

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE BEAS DE SEGURA (JAÉN)

- 10263** *Aprobación definitiva Avance del Planeamiento para la identificación del Planeamiento de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en el municipio de Beas de Segura, así como sus Ordenanzas reguladora y fiscal.*

#### **Anuncio**

Por así obligarlo el art. 70.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, se somete a publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén el siguiente:

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de Diciembre de 2013, aprobó inicialmente el Avance del Planeamiento para la identificación del Planeamiento de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en el municipio de Beas de Segura, así como sus Ordenanzas reguladora y fiscal, habiendo sido objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 388 de fecha 10 de Enero de 2014, dando un plazo para presentar reclamaciones por los interesados de 30 días hábiles desde el día siguiente a la publicación, durante el cual no se ha presentado reclamación alguna, por lo tanto, el acuerdo de aprobación, hasta entonces inicial, al amparo de lo estipulado en el art. 49.c-prrf.final- de la Ley 11/1999, 21 abril («B.O.E.» 22 abril), de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se eleva a definitivo.

Contra estas disposiciones administrativas, que tiene la naturaleza jurídica de ordenanzas municipales, se puede interponer, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada. No obstante lo anterior, también se puede interponer cualquier otro recurso que se considere conveniente.

Los textos íntegros de las citadas ordenanzas son los que seguidamente se detallan:

#### AVANCE DE PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 4 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.

#### CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE

##### **MEMORIA DEL AVANCE**

1. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.
3. DETERMINACIONES QUE AFECTEN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

4. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO.

5. DETERMINACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

6. DETERMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HABITAT RURAL DISEMINADO.

7. TRAMITACIÓN.

#### **PLANOS DEL AVANCE**

##### *PLANOS DE INFORMACIÓN:*

PLANO I.01: clasificación urbanística término municipal

PLANO I.02: suelo urbano Y URBANIZABLE. beas de segura

PLANO I.03: suelo urbano Y URBANIZABLE. cañada catena

PLANO I.04: suelo urbano Y URBANIZABLE. prados de armijo (umbría)

PLANO I.05: clasificaión y categorías del suelo no urbanizable

PLANO I.06: ámbitos de protección EN SUELO NO URBANIZABLE

##### *PLANOS DE DELIMITACIÓN:*

PLANO D.01: DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

PLANO D.02: CUEVAS DE AMBROSIO. HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

PLANO D.03: PRADOS DE ARMIJO SOLANA. HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

PLANO D.04: LOS SANTIAGOS. HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

PLANO D.05: CORTIJO LAS PIEDRAS. HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

PLANO D.06: CAZONA. HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

#### **MEMORIA DEL AVANCE**

##### **1. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO.**

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 tiene por objeto regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

Según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

a) *Edificaciones aisladas:*

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

*b) Asentamientos urbanísticos:*

Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

*c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:*

Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica.

Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de

otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Si 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, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.
- c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

Las edificaciones aisladas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012 (edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente) y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 del mismo Decreto 2/2012 (edificaciones en situación legal de fuera de ordenación).

El Decreto 2/2012 determina en el artículo 4, que la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos anteriormente indicados, delimitados por el presente documento de Avance de planeamiento, se identificarán como edificaciones aisladas.

## 2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

El Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la

aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos para determinar las edificaciones aisladas.

El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, debe tener el siguiente alcance y contenido:

- a) Contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.
- b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- c) La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, tendrá el carácter de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.
- d) Este Avance servirá además de orientación para la redacción del Plan General, o su revisión, que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

### 3. DETERMINACIONES QUE AFECTEN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las figuras de planeamiento general municipal vigentes que afectan al municipio de Beas de Segura son las siguientes:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Beas de Segura, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 6 de febrero de 1985, así

como sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Beas de Segura a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada definitivamente en sesión plenaria el día 21 de julio de 2011.

El municipio está afectado por las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura, aprobado por DECRETO 219/2003, de 22 de julio.

Hay que tener en cuenta las siguientes normativas sectoriales con transcendencia directa en el planeamiento municipal territorial:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincial de Jaén, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, aprobados por Decreto 227/1999, de 15 de noviembre.

El documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. establece las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA del Suelo No Urbanizable. En este sentido los suelos delimitados en los planos de Clasificación y Categorías en el Suelo no Urbanizable (Plano n. 3 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Beas de Segura a la LOUA) y plano de Ámbitos de Protección (Plano n. 4 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Beas de Segura a la LOUA) se consideran adscritas a las siguientes categorías:

1.A. Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

Viene dado por los suelos donde concurren las características descritas en el artículo 46.2.b en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base a la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria Justificativa y de Ordenación de las NNSS vigentes.

Corresponde a los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico fuera de las zonas no urbanas ni urbanizables, a los ocupados por tramos no urbanos de carreteras, a aquéllos por los que discurren vías pecuarias, los ocupados por montes inscritos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública y los pertenecientes a espacios declarados con Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) y Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs).

En total, a esta clase de suelo no urbanizable, pertenecen las áreas indicadas en los planos de información y para cada una de las casuísticas, se tiene lo siguiente:

A.1 Dominio público hidráulico de cauces, de ríos y arroyos.

A.2 Dominio público de carreteras.

A.3 Dominio público correspondiente a vías pecuarias.

