información pública las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística para la redacción de los Avances y para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad en desarrollo respectivamente de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que finalmente se aprueban mediante Orden de 1 de marzo de 2013, y que se publica en el BOJA de fecha 7 de marzo de 2013.

Concretamente, la Normativa Directora aprobada en desarrollo del artículo 5, establece y regula las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que habrían de exigirse a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad. Estas condiciones mínimas tienen especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que en ellos puede reconocerse a aquellas edificaciones aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su situación de ilegalidad, siempre que reúnan las condiciones mínimas debidamente acreditadas, y ello, 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 otros organismos, entidades o administraciones públicas.

Dado que el planeamiento vigente en el Municipio de Torrecampo carece de esta regulación específica, se formula la presente Ordenanza en el marco del Decreto 2/2012, de 10 de enero y en ejercicio de la potestad y autonomía local en materia normativa, con la finalidad de establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que han de reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable ejecutadas al margen de la legalidad que pretendan el reconocimiento de su aptitud en los procedimientos de asimilación a fuera de ordenación, presentado la misma el siguiente contenido.

TITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto y alcance.

La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que se sujeten a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los efectos del reconocimiento de su aptitud.

Artículo 2.- Aptitud de la edificación.

1. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en la presente Ordenanza.

2. La exigencia de dichas condiciones tiene la siguiente finalidad:

a) Verificar que la edificación reúne las siguientes condiciones de seguridad:

a1. Que dispone de un acceso seguro y que su implantación no provoca impactos que pongan en peligro las condiciones de su entorno

a.2 Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

b) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.

c) Comprobar que la edificación reúne unas condiciones mínimas de salubridad que impiden afecciones negativas a la salud de las personas en su utilización o impactos negativos en su entorno

2. Las condiciones anteriores deberán justificarse y acreditarse suficientemente mediante certificación suscrita por técnico competente.

Artículo 3.- Reconocimiento de la aptitud de la edificación.

1. Con carácter general, las edificaciones objeto de esta Ordenanza tendrán que reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

2. No obstante lo anterior, durante la sustanciación del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación y en base a la documentación presentada por la persona titular el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de las obras e instalaciones indispensables que permitan dotar a la edificación de los servicios básicos de forma autónoma y sostenible conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4, del Decreto 2/2012 y excepcionalmente mediante el acceso a redes conforme a lo establecido en el artículo 8, apartado 5 del Decreto. Todo ello a fin de poder reunir la edificación las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles para el reconocimiento de su aptitud.

3. También durante la sustanciación de la instrucción del procedimiento de asimilación a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, conforme a lo dispuesto en el artículo 11,6 del Decreto 2/2012

4. La apreciación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determinará el reconocimiento de la aptitud física de la edificación para el uso al que se destina. Este reconocimiento no presupone, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

TÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 4.- Condiciones de seguridad.

4.1. Condiciones de seguridad del acceso e implantación de la edificación.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

- a) Que dispone de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas de seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.
- b) Que está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.
- c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que puedan:
 - c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes.
 - c.2) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
 - c.3) Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
 - c.4) Provocar la contaminación del aire.

4.2. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

- a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes
- b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.
- c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios.
- d) Que las instalaciones de que dispone reúnen 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 de habitabilidad.

En función de su uso, se considerará que las edificaciones reúnen estas condiciones cuando se justifiquen las siguientes circunstancias:

- a) Para las edificaciones con uso residencial de vivienda:
 - a.1) Que cuentan con una superficie útil que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

a.2) Que todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, así como que las piezas habitables situadas en planta de sótano están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

a.3) Que los cuartos de aseo que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, cuenten con un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o de un sistema de ventilación mecánica.

a.4) Que los patios tengan dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las piezas habitables que den a ellos.

a.5) Que las dimensiones en planta y la altura de las piezas habitables permita la realización de las funciones señaladas en el apartado a1).

a.6) Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:

- 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 individuales o comunes.

a.7) Que disponen 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

b) Para las edificaciones con uso no residencial deberá justificarse que las mismas disponen de adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, en forma similar a lo dispuesto en el apartado a), en las cuestiones que le sean aplicables.

Artículo 6.- Condiciones de salubridad.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas y que dispone 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.

b) Que cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. 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, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Que la edificación cuenta con una instalación 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.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65,2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

TRES.- INFORME SOBRE DECRETOS Y OTROS INFORMES DE LA ALCALDÍA: El Sr. Presidente informa sobre las obras que se están realizando, que afectan a los Acerados de las calles Pedroche y Rosario, y afectarán próximamente a una parte de la trama urbana de la circunvalación.

Asimismo, indica que el programa de festejos para la próxima feria sigue las líneas generales de los anteriores y que el servicio de bar-restaurante de la Caseta Municipal para esos días se ha ofrecido a todos los profesionales del pueblo, sin que ninguno de ellos haya contestado, por lo que se contratará con el mismo empresario del año anterior.

CUATRO.- RUEGOS Y PREGUNTAS: Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA si la Presidencia quiera darle voz a las auxiliares de clínica que se han visto afectadas por el reconocimiento del carácter indefinido de algunos contratos del Organismo Autónomo Residencia Municipal de Mayores, que se hallan presentes en la parte destinada al público del Salón de Actos.

El **Sr. Presidente** le contesta que el Pleno no es el órgano que tiene la competencia sobre ese ámbito, por lo que no le compete escuchar las opiniones al respecto.

