



Ayuntamiento de Pizarra

ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE REGULAN LAS NORMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

NORMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD, SEGURIDAD Y ORNATO

Se redacta la presente normativa con objeto de regular unas Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable según el uso al que se destinen, en cumplimiento del artículo 5.1. 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.

La presente normativa regula además unas mínimas condiciones paisajísticas, estéticas y de ornato.

Según el régimen jurídico en el que se encuentre la edificación, les será de aplicación la normativa de la presente Ordenanza Municipal exclusivamente o complementando a otras. De esta manera:

EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA

Para las edificaciones de nueva planta, además de cumplir con los condicionantes regulados en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pizarra para cada una de ellas en el Suelo No Urbanizable según el uso al que se destinen, así como con toda la Normativa vigente de aplicación en el momento que se realice la construcción, se deberá cumplir con toda la Normativa que compone la presente Ordenanza Municipal.

EDIFICACIONES CONFORME A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA VIGENTE REALIZADAS SIN LICENCIA URBANÍSTICA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES

Estas edificaciones habrán de solicitar licencia con los requisitos y procedimientos regulados en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística. Estas edificaciones habrán de cumplir con toda la normativa especificada en el apartado anterior para obras de nueva planta.

En el caso de que se hayan realizado contraviniendo las condiciones de la licencia urbanística, habrán de ajustarse a ella, en las condiciones recogida en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Estas edificaciones habrán de cumplir con todo lo regulado en esta Ordenanza Municipal.

EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el caso en el que procediera conceder **licencia de ocupación o utilización** a las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, se les exigirá previo a la concesión de la misma el cumplimiento de toda la normativa que conforma la presente Ordenanza Municipal.

En el caso de 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, previo a la **certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación** y concesión de **licencia de ocupación o utilización**, habrán de cumplir con todo lo regulado en la presente Ordenanza Municipal.

Si no procediera la concesión de licencia de ocupación y utilización, y una vez acreditado el régimen de situación legal de fuera de ordenación, previa a la autorización de obras de consolidación, les será de aplicación toda la normativa regulada en la presente Ordenanza Municipal.

EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Les será de aplicación exclusivamente lo regulado en la normativa de la presente Ordenanza Municipal.



Ayuntamiento de Pizarra

A. NORMAS GENERALES

1.- La presente Normativa tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2.- Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, excepto aquellas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para el "PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN" , 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.- En cualquier caso se estará al cumplimiento de:

- 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.

5.- 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.

B. 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 de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme



Ayuntamiento de Pizarra

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.

C. SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Con el fin de reducir al máximo el impacto visual, todas las edificaciones habrán de arbolarse perimetralmente.

D. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación 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, conforme al uso al que se destina.

En caso de que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes, se estará a lo regulado en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, concretamente en la Sección 3ª "PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN", con objeto de realizar aquellas obras de reparación indispensables para garantizar la seguridad.

En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, conforme a la normativa vigente, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

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.

Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación vigente al momento de la fecha de la



Ayuntamiento de Pizarra

terminación de la edificación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

E. CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

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 medias 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.

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, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales para lo que contará, al menos, con un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares

En cualquier caso no podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

F. 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 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.
- d) Todas las piezas habitables deben 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



Ayuntamiento de Pizarra

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 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán permitir la correcta circulación de los habitantes de la vivienda.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
 - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
 - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
 - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

G. CONDICIONES MÍNIMAS DE ORNATO

Con el fin de una buena integración de la edificación en el paisaje y conforme a la arquitectura tradicional, las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Es por tanto que habrán de cumplir con carácter general con las siguientes determinaciones:

- a) En todo caso la tipología edificatoria será de tipo andaluz, debiendo pintarse como norma general las fachadas en color blanco, aunque excepcionalmente podrán presentar otros colores, siempre y cuando se integren en el paisaje circundante.
- b) No se permitirán zócalos cerámicos ni de ladrillo visto.
- c) Excepto en el caso de que la edificación sea de uso industrial, no se admitirán cubiertas metálicas, ni de fibrocemento. Tan sólo estarán permitidas planas o las cubiertas inclinadas con teja curva (de origen árabe) y excepcionalmente de teja plana (de origen romano).
- d) El cerramiento de parcela podrá realizarse con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 0,80 m, y hasta una altura máxima de 3,00 m con cerramiento ligero y transparente o vegetal.
- e) Queda prohibido el uso de balaustradas en edificaciones de nueva planta.