A.4 Dominio público perteneciente a montes incluidos en el Catálogo de Utilidad Pública.

A.5 Porción del término municipal incluida dentro del límite del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas.

A.6 Terrenos pertenecientes a Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) y Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA).

1.B. Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Viene dado por los suelos donde concurren las características descritas en el artículo 46.2.b en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las NNSS vigentes.

A este subtipo del suelo no urbanizable pertenecen los siguientes ámbitos delimitados en los planos de información anteriormente referidos y para cada una de las casuísticas, se tiene lo siguiente:

B.1 Áreas de protección delimitadas en el Plan Especial de Protección y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén.

B.2 Espacios de ribera (ER) delimitados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura.

B.3 Espacios protegidos por determinación de las NN.SS. de planeamiento municipal originales en el entorno de Cañada Catena.

1.C. Categoría de carácter natural o rural:

Viene dado por los suelos donde concurren las características descritas en el artículo 46.2.c en relación con el 46.1.f ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria descriptiva y justificativa de la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Beas de Segura a la LOUA.

1.D. Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

Viene dado por los suelos donde concurren las características descritas en el artículo 46.2.d en relación con el 46.1.g ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria descriptiva y justificativa de la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Beas de Segura a la LOUA.

La Adaptación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento de Beas de Segura a la LOUA no establece la delimitación de ámbito alguno incluido en el subtipo de suelo no urbanizable perteneciente al Hábitat rural diseminado.

No se contiene en la memoria de las NNSS vigentes, ni en los inventarios de las parcelaciones urbanísticas elaboradas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción, edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BEAS DE SEGURA A LA LEY 7/2007 (LOUA).

### CAPÍTULO I

*Disposiciones para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica*

#### SECCIÓN PRIMERA

*Cauces públicos y sus zonas de protección*

*Artículo 9.* Delimitación del ámbito de protección

1. Pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación sobre aguas los tramos no urbanos de los cauces públicos de las corrientes con la definición de éstos dada en el art. 4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. También pertenecen a la misma categoría de suelo las zonas de servidumbre de los tramos no urbanos de los cauces públicos según la definición de ésta dada en el art. 6 del citado RDL 1/2001.

*Artículo 10.* Régimen de protección

Es el establecido en la legislación sobre aguas que en la actualidad es el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril, con las modificaciones introducidas por el RD 606/2003, de 23 de mayo.

#### SECCIÓN SEGUNDA

*Carreteras*

*Artículo 11.* Delimitación del ámbito de protección

Pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de carreteras las zonas de dominio público y de servidumbre de los tramos no urbanos de las vías de comunicación representadas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable que son definidas como carreteras por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (legislación del Estado) y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Estas vías han sido representadas en los planos de proyecto de esta Adaptación denominados 3.0 y 4.0.

*Artículo 12.* Régimen de protección

En función de la titularidad de la carretera protegida, el régimen de protección será lo dispuesto en:

a) Para las carreteras dependientes del Estado, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras aprobado por el RD 1812/1994, de 2 de septiembre.

b) Para las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Diputación Provincial de Jaén, la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

### SECCIÓN TERCERA

#### *Vías pecuarias*

#### *Artículo 13. Delimitación del ámbito de protección*

Pertencen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de vías pecuarias los terrenos adscritos al dominio público de los tramos no urbanos de las vías incluidas en el Proyecto de Delimitación de Vías Pecuarias del término municipal. En los planos 3.0 y 4.0 han sido representados los tramos de cihás vías que discurren por el término municipal y que son:

- a) 'Cordel del Guadalimar' con matrícula 230012003 y 37,50 metros de ancho legal,
- b) 'Cordel de la Fuente de los Ganados' con matrícula 230012001 e idéntico ancho legal y
- c) 'Vereda de Puente Mocho a la Sierra' con matrícula 230012002 y 20,89 metros de ancho legal.

#### *Artículo 14. Régimen de protección*

Las normas de protección son las establecidas en la legislación en materia de vías pecuarias que, al entrar en vigor esta Adaptación, es la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (legislación del Estado) y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

### SECCIÓN CUARTA

#### *Masas forestales incluidas en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública*

#### *Artículo 15. Delimitación del ámbito de protección*

Pertencen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de montes los terrenos ocupados por los montes 'Cañada Catena' (cuyas matrículas son 116 CPU y JA-70032-CCAY), 'Fuente Pinilla' (117 CPU y JA-70033-CCAY) y 'Monte Bacayo' (124 CPU).

#### *Artículo 16. Régimen de protección*

El régimen de protección es el dado en cada momento por la legislación en materia de montes que, al entrar en vigor esta Adaptación, es la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (legislación estatal) y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

### SECCIÓN QUINTA

#### *Ámbitos pertenecientes a la delimitación de Lugares de Importancia Comunitaria 'LIC'*

#### *Artículo 17. Delimitación de los ámbitos de protección*

Quedan sujetas a esta protección las porciones del término municipal incluidas en las delimitaciones de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) denominados ES0000035

'Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas' (que también es Zona de Especial Protección de Aves -ZEPA-) y ES6160014 'Río Guadalimar'. Estos LICs están incluidos en la relación aprobada por Decisión de la Comisión, de 19 de julio de 2006, DOUE L259, de 21 de septiembre de 2006.