Doña Francisca Cantador Cobos expresa sus dudas sobre que el Organismo Autónomo tenga competencia legal para convocar el concurso-oposición a que se refiere el documento por el que se reconoce el carácter indefinido de algunos contratos del Organismo Autónomo Residencia Municipal de Mayores, y demanda que se lleven a cabo los acuerdos que se adoptaron en la reunión de Concejales sobre el citado carácter indefinido y los contratos de refuerzo.

El **Sr. Presidente** le contesta que se han tenido dos reuniones con todos los Concejales sobre el asunto en cuestión, cuyo resultado ha sido el reconocimiento antes

mencionado. Sobre la convocatoria del concurso-oposición, expresa que no hay tiempo para hacerlo antes de las elecciones municipales.

Doña María Elena Santofimia Ruiz expresa que hay unas discrepancias entre lo que se entendió en las reuniones citadas y la situación en la que quedan las auxiliares a las que no se les reconoce el carácter indefinido.

El **Sr. Presidente** expone que se puede tener una reunión para explicar con detalle la situación en que quedan todos los trabajadores afectados.

Doña Francisca Cantador Cobos expone que, cuando estuvieron revisando los gastos de diciembre, se encontraron con uno relacionado con el fallecimiento de un ex Alcalde del municipio. Por eso, les gustaría saber si hay un protocolo a seguir, ya que no fueron informados en su momento y se han enterado pasados casi seis meses de ello.

El **Sr. Presidente** le contesta que, como la Sra. Concejala sabe, no hay ningún protocolo a seguir. Afirma, asimismo, que se sorprende mucho de esa pregunta, pues el gasto ha sido mínimo, de una corona, y que haría lo mismo con cualquier Alcalde fallecido.

Doña Francisca Alamillo Haro expone que no están refiriendo a la cuantía del gasto, sino al hecho de que no fueran informados de que el Ayuntamiento iba a realizarlo.

El **Sr. Presidente** dice que ha entendido mal la pregunta y pide disculpas por ello.

Doña Francisca Cantador Cobos formula el RUEGO de que se cumpla el propósito expresado por el equipo de gobierno de que se gaste lo mismo del ejercicio anterior.

Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA si se dispone de los permisos para realizar los acerados del tramo de la circunvalación que discurre entre la calle Cerrillo y la calle Las Veredas. Asimismo, expresa que hay una altura considerable entre los acerados y el talud colindante, por lo que pregunta por las medidas de seguridad que se van a adoptar. Pregunta, por último, por la forma en que se va a dar acceso a una cochera que se ve afectada por las obras y que podría quedarse taponada.

Le contesta el **Sr. Presidente** que las obras se harán con fondos propios del Ayuntamiento, por lo que el Presupuesto es limitado y queda a expensas de futuras mejoras. Afirma que, en todo caso, se dispondrán medidas suficientes para asegurar que el paso de la gente no sea peligroso.

Sobre la cochera afectada, asegura que se dispondrá lo necesario para que pueda seguir prestando su función.

Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA por los criterios que se han seguido para determinar qué caminos van a ser reparados por la Mancomunidad, por qué no se ha reunido la Comisión de Caminos y quién se va a hacer cargo de los desperfectos que ocasionen las máquinas.

Le contesta el **Sr. Presidente** que no tiene conocimiento de desperfectos y, en todo caso, que son muy inferiores a las ventajas, que el viernes lo llamó el capataz de la Mancomunidad para decirle que el lunes empezaban las actuaciones, que no esperaba nunca que estas actuaciones fueran a los tres meses de concluir las anteriores y que el criterio que se ha seguido es que se limpiara el terreno próximo al Cementerio, que se hiciera un mantenimiento general y se actuara en la entrada de algunos caminos.

Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA por la ruta ciclista que se está organizando por el Ayuntamiento.

A indicación del Sr. Presidente, contesta **doña María Lucía Fernández Campos** que se trata de una ruta por caminos municipales a celebrar el próximo 25 de abril, en la que podrán participar hasta 150 ciclistas, que deberán abonar una cuota de inscripción de 15 euros y para la que se pretende contar con un numeroso grupo de voluntarios y con el grupo MTB Torrecampo.

El **Sr. Presidente** dice que se ha remitido una carta a los particulares afectados pidiéndole colaboración y ofreciéndose a solucionar los problemas que pudieran derivarse de la prueba.

Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA si se sabe cuál será el incremento del IBI tras la regularización catastral.

Le contesta el **Sr. Presidente** que aún no se tienen noticias al respecto, aunque se ha solicitado información al Catastro.

Doña Francisca Cantador Cobos PREGUNTA si se debe dinero al constructor Daniel Campos por la obra que ejecutó en la Guardería Municipal.

Le contesta el **Sr. Presidente** que es difícil de contestar sin informarse previamente, pues, aunque es cierto que se hicieron unas modificaciones en la obra, en el acta de entrega de la misma se expresa que se paga el proyecto y todas las modificaciones y, además, han pasado más de cinco años desde ese momento. Afirma que, en todo caso, debería hacerse un estudio serio de lo que se hizo y lo que no y actuar en consecuencia.

Doña Francisca Cantador Cobos expresa que la cantidad de diez mil euros es irrisoria para un Ayuntamiento, en tanto que para una familia es muy importante. Reconoce que las formas nos han sido las adecuadas, e indica que el defecto de forma no debe ser suficiente para impedir el pago al constructor de lo que se le debe, como ya se hizo en la obra de la Piscina Municipal, tras la que se hicieron pagos al constructor a pesar del reparo del Interventor.

Y no habiendo más asuntos que tratar, cuando son las veintidós horas y treinta minutos, el Sr. Alcalde da por terminado el acto y ordena que se levante acta del mismo, de todo lo cual, como Secretario, doy fe.

VºBº El Alcalde

Andrés Sebastián Pastor Romero