

## SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE CASAS DE JUAN NÚÑEZ

#### ANUNCIO

Por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez, con fecha 25 de noviembre de 2019, se acordó aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora de la ocupación de viviendas del Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez (BOP n.º 140 de 4/12/2019).

En consecuencia, y de acuerdo con lo prevenido en los artículos 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, el acuerdo inicial ha quedado elevado a definitivo al no haberse presentado reclamaciones contra el mismo, y por lo tanto, se procede a publicar su texto íntegro:

#### **“Ordenanza reguladora de la ocupación de viviendas**

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el municipio de Casas de Juan Núñez en los últimos años se están alojando personas contratadas por empresas de trabajo temporal para la realización de trabajos agrícolas sobre todo realizados en otras localidades, siendo alojados y residiendo en nuestro municipio. Estos trabajadores del campo y al igual que sus familias deben ser alojados en condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y dignidad que, en ocasiones, al no estar claramente definidas no se consiguen cumplir al quedar sometidas a criterios subjetivos.

La regulación que se contiene en la presente Ordenanza pretende dar una solución a la problemática del alojamiento de los trabajadores y personas, definiendo las condiciones que deben reunir las viviendas y espacios habitables en los que se alojen dichas personas, así como el procedimiento que debe seguirse, en su caso, para la instalación de aquellos, y el régimen sancionador para los supuestos de incumplimiento de esta Ordenanza.

Por lo expuesto, en uso de las facultades concedidas por el artículo 140 de la Constitución Española de 1978, los artículos 4.1 a), 49, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, y el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se regula por este Ayuntamiento mediante la Ordenanza que se transcribe las condiciones que tiene que cumplir la ocupación de viviendas para las personas que alquilen viviendas en el municipio.

##### Artículo 1.– Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza tiene como objeto regular el empadronamiento y ocupación de viviendas de personas, así como las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que deben cumplir los mismos.

##### Artículo 2.– Prohibición de alojamiento.

Queda expresamente prohibido el alojamiento en edificio o lugar cerrado, o parte de él destinada principalmente a la habitación de cualquier español o extranjero residente en España y de su familia, en tiendas de campaña ni en edificaciones que se encuentren en sótanos o semisótanos, así como tampoco en locales, naves, o pabellones que no reúnan las condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

Al igual que aquellas viviendas que no requieran de la condición de habitabilidad o licencia de primera ocupación municipal, debiendo cumplir los índices de habitabilidad marcados por esta Ordenanza.

##### Artículo 3.– Promotor de los alojamientos.

Será promotor del alojamiento:

– El empresario que contrate a los trabajadores.

Además de este, se presumirá promotor:

– El propietario de la vivienda, parcela, local, nave o pabellón en que se ubique el alojamiento.

– El propietario de la parcela, local, nave o pabellón que resulte conectado funcionalmente con el alojamiento.

– El titular de la acometida desde la que se suministre el agua potable al alojamiento.

– El titular de la acometida desde la que se tome la energía eléctrica que dote de suministro eléctrico al alojamiento.

La presunción de la condición de promotor del alojamiento podrá entenderse denegada mediante solicitud escrita en sentido contrario mediante la que se indique al Ayuntamiento que el alojamiento no ha sido autorizado y se solicite colaboración municipal para el desalojo.

Para que dicha solicitud cause el efecto señalado, habrá de unirse a la misma, fotocopia de la denuncia que haya presentado el interesado por la ocupación ilegítima del inmueble y la utilización no autorizada del suministro.

Artículo 4.– Obligaciones del promotor del alojamiento.

Corresponde en todo caso a los promotores de los alojamientos el cumplimiento de las normas sanitarias y de higiene de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Turismo de Castilla-La Mancha y el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, de la Consejería de Obras Públicas y Turismo, regulador de los campamentos públicos de turismo, campamentos privados y zonas de acampada municipal.

Artículo 5.– Comunicaciones al promotor.

Los alojamientos expresamente no previstos o no autorizados en esta Ordenanza serán desmantelados en el plazo máximo de setenta y dos horas.

Esta administración comunicará al promotor del alojamiento que proceda al desalojo y posterior limpieza del inmueble. En su caso, se solicitará el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 6.– Condiciones generales del alojamiento.