*Artículo 18. Régimen de protección*

1. Sin perjuicio de otras normas sectoriales que pudieran ser de aplicación y de las de protección específicas que pudiera establecer la Comunidad Autónoma de Andalucía en desarrollo de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las normas de protección para cada uno de los Lugares de Importancia Comunitaria citados en el artículo anterior son:

a) Para el LIC ES0000035 'Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas', el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas y

b) Para el LIC ES6160014 'Río Guadalimar', el RDL 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como sus reglamentos y la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía.

2. Con arreglo al punto 13.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental, se tendrá en cuenta que están sujetos al trámite de autorización ambiental unificada los proyectos citados a continuación, cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles (en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar):

a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal.

b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas o proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 Has.

c) Caminos de nuevo trazado.

d) Líneas aéreas y subterráneas para el transporte de energía eléctrica.

e) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes.

f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.

g) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 habitantes equivalentes.

h) Dragados marinos para la obtención de arena.

i) Dragados fluviales.

## CAPÍTULO II

*Disposiciones para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística*

### SECCIÓN PRIMERA

*Áreas de protección delimitadas en el Plan Especial de Protección y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén*

*Artículo 19.* Delimitación del ámbito de protección

Son objetos de protección las porciones del término municipal incluidas en los espacios delimitados como Complejos Serranos de Interés Ambiental en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén. Éstos son: Complejo Serrano CS-10 ('Mojón alto') y Complejo Serrano CS-11 ('Sierra de Cazorla y Segura').

*Artículo 20.* Régimen de protección

Para todas las áreas de protección citadas en el artículo anterior rigen las Normas Particulares 35 y 37 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén.

### SECCIÓN SEGUNDA

*Espacios incluidos en la delimitación del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas*

*Artículo 21.* Delimitación del ámbito de protección

Es la parte del territorio municipal incluida dentro del Parque Natural representada en los planos adjuntos 3.0 y 4.0.

*Artículo 22.* Régimen de protección

1. En el ámbito de protección establecido en el artículo anterior se estará a todo lo dispuesto con carácter general en la norma sectorial en vigor que, en el momento de la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento, es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (PRUG) aprobado por el Decreto 227/1999, de 15 de noviembre.

2. En las zonas protegidas se cumplirán las disposiciones particulares dadas en el artículo 192 del citado PRUG para el nivel de protección B.

### SECCIÓN TERCERA

*Espacios y elementos en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura*

*Artículo 23.* Delimitación de los ámbitos de protección

1. Quedan sujetos a esta protección los espacios de protección territorial incluidos en el

Inventario Primero del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POT) como Espacio de ribera ER17 ('Río Beas-Cornicabral' y Espacio de ribera ER20 ('Río Beas').

2. Esta protección también afecta a estos elementos de interés identificados en el Inventario Tercero del citado POT:

- a) Yacimiento arqueológico Y2 ('El Castellón'),
- b) Yacimiento arqueológico Y6 ('Puente Mocho') y
- c) Establecimiento industrial E7 ('Almazara del río Beas'),

3. Las delimitaciones geográficas de aquellos espacios y las ubicaciones de los elementos de interés han sido representadas en los planos 3.0 y 4.0.

#### *Artículo 24. Régimen de protección*

Sin perjuicio de lo que pudiera ser de aplicación de otras normas sectoriales, para los ámbitos de protección enumerados en el artículo anterior serán de aplicación las siguientes normas de protección establecidas en la Normativa del Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POT):

- a) Para los denominados Espacio de ribera ER17 ('Río Beas-Cornicabral') y Espacio de ribera ER20 ('Ríos Beas'), lo establecido en su artículo 76.
- b) Para los Yacimientos arqueológicos Y2 ('El Castellón') e Y6 ('Puente Mocho') y para el Establecimiento industrial E7 ('Almazara del río Beas'), lo establecido en el artículo 80 de la citada Normativa.

#### SECCIÓN CUARTA

#### *Espacios de suelo no urbanizable de especial protección por determinación de las NNSS originales*

#### *Artículo 25. Delimitación de los ámbitos de protección*

Es la parte del municipal territorio que, situada en el entorno del núcleo de Cañada Catena, aparece delimitada en el plano 1.5 de las NNSS originales titulado 'Clasificación del suelo. Cañada Catena'.

#### *Artículo 26. Régimen de protección*

Para este ámbito citado en el artículo anterior serán de aplicación las normas de protección que sean de aplicación entre las establecidas en el Título VI las Normas Urbanísticas de las NNSS originales.

#### CAPÍTULO III

#### *Régimen jurídico del suelo no urbanizable de carácter natural o rural*

#### *Artículo 27. Delimitación del ámbito de protección*

Pertencen al suelo no urbanizable de carácter natural o rural los ámbitos de suelo no urbanizable no incluidos en ninguno de los subtipos anteriores.

*Artículo 28. Régimen de protección*

1. En territorios pertenecientes a este subtipo del suelo no urbanizable se permite la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan alterar dicho destino ni las características de la explotación.

2. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación y legislación urbanística aplicable.

**CAPÍTULO IV**

*Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos*

*Artículo 29. Normas complementarias para evitar la formación de nuevos asentamientos*

1. Las medidas tendentes a impedir la formación de nuevos núcleos de población establecidas en el Anexo II de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura son complementarias de las dispuestas en el Capítulo 28 de las Normas Urbanísticas del las NNSS originales y prevalecen sobre éstas en caso de contradicción.

