

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Hornachuelos

Núm. 1.245/2021

Finalizado el plazo de presentación de reclamaciones y/o sugerencias contra el acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza reguladora del Procedimiento para el Reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación y de las Normas Mínimas de Seguridad y Salubridad de las Edificaciones Irregulares en el término municipal de Hornachuelos, sin que se haya presentado alguna, queda elevado a definitivo dicho acuerdo adoptado en la sesión celebrada por el Pleno el día 28 de enero de 2021.

“ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), han sido varios los intentos de regular en la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

A pesar de la abundante producción normativa, estas modificaciones no consiguieron solucionar los problemas asociados a las edificaciones irregulares. Es por ello por lo que se aprobó el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de Medidas Urgentes para la Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto Ley 3/2019), cuyo objeto consiste en regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

Y a los efectos de este Decreto Ley se entiende por:

a) Edificación: Todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

b) Agrupación de edificaciones: Conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

c) Edificación aislada: Edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

d) Edificación irregular: Edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

e) Edificación terminada: Edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En este marco normativo y con la finalidad de concretar aquellas cuestiones cuya determinación se atribuye a los Ayuntamientos, se elabora la presente Ordenanza.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (en adelante, Ley 39/2015), cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Régimen jurídico y advertencias

Esta Ordenanza se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo DL3/2019), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

La resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación no modifica el carácter ilegal de la edificación, y en consecuencia lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

Artículo 2. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto reproducir para este municipio el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

Con base en este objetivo se regula el propio procedimiento a seguir, se aprueba un modelo normalizado de la solicitud del interesado, y se establece el régimen al que deben estar sometidas las edificaciones irregulares, antes y después de la declaración.

Artículo 3. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio

1. De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de 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. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, a partir del 16 de agosto de 1986, fecha de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licen-

cias urbanísticas y no se encuentren en situación de ruina.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 4. Supuestos de aplicación

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Decreto Ley 3/2019, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA.

2. Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, además de las indicadas en el punto anterior, las edificaciones irregulares que se encuentren en:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Los bienes y espacios catalogados.
- Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.

3. De conformidad con el artículo 5.3 del Decreto Ley 3/2019, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la LOUA, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

Artículo 5. Competencia y normas generales del procedimiento

1. En virtud del artículo 5.1 del Decreto Ley 3/2019, corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para el reconocimiento de dicha situación, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto-Ley 3/2019, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona interesada.

3. El plazo máximo para resolver y notificar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.3 del Decreto 3/2019, 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 petición de los informes solicitados a aquellos órganos y/o administraciones gestoras de los intereses públicos afectados por el expediente y la recepción de los mismos.

4. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 6. Documentación para el inicio del procedimiento

6.1. Procedimientos iniciados a instancia de parte.

En los procedimientos iniciados a instancia de parte, la solicitud de la persona titular de la edificación deberá ajustarse al modelo oficial aprobado a tal efecto, la cual, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.2 del Decreto Ley 3/2019, deberá acreditar, al menos, los siguientes aspectos:

a) Identificación de la edificación afectada, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- Documentación que acredite la titularidad de la edificación, siendo necesario nota simple del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a 3 meses.

- Documentación justificación su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- Proyecto visado de técnico competente que al menos incluya lo siguiente:

- Plano de situación sobre el que se grafía la parcela afectada.
- Plano acotado a escala adecuada de la edificación y la parcela afectadas con indicación de superficies.

- Planos acotados a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones de la edificación, con indicación de usos y superficies útiles y construidas.

- Análisis de la edificación y la parcela en relación a la ordenación urbanística.

- Justificación de que la edificación no se encuentra en suelo destinado a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

- Reportaje fotográfico suficiente para la completa descripción de la edificación.

- Memoria descriptiva y constructiva de la edificación afectada.
- Informes de las Compañías suministradoras con indicación de la disponibilidad de las redes de suministro accesibles desde la parcela y en su caso, con las condiciones técnicas exigibles para la correcta ejecución de las acometidas.

- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en la edificación conforme a su normativa reguladora (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc.).

- Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

- Certificación del uso a que se destina la edificación.

- Informe sobre el impacto medioambiental y paisajístico.

b) Fecha de terminación concreta de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los medios determinados en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, o en su caso mediante cualquiera de los siguientes documentos:

- Certificación de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

- Certificación por técnico competente.