El alojamiento que será por cuenta y a cargo del promotor o arrendador y deberá cumplir las condiciones establecidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y habitabilidad.

Los alojamientos deberán estar alejados de cuadras, vertederos, de lugares donde haya sustancias y productos perjudiciales para la salud y de depósitos malolientes.

Los alojamientos deben disponer de luz directa y ventilación suficiente.

Se garantizará la libre entrada y salida de los usuarios, bien facilitándoles las llaves necesarias para acceder hasta su vivienda, bien garantizando la presencia durante las 24 horas de un vigilante que facilite el acceso hasta y desde la vía pública o mediante otro procedimiento igualmente eficaz.

El uso de la vivienda es exclusivo para la persona contratada por el promotor o arrendador de la vivienda, pudiendo este limitar el acceso a toda persona ajena al mismo.

Las tareas de mantenimiento del alojamiento (limpieza, orden, conservación de útiles, etc.) durante el período del contrato correrán a cargo del trabajador. Es aconsejable que el promotor disponga de un inventario valorado de los enseres del alojamiento.

El derecho de uso del alojamiento por el trabajador se limita a la duración del contrato, solo ampliable a los 3 días siguientes a la fecha de finalización de la actividad, de común acuerdo, según lo recogido en el contrato, y previa liquidación de salarios.

En supuestos de dificultad manifiesta en la organización del viaje, imputable al promotor, el trabajador permanecerá en el alojamiento hasta el día del viaje.

Es obligatorio que exista un registro, libros foliados, de personas usuarias donde consten los datos personales, fecha de entrada y salida, promotor y número de contrato o referencia al alta en la Seguridad Social.

Es obligatorio que el promotor o arrendador suscriba un seguro que cubra las posibles incidencias o accidentes que puedan producirse en el alojamiento.

Artículo 7.– Índice de hacinamiento.

Se establece un índice de hacinamiento para la regularización del mismo en las viviendas o espacios ocupados por las personas que convivan.

$$\text{Índice hacinamiento} = (\text{personas habitando en una vivienda}) / (\text{n.º de dormitorios en la vivienda})$$

Hasta 2,4 – sin hacinamiento

De 2,5 - 4,9 – hacinamiento medio

A partir de 5 – hacinamiento crítico

Artículo 8.– Instalaciones y servicios de los alojamientos.

a) Agua potable y saneamiento.

Con carácter general, el agua potable procederá de la red general de abastecimiento. Las instalaciones de agua deben asegurar una distribución permanente con presión y caudal suficiente, los acumuladores de agua caliente tendrán la capacidad necesaria para suministrar agua caliente para todos los ocupantes del alojamiento.

Cuando el alojamiento se encuentre ubicado en suelo rústico donde no llegue la red general de abastecimiento de agua y/o de saneamiento general, el agua potable deberá almacenarse en depósitos que permitan una adecuada limpieza y desinfección, con capacidad mínima de suministro de 10 litros por persona y día, o bien garantizarse su suministro mediante cisternas legalmente autorizadas.

El agua que no sea apta para el consumo humano deberá señalizarse con carteles donde figure: “Agua no potable”.

En suelo rústico queda prohibido el enganche a la red municipal de aguas residuales, por tanto el promotor o arrendador deberá resolver su tratamiento mediante la instalación de fosa séptica o depósito estanco, previa autorización de la administración competente.

En suelo urbano la recogida de aguas residuales se ajustará a lo dispuesto en la normativa municipal/zonas rurales que resulte de aplicación.

b) Servicio de basuras.

Los promotores o arrendadores serán los responsables de gestionar la basura que se genere en los alojamientos, para ello dispondrán de contenedores de basuras de acuerdo con la normativa municipal, estableciéndose:

- En suelo urbano deberán depositar las basuras en los contenedores habilitados al efecto dentro de suelo urbano.

- En suelo rústico el promotor será responsable de su retirada periódica, debiendo encargarse de depositarla en los contenedores habilitados al efecto dentro de suelo urbano.

c) Instalación eléctrica.

Los alojamientos deberán disponer de luz eléctrica, y su instalación ajustarse a la normativa vigente, pudiendo el suministro realizarse mediante generadores, placas solares, etc. En los casos en que haya instalación de gas, debe estar revisada por instaladores de gas autorizados, de acuerdo a la reglamentación de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos y colectivos.

d) Botiquín de primeros auxilios.