2. Para las zonas de ordenación denominadas Pasillo de Levante y Valle del río Beas a las que pertenece la totalidad del término municipal ordenado, las medidas citadas en el punto anterior son las siguientes:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	PASILLO DE LEVANTE	VALLE DEL RÍO BEAS
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal Agrícola (secano y/o regadío) Huerta	250.000 m2 50.000 m2 15.000 m2	250.000 m2 50.000 m2 15.000 m2
Parcela mínima para naves y almacenes	Forestal Agrícola (secano y/o regadío) Huerta	100.000 m2 20.000 m2 20.000 m2	100.000 m2 20.000 m2 20.000 m2
Parcela mínima para granjas y naves de estabulación	Forestal Agrícola (secano y/o regadío) Huerta	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto
Parcela mínima para casetas de aperos	Forestal Agrícola (secano y/o regadío) Huerta	No se autoriza 10.000 m2 5.000 m2	No se autoriza 10.000 m2 5.000 m2

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento ochenta (180) m2
Altura máxima	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante
Naves y almacenes	Superficie máxima construida: quinientos (500) m2
Granjas y naves de estabulación	Superficie construida en función de las cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero
Casetas de aperos	Superficie adecuada al fin que se pretenda

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

		PASILLO DE LEVANTE	VALLE DEL RÍO BEAS
A linderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves de estabulación Casetas de aperos	15 metros 5 metros	10 metros 5 metros
A caminos		25 metros	15 metros
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas	75 metros 75 metros	50 metros 50 metros
A suelo urbano	Vivienda	1.000 metros	1.000 metros

4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y DEL CUMPLIMIENTO DE DICHS CRITERIOS GENERALES EN CADA UNO DE LOS ASENTAMIENTOS DELIMITADOS.

4.1. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

La identificación de los Asentamientos Urbanísticos se ha realizado atendiendo a los criterios establecidos 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, que se definen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), los criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, deberán ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

El Ayuntamiento, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporará los asentamientos a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los asentamientos urbanísticos que estén consolidados al menos en las dos terceras partes del suelo apto para edificar y estén integrados en la malla urbana.

Los asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.
- b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.
- c) Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.

No procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor

salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.

d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

e) Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

#### 4.2. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

La identificación de los ámbitos del hábitat rural diseminado se ha de realizar atendiendo a los criterios establecidos 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, que se definen a continuación:

1. Los ámbitos delimitados están formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

2. Los ámbitos delimitados poseen características propias que deben preservarse:

En cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su

consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

En cuanto a las determinaciones del planeamiento, ejecución de las infraestructuras y servicios y el régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y a las edificaciones existentes, será el previsto en los art. 22,23, 24 y Disposición transitoria tercera del Decreto 2/2012.

#### 5. DETERMINACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

En el municipio de Beas de Segura no se identifica ni delimita ningún asentamiento urbanístico en suelo no urbanizable, que reúna las características según los criterios que se han expuesto en el apartado 4.1 de esta memoria.

#### 6. DETERMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Se ha tenido en cuenta para la identificación y delimitación de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en Beas de Segura, tanto los criterios planteados en el presente documento, en su apartado 4.2, así como la información obtenida del Ayuntamiento en relación a los servicios y dotaciones presentes en estos núcleos. Según estos datos se han identificado algunos ámbitos o agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable, que podrían ser identificadas como Hábitat Rural Diseminado y que son delimitados en el presente Avance:

1. CUEVAS DE AMBROSIO
2. PRADOS DE ARMIJO SOLANA
3. LOS SANTIAGOS
4. CORTIJO LAS PIEDRAS
5. CAZONA

A continuación se realiza un estudio de los ámbitos localizados:

1. CUEVAS DE AMBROSIO.

Este ámbito se encuentra ubicado en suelo no urbanizable, fuera de los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, según el planeamiento vigente.

Comprende una superficie aproximada de 1,7 hectáreas, con una población, según Padrón Municipal de Habitantes, de 56 personas y una densidad edificatoria de 30 viv/ha. Cuenta con determinados servicios (suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público) y dotaciones (Consultorio Médico), que sin tener las características propias del medio urbano, mejoran la calidad de vida de los habitantes.



Constituye una zona de viviendas unifamiliares, vinculadas en su origen al medio rural, con estructura urbana elemental y marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Presenta características en su estructura y en la morfología de sus edificaciones que justifican su preservación.



Éste ámbito no cumple los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como asentamiento urbanístico ya que, tanto el número de edificaciones como la capacidad poblacional es inferior al indicado en la norma 3.<sup>a</sup> de la Norma Directora, y no constituye una entidad suficiente como para generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por todo lo anterior, se considera que este ámbito reúne los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Hábitat Rural Diseminado.

## 2. PRADOS DE ARMIJO (LA SOLANA).

Este ámbito se encuentra ubicado en suelo no urbanizable, fuera de los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, según el planeamiento vigente.

Comprende una superficie aproximada de 2,1 hectáreas, con una población, según Padrón

Municipal de Habitantes, de 53 personas y una densidad edificatoria de 22 viv/ha. Cuenta con determinados servicios (suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público) y dotaciones (Consultorio Médico), que sin tener las características propias del medio urbano, mejoran la calidad de vida de los habitantes.