- Acta notarial descriptiva de la finca.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

c) Documentación acreditativa del estado del edificio, especificando claramente que reúne las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el Título IV de la presente ordenanza y acreditado mediante certificado de técnico competente.

d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso, debiéndose identificar como mínimo que:

- Los servicios básicos habrán de resolverse preferente me-

diantre instalaciones de carácter autónomo y sostenible, y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

- Excepcionalmente, los servicios básicos podrán suministrarse mediante el acceso a las redes, siempre y cuando éstas estén accesibles y la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.

- Acreditación por parte de las compañías suministradoras si fuera el caso, de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

Además de la documentación anterior, se acreditará el cumplimiento de las obligaciones de las Ordenanzas Fiscales correspondientes a la actuación, mediante la presentación del modelo de Tasa dispuesto para tal fin, debidamente cumplimentado y abonado.

En el caso de que la documentación estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

6.2. Procedimientos iniciados de oficio por el Ayuntamiento.

La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos, bien por solicitud de los mismos al interesado. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

Será iniciado de oficio el expediente cuando, al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se dé traslado al Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada a fuera de ordenación. Así mismo, se iniciará de oficio el expediente cuando, con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir el mismo, al determinarse la prescripción de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

Artículo 7. Instrucción del procedimiento

1. De conformidad con el artículo 6.3 del Decreto Ley 3/2019, una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación aportada, y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

3. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

- a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones míni-

mas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

- b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 de este precepto.

4. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

5. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

6. En los casos en que proceda el requerimiento al interesado de la realización de las obras previstas en el presente apartado, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, deberá concedérsele audiencia de forma previa a la resolución en la que se ordenen, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime convenientes al respecto.

Artículo 8. Resolución del procedimiento

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del Decreto Ley 3/2019, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- a) La identificación de la edificación.

- b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

- c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

- d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4.

- e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

- f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del Decreto-Ley 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

3. En todo caso, de forma previa a la resolución del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberá concederse audiencia previa al interesado en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015.

Artículo 9. Inscripción en el Registro de la Propiedad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de

Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, la resolución de reconocimiento de la situación de 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.

Las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, que no hubieren obtenido expresamente la resolución administrativa que las declare en tal situación, no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se produzca dicho reconocimiento.

A tal fin y con la finalidad de proteger los derechos de terceros de buena fe, una vez identificada cualquier edificación irregular de las arriba señaladas, por el órgano competente del Ayuntamiento se dictará resolución que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de dichas edificaciones con mención expresa a las limitaciones contenidas en el párrafo anterior.

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.

TÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS AL RÉGIMEN DE FUERA DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 10. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1 del Decreto Ley 3/2019, la declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

2. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

3. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 11. Servicios básicos

1. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

2. Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al pá-

rrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenible.

Artículo 12. Conservación y mantenimiento

1. De acuerdo con el artículo 9.3 del Decreto Ley 3/2019, una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

2. Asimismo, según lo establecido en el artículo 155.1 de la LOUA, los propietarios de las edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

TÍTULO IV

CONDICIONES DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 13. Condiciones de seguridad del acceso y estructural de las edificaciones

1. Se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones de seguridad del acceso cuando:

a) Cumpla las condiciones de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas de seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.

b) Esté ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.

c) Incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que puedan:

- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

- Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

- Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

- Provocar la contaminación de la tierra, agua o el aire.

- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

2. Se entenderá que la edificación reúne las condiciones de seguridad estructural y de utilización cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.

c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

d) Que las instalaciones de que dispone reúnen las condicio-

nes de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 14. Condiciones de habitabilidad

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

a) Para las edificaciones con uso residencial a:

a. Que cuentan con una superficie útil que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

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

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

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

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

f. Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

g. Que disponen de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodo-

ro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

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

Artículo 15. Condiciones de salubridad

1. Se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de salubridad cuando disponga de:

a) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, y que dispone de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

b) Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento; no pudiéndose realizar pozos ciegos.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro 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, por remisión de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma”.

Hornachuelos a 8 de abril de 2021. Firmado electrónicamente:
La Alcaldesa-Presidenta, María del Pilar Hinojosa Rubio.