Los alojamientos dispondrán, conforme a la normativa aplicable, de un botiquín de primeros auxilios, situado en armario debidamente señalizado, con la siguiente dotación mínima: Agua oxigenada, alcohol, desinfectante yodado, algodón, gasas, vendas, esparadrapo, tiritas y material de curas.

Un cartel colocado junto al botiquín informará de los teléfonos de urgencias, especificando la dirección exacta del centro más próximo.

e) Prevención de incendios y emergencias.

Los alojamientos deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre protección contra incendios.

f) Calefacción o refrigeración.

Los alojamientos deberán estar provistos de medios adecuados, capaces de mantener los lugares de estancia con temperaturas admisibles de habitabilidad.

Artículo 9.– Tipo de alojamiento.

Pueden destinarse para alojamiento cualquier tipo de vivienda, siempre con su respectiva cédula de habitabilidad.

a) Estructura del alojamiento.

1.º Zonas comunes, están integradas por aquellas dependencias que son compartidas por todos los residentes. Forman parte de estas zonas el comedor, sala de estar, cocina, lavadero y cualquier otro espacio para realizar actividades complementarias.

2.º Zonas privadas, son aquellas de uso exclusivo de un grupo de los residentes las dependencias que constituyen la zona privada son los dormitorios y los cuartos de baño.

Las ventanas de las dependencias de esta zona comunes deberán disponer de elementos que aseguren la intimidad de las personas alojadas.

c) Superficies de los alojamientos.

Los distintos espacios deben ocupar las siguientes superficies mínimas, siendo recomendable lo siguiente:

1.º Dormitorios.

El número de trabajadores por dormitorio no supere el de 4, no obstante, el número de trabajadores por dormitorio estará en función de la estructura del alojamiento y de la superficie del propio dormitorio, debiendo ser la superficie mínima por cama o litera de dos pisos de 4 m<sup>2</sup>. En todo caso se tendrá en cuenta el índice de hacinamiento marcado en esta Ordenanza.

2.º Salón-comedor.

a) En los alojamientos tipo vivienda tradicional y módulo-apartamento, la superficie mínima recomendable debe ser de 12 m<sup>2</sup> y de 15 m<sup>2</sup>, si el comedor tiene incorporada la cocina, para cada 6 personas. Estas superficies mínimas se incrementarán 2 m<sup>2</sup> más, por cada persona que exceda de 6.

b) En los alojamientos unidad-dormitorio, la superficie recomendable del salón-comedor será de 12 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,5 m<sup>2</sup> por residente. No obstante, cuando la utilización del comedor se realice por turnos, la superficie total se determinará de la forma expuesta anteriormente, en función del número de comensales y no de residentes.

3.º Cocina.

Las dimensiones de la cocina en los diferentes tipos de alojamiento donde no se facilite manutención han de permitir, por cada 8 personas, como mínimo los elementos siguientes: 1 fregadero con doble desagüe, 1 fogón de 4 fuegos, 1 encimera de 2 metros.

Deberá garantizarse el acceso inmediato a la refrigeración de los alimentos.

4.º Lavadero.

En los alojamientos que dispongan de un lavadero común este deberá tener unas dimensiones mínimas en las que quepa una lavadora por cada 12 residentes.

5.º Cuartos de baños y aseos.

Será obligatorio que la vivienda cuente con cuarto de baño. Como mínimo cuatro personas, será obligatorio un cuarto de baño. Los cuartos de baño dispondrán de agua fría y caliente.

a) Baño principal: Debe de tener una dotación mínima compuesta de inodoro, bidé, ducha o bañera.

b) Aseo o segundo baño: Será obligatorio siempre que la vivienda disponga de 3 o más habitaciones.

d) Mobiliario y enseres.

En todos los alojamientos con el mobiliario necesario de mesas y sillas, según el número de personas alojadas o comensales, además dispondrá de los utensilios precisos para comer en condiciones dignas (platos llanos, soperos, vasos, cubertería) en número suficiente, así como del resto de útiles de servicio necesarios (fuentes, jarras, vinagreras, saleros...).