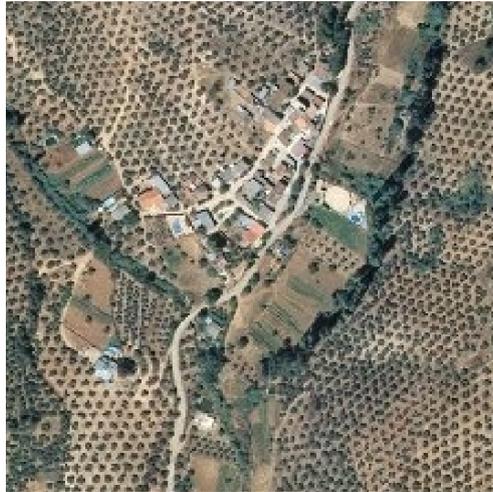
Constituye una zona de viviendas unifamiliares, vinculadas en su origen al medio rural, con estructura urbana elemental y marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Presenta características en su estructura y en la morfología de sus edificaciones que justifican su preservación.



Éste ámbito no cumple los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como asentamiento urbanístico ya que, tanto el número de edificaciones como la capacidad poblacional es inferior al indicado en la norma 3.<sup>a</sup> de la Norma Directora, y no constituye una entidad suficiente como para generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por todo lo anterior, se considera que este ámbito reúne los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Hábitat Rural Diseminado.

### 3. LOS SANTIAGOS.



Este ámbito se encuentra ubicado en suelo no urbanizable, fuera de los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, según el planeamiento vigente.

Comprende una superficie aproximada de 1,7 hectáreas, con una población, según Padrón Municipal de Habitantes, de 34 personas y una densidad edificatoria de 20 viv/ha. Cuenta con determinados servicios (suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público) que sin tener las características propias del medio urbano, mejoran la calidad de vida de los habitantes.

Constituye una zona de viviendas unifamiliares, vinculadas en su origen al medio rural, con estructura urbana elemental y marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Presenta características en su estructura y en la morfología de sus edificaciones que justifican su preservación.



Éste ámbito no cumple los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como asentamiento urbanístico ya que, tanto el número de edificaciones como la capacidad poblacional es inferior al indicado en la norma 3ª de la Norma Directora, y no constituye una entidad suficiente como para generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por todo lo anterior, se considera que este ámbito reúne los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Hábitat Rural Diseminado.

4. CORTIJO LAS PIEDRAS.



Este ámbito se encuentra ubicado en suelo no urbanizable, fuera de los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, según el planeamiento vigente.

Comprende una superficie aproximada de 0,6 hectáreas, con una población, según Padrón Municipal de Habitantes, de 18 personas y una densidad edificatoria de 38 viv/ha. Cuenta con determinados servicios (suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento y alumbrado público) que sin tener las características propias del medio urbano, mejoran la calidad de vida de los habitantes.

Constituye una zona de viviendas unifamiliares, vinculadas en su origen al medio rural, con estructura urbana elemental y marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Presenta características en su estructura y en la morfología de sus edificaciones que justifican su preservación.



Éste ámbito no cumple los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como asentamiento urbanístico ya que, tanto el número de edificaciones como la capacidad poblacional es inferior al indicado en la norma 3.ª de la Norma Directora, y no constituye una entidad suficiente como para generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por todo lo anterior, se considera que este ámbito reúne los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Hábitat Rural Diseminado.

5. CAZONA.



Este ámbito se encuentra ubicado en suelo no urbanizable, fuera de los límites de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, según el planeamiento vigente.

Comprende una superficie aproximada de 0,4 hectáreas, con una población, según Padrón Municipal de Habitantes, de 7 personas y una densidad edificatoria de 45 viv/ha. Cuenta con determinados servicios (suministro de agua y energía eléctrica) que sin tener las características propias del medio urbano, mejoran la calidad de vida de los habitantes.

Constituye una zona de viviendas unifamiliares, vinculadas al medio rural, con estructura urbana elemental y marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Presenta características en su estructura y en la morfología de sus edificaciones que justifican su preservación.



Éste ámbito no cumple los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como asentamiento urbanístico ya que, tanto el número de edificaciones como la capacidad poblacional es inferior al indicado en la norma 3.<sup>a</sup> de la Norma Directora, y no constituye una entidad suficiente como para generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por todo lo anterior, se considera que este ámbito reúne los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Hábitat Rural Diseminado.

#### 7. TRAMITACIÓN.

1. Dado que el Avance tiene la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, deberá tramitarse conforme establece el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

2. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, exige en su artículo 4.2 que simultáneamente a la aprobación inicial deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

a) El informe que debe emitir la Consejería competente en materia de urbanismo deberá solicitarse por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Avance y simultáneamente a su exposición pública, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado del secretario municipal acreditativo de la aprobación inicial de Avance y un ejemplar del mismo, en formato papel, debidamente diligenciado en todas sus páginas con la aprobación inicial y también, con el objeto de facilitar la emisión del informe, en soporte digital (CD o DVD). La solicitud deberá dirigirse a la Delegación Territorial de la referida Consejería.

b) Recibida la documentación, la Delegación Territorial comprobará que ésta está completa y, en el caso de que presentara alguna deficiencia, lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de 10 días para su subsanación, quedando interrumpido el plazo para informar.

c) Transcurrido el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo en la Delegación Territorial, sin que ésta haya emitido el informe definitivo señalado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá proseguir la actuaciones para la resolución definitiva del Avance, tal como establece el artículo 83.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común.

3. Mientras el Avance como Ordenanza Municipal no entre en vigor, no se podrá otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

Este Avance de Planeamiento ha sido redactado por el arquitecto D. Óscar Espino Jiménez en base a las NORMATIVAS DIRECTORAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN DESARROLLO DE LOS ARTICULOS 4 Y 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.

“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA EXPEDICIÓN DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

ÍNDICE

- Artículo 1.-Objeto
- Artículo 2.-Hecho imponible
- Artículo 3.-Sujeto pasivo
- Artículo 4.-Responsables
- Artículo 5.-Base imponible
- Artículo 6.-Cuota tributaria
- Artículo 7.-Exenciones y bonificaciones
- Artículo 8.-Devengo
- Artículo 9.-Declaración
- Artículo 10.-Liquidación e ingreso
- Artículo 11.-Infracciones y sanciones

Disposición final:

*Artículo 1. Objeto.*

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2, y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL), y según lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este Ayuntamiento, a propuesta del Delegado de Urbanismo, establece la TASA POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado R.D.L. 2/2004.

*Artículo 2.* Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de construcción, obra, instalación y actividad, ejecutados en suelo no urbanizable sin la preceptiva licencia municipal o contraviniendo la misma, a que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se han realizado en el término municipal de Beas de Segura, verificar y velar que se ajusten a las disposiciones normativas de aplicación a las mismas.

*Artículo 3.* Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General tributaria, que siendo propietarios de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que se refiere el artículo primero, soliciten y obtengan de la Administración Municipal la resolución acreditativa por la que, en el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, se declare el inmueble o instalación afectada en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

2. Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente, los previstos a tales efectos en la normativa vigente.

*Artículo 4.* Responsables.

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren el artículo 38.1, 39, 42 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

3. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

*Artículo 5.* Base imponible.

1. Constituye la base imponible de la Tasa el coste real y efectivo de la ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, objeto de la declaración de situación asimilada a la de fuera de ordenación, determinado mediante el presupuesto de ejecución material de las obras ejecutadas (P.E.M.), que figure en el certificado presentado por el sujeto pasivo y suscrito por técnico competente.

2. El P.E.M. no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los módulos colegiales que aparecen en la tabla de Costes Unitarios por Usos, editada por el Colegio Oficial de arquitectos de Jaén para cada año.

*Artículo 6. Cuota tributaria.*

1. La cuota tributaria estará compuesta por la suma de los dos elementos que a continuación se detallan:

*Elemento fijo:*

- 500, 00 euros, por cada obra, construcción, edificación o instalación.

*Elemento variable:*

- Será el resultado de aplicar un tipo de gravamen del 4,6 % sobre el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de cada obra, construcción, edificación o instalación ejecutada.

2. En caso de que en su día se hubiese concedido licencia de obras, habiéndose devengado entonces el impuesto correspondiente, la cuota de la presente tasa se calculará sobre el coste real y efectivo de las obras no amparadas por dicha licencia.

3. En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la petición, las cuotas a liquidar serán del 70 % de las que establece esta ordenanza.

4. En ningún caso procederá devolución cuando se haya expedido el documento resolutorio o resuelto un expediente de caducidad por causas imputables al interesado.

*Artículo 7. Exenciones y bonificaciones.*

No se concederán exención ni bonificación alguna en la exacción de la tasa, de conformidad con lo prevenido en la Disposición Transitoria Primera del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL).

*Artículo 8. Devengo.*

1. Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud por parte del sujeto pasivo, una vez realizada la consulta previa de viabilidad de su tramitación.

2. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

*Artículo 9. Declaración.*

Las personas interesadas en la obtención de la resolución administrativa por la que se declare la obra, construcción, edificación, instalación o actividad en situación asimilada a fuera de ordenación, presentarán, previamente, en el Registro General del Ayuntamiento la oportuna solicitud, según modelo normalizado, acompañado del correspondiente impreso de autoliquidación y con la documentación que al efecto se requiera en el mencionado modelo

normalizado y que en cualquier caso será el contenido en la Ordenanza Municipal Reguladora de aplicación.

*Artículo 10.* Liquidación e ingreso.

1. Las Tasas por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas obras, construcciones, edificaciones, instalaciones o actividades ubicadas en suelo no urbanizable se exigirán en régimen de autoliquidación, y mediante depósito previo de su importe total conforme prevé el art. 26 del RDL. 2/2004.

2. Los sujetos pasivos están obligados a practicar la autoliquidación en los impresos habilitados al efecto por la Administración municipal y realizar su ingreso en la oficina de recaudación municipal o en cualquier entidad bancaria autorizada; haciendo constar número de identificación de la autoliquidación, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud. En el caso de que los sujetos pasivos deseen el aplazamiento o fraccionamiento del pago, deberán solicitarlo expresamente y de forma conjunta con la documentación requerida inicialmente. Será la Tesorería Municipal la que resuelva los fraccionamientos, así como el calendario de pagos.

3. El pago de la autoliquidación, presentada por el interesado o de la liquidación inicial notificada por la Administración municipal tendrá carácter provisional y será a cuenta de la liquidación definitiva que proceda.