Los alojamientos dispondrán de una cocina equipada con sus elementos básicos (cocina, fregadero, instalación de gas o eléctrica, extractor de humos, frigorífico y lavadora cuando no exista lavadero común), así como de los enseres necesarios para la preparación de los alimentos (ollas, cazos, sartenes...).

Todos los alojamientos deberán disponer de una cama por cada persona alojada, siendo este espacio de uso separado para hombres y mujeres, salvo que se trate de una unidad familiar.

Los dormitorios deberán estar ubicados de forma independiente, y no ser paso obligado a otras dependencias que no sean de uso personal.

El equipamiento mínimo de cada dormitorio contará con camas individuales o de matrimonio dotadas de colchón, almohada, a su vez cada dormitorio dispondrá al menos de un enchufe eléctrico.

Los cuartos de baño dispondrán de agua fría y caliente.

Cada cuarto de baño/aseo estará equipado por un lavabo, inodoro, plato de ducha, espejo, baldas o armarios para los efectos personales, punto de luz y toma de corriente.

Artículo 10.– Autorización del alojamiento.

a) En suelo urbano el promotor deberá presentar una declaración responsable de acuerdo con el artículo 69.1 de La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: “A los efectos de esta ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que este manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio”.

Una vez presentada dicha declaración responsable, se entenderá implícita la autorización del alojamiento para la campaña agrícola solicitada, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que considere el propio Ayuntamiento.

b) En suelo rústico, obligatoriamente el promotor deberá solicitar autorización al Ayuntamiento del alojamiento destinado a trabajadores migrantes para campañas agrícolas que vaya a contratar.

En este caso, el promotor deberá solicitar, con carácter previo a la instalación del mismo, la correspondiente licencia que se tramitará de conformidad con el procedimiento previsto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad



Urbanística y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 11.– Temporalidad del alojamiento.

Los alojamientos regulados en suelo rústico de esta Ordenanza son temporales, por tanto terminado el plazo previsto en la licencia deberán ser desmantelados en el plazo previsto en la misma. El Ayuntamiento se reserva el derecho de establecer con carácter previo a la concesión de las licencias solicitadas, previa valoración de los servicios técnicos municipales, establecer una garantía del 5 % del presupuesto de ejecución material del proyecto, que asegure el desmantelamiento de las instalaciones u obras autorizadas para garantizar la provisionalidad y temporalidad del alojamiento.

Artículo 12.– Intervención de la Administración.

Toda actuación que contradiga la presente Ordenanza podrá dar lugar a:

1.– La adopción por parte de este Ayuntamiento de las medidas precisas para restablecer la norma infringida y la restauración de la realidad física alterada.

En este supuesto el Ayuntamiento tomará cuantas medidas correspondan, cargando al promotor el importe de los gastos, daños y perjuicios que se ocasionen a la hacienda municipal, recaudando las cantidades que resulten procedentes por la vía de apremio.

2.– La imposición de sanciones a los responsables previa tramitación del expediente sancionador sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que se hubiera incurrido.

Artículo 13.– Régimen sancionador.

El promotor/promotores o arrendador/arrendadores del alojamiento serán sancionados:

a) Con multa de hasta 30,00 euros por persona alojada.

b) Con multa de hasta 150,00 euros para quienes produzcan con dicha actuación deterioro en el mobiliario urbano o ensucien de forma indiscriminada la zona donde se ha producido el alojamiento y alrededores, independientemente de que la reparación de los daños ocasionados corran por cuenta del infractor.

c) Con multa de hasta 1.500,00 euros si ha efectuado conexiones a las redes de agua potable y alumbrado público, sin la debida autorización.

d) Con multa de 100,00 €/día el incumplimiento de desmantelamiento de la instalación del alojamiento en el plazo previsto en la Ordenanza.

e) La instalación de alojamiento sin licencia se sancionará conforme al régimen previsto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 14.– Órgano competente para incoar y resolver los procedimientos.

El órgano competente para iniciar y resolver el procedimiento será la Alcaldía del Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez.

Artículo 15.– Procedimiento sancionador.

El procedimiento sancionador se realizará conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

DISPOSICIÓN FINAL.– La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicada íntegramente en el tablón municipal de anuncios y en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, manteniendo dicha vigencia hasta su modificación o derogación expresa”.

En Casas de Juan Núñez a 25 de febrero de 2020.–El Alcalde, Juan Carlos Gómez González.

3.246