4. La Administración municipal, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios urbanísticos prestados, tras la comprobación de éstos y de las autoliquidaciones presentadas, o liquidaciones abonadas, practicará finalmente la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad diferencial que resulte o elevando a definitiva la provisional cuando no exista variación alguna.

*Artículo 11.* Infracciones y sanciones.

En lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 77, 181 y siguientes de la Ley General Tributaria.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, al amparo de lo previsto en el artículo 107.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y Artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004”.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACION Y ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

SUMARIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º. Objeto.

Artículo 2.º. Ámbito de aplicación.

TÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 3.º. Procedimiento.

Artículo 4.º. Inicio del procedimiento.

Artículo 5.º. Instrucción del procedimiento.

Artículo 6.º. Resolución del procedimiento.

Artículo 7.º. Competencias.

Artículo 8.º. Plazos para resolver.

Artículo 9.º. Contenido de la resolución.

Artículo 10.º. De la inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 11.º. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones fuera de ordenación o asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 12.º. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Artículo 13.º. Prestación por equivalencia.

Artículo 14.º. Formación de censo.

Artículo 15.º. Tasas.

TÍTULO TERCERO. ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

*Artículo 16.º. Normas mínimas de habitabilidad y salubridad.*

DISPOSICIÓN FINAL:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el suelo no urbanizable que junto con el planeamiento tiene como objetivo promover el uso racional y sostenible del mismo, acorde con su naturaleza y con respeto a los recursos naturales, protegiendo el medio ambiente al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

Sin embargo, debemos partir de una realidad que, aunque no deseada, constata la existencia de edificaciones en el territorio del municipio de Beas de Segura que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido de su terminación, no procedería la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística.

Con fecha 16 de marzo de 2010 se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010 con el objetivo de constituirse en instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza.

Una de las metas que desde hace algún tiempo se ha marcado el Ayuntamiento de Beas de Segura ha sido ese control de la legalidad de las edificaciones en aras a evitar un urbanismo incontrolado y lejos de la sostenibilidad y racionalidad que debe presidir el mismo. A tal efecto se han puesto en marcha los mecanismos necesarios para la detección de edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo las mismas con un doble objetivo: por un lado, evitar la proliferación de nuevas construcciones

con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística y, por otro, encontrar una solución a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo.

Es por tanto necesario, en el marco de la más estricta legalidad, actuar sobre la situación legal de las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable.

Esta necesidad, consecuencia de la realidad existente, ha tenido en parte su reflejo y desarrollo en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al regular la situación legal en que quedan dichas edificaciones y que recoge la doctrina jurisprudencial respecto a las construcciones que habiendo sido construidas ilegalmente, no se había reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración.

Así, el Tribunal Supremo viene sosteniendo que a las edificaciones procedentes de una infracción urbanística prescrita les es de aplicación el régimen de las construcciones "fuera de ordenación". En este sentido son de reseñar las sentencias siguientes:

- *Sentencia de 5 diciembre 1987 [RAJ 9365]:*

"...En una situación análoga a la descrita han de quedar aquellas construcciones que naciendo ya en la ilegalidad no van a poder ser destruidas por haber transcurrido el plazo durante el cual la Administración puede ordenar la demolición -arts. 184 y siguientes del Texto Refundido-. Estos edificios (...) no son susceptibles de legalización, quedando en una situación de persistencia tolerada, pero con los mismos límites del régimen de fuera de ordenación, aplicable por analogía".

- *Sentencia de 12 junio 1989 [RAJ 4652]:*

"...la situación de lo cual será, analógicamente, parecida a la prevista en el artículo 60 de la misma Ley, es decir, la tolerancia de su persistencia con las limitaciones señaladas en este artículo, a salvo, naturalmente, que el ordenamiento urbanístico posibilite su legalización y el interesado la promueva.

-*Sentencia de 6 octubre 1992 [RAJ 7578]:*

"...que la caducidad de aquellas facultades de reacción únicamente supone la imposibilidad de poderse ejercitar, mas no que una obra ilegal quede legalizada, su colocación en una situación analógicamente parecida a la de fuera de ordenación prevista en el art. 60 del mismo texto refundido antes citado, es decir, la tolerancia de su persistencia con las limitaciones establecidas al respecto, a salvo, naturalmente de que una posterior ordenación posibilite su legalización y el interesado la promueva, tal y como esta Sala ha declarado..."

Así, y a tenor de la jurisprudencia examinada, cabe sostener que a las edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas ya prescritas les son de aplicación las disposiciones del régimen jurídico previsto para las edificaciones fuera de ordenación.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la doctrina consolidada que tuvo su origen en aquella STS de 5 de diciembre de 1987.

Junto con lo anterior, en BOJA de 30 enero de 2012, se ha publicado 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, que viene a regular y clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido se desarrolla y complementa el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

Se ha optado por la herramienta de la Ordenanza Municipal como instrumento normativo independiente de la Adaptación parcial de las NN.SS a la LOUA, no solo por razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento normativa que regule esta cuestión en Beas de Segura todo ello en el marco normativo que representa el mencionado Decreto 2/2012 y Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino antes de ello y fundamentalmente – la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública – porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura a lo regulado en dichos textos normativos.

Unido a lo anterior el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio dedica su capítulo VI a medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario una de las cuales está dedicada a las medidas registrales con objeto de garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. En este sentido se pretende incorporar al Registro de la Propiedad la información que permita a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que estos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición.

Junto a lo anterior, se regulan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que no posean licencia de primera ocupación y se hace incidencia en los edificios fuera de ordenación de forma tal que se proceda a la inscripción de dicha situación y se garantice así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

En este sentido se modifica el artº 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo para dejar constancia de la situación de fuera de ordenación, debiendo aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación con delimitación de su contenido.

Junto a lo anterior el artº 28 del RDUa establece:

Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en

la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes (...)

I. La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la que hace referencia el artículo 53 del presente Reglamento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas. Por tanto, en el presente marco normativo y en aras a la seguridad jurídica este Ayuntamiento procede con la presente ordenanza a la regulación de las edificaciones que quedan en situación asimiladas a fuera de ordenación.

#### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

##### *Artículo 1.º. Objeto.*

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación fuera de ordenación y situación asimilada a fuera de ordenación de las edificaciones en suelo no urbanizable de conformidad con lo previsto 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía y lo previsto en 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.

##### *Artículo 2.º. Ámbito de aplicación.*

La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones siguientes:

1. Aquellas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Para las edificaciones, construcciones e instalaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y

urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

b) Si 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, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se encontrarán en situación legal de fuera de ordenación. Las edificaciones que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

4. No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación en aquellos supuestos recogidos en el artº 185.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artº 46.2 del RDU y artº 8.2 del Decreto 2/2012, en concreto:

- Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012.

- Que las obras, edificaciones o instalaciones se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.

- Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

- Que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del PGOU, en los términos que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

*Artículo 3.º* Procedimiento.

El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012.

*Artículo 4.º* Inicio del procedimiento.

El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación del inmueble afectado, indicando 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 georeferenciada.
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad, conforme a lo establecido en esta Ordenanza.
- Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.
- Valoración de ejecución material de la construcción. El P.E.M. no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los módulos colegiales que aparecen en la tabla de Costes Unitarios por Usos, editada por el Colegio Oficial de arquitectos de Jaén para cada año.
- Copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación, y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 o 1:2.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.
- Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1:500), representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.
- Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos, caminos, cauces, carreteras, etc.

- Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas de cada una de las dependencias y superficies totales.
- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.
- Documento acreditativo de haber abonado la correspondiente tasa.

*Artículo 5.º. Instrucción del procedimiento.*

1. Completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.
2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012.
3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:
  - a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
  - b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5 del Decreto 2/2012.
  - c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.
4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.
5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.
6. El Ayuntamiento podrá dictar, además, 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.
7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de

las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

*Artículo 6.º. Resolución del procedimiento.*

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a) del Decreto 2/2012.

b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 5.6 así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

*Artículo 7.º. Competencia.*

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación de régimen local.

*Artículo 8.º. Plazos para resolver.*

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses.

El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artº. 5.

Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

*Artículo 9.º. Contenido de la Resolución.*

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

Dicha resolución deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando 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 georeferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble que exijan su utilización conforme al destino establecido.

*Artículo 10.º. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de fuera de ordenación o asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

*Artículo 11.º. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones fuera de ordenación o asimiladas al régimen de fuera de ordenación.*

1. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del

grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Para las edificaciones, construcciones o instalaciones declaradas en situación asimilada a fuera de ordenación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

4. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno de conformidad con lo establecido en el apdo. 6 del artº. 5 de la presente ordenanza.

*Artículo 12.º. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.*

1. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

2. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

*Artículo 13.º. Prestación por equivalencia.*

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de

Andalucía.

*Artículo 14.º.* Formación de censo.

El Ayuntamiento de Beas de Segura procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones y construcciones declaradas en situación de fuera de ordenación o asimilada a fuera de ordenación.

*Artículo 15.º.* Tasas.

La declaración de situación legal de fuera de ordenación y asimilada a de fuera de ordenación y de transcurso del plazo para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la expedición de resolución administrativa de declaración de situación de fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.

TÍTULO TERCERO. ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

*Artículo 16.º.* Normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

NORMA 1.ª. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. Las presentes normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, 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.

3. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la 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.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, 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.

#### NORMA 2.ª. SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto a 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.

#### NORMA 3.ª. 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 y 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.

#### NORMA 4.ª. 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 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.

#### NORMA 5.<sup>a</sup>. 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 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 de aire interior de la edificación.

2. 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. 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, estos 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.

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.

4. 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.

#### NORMA 6.<sup>a</sup>. CONDICIONES MÍNIMAS 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 24 m.<sup>2</sup>, 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) 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 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 dormitorios) y de 2 metros para el resto de dependencias.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,00 x 2,00 metros en la sala de estar y de 1,50 x 1,50 metros en las habitaciones destinadas a descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 metros. En planta de cámara no se establece limitación en altura.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para el 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.

f) 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.

NORMA 7.ª. OTRAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Aquellas edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial vivienda, pero por cualquier circunstancia no cumpla alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en esta ordenanza para el uso residencial, se podrá reconocer su situación con el uso de "edificación rural de recreo-familiar".

DISPOSICION FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local."

Beas de Segura, a 12 de Noviembre de 2014.- El Alcalde, SEBASTIÁN MOLINA HERRERA.