

“Innovación Pormenorizada” de planeamiento, relativa al artículo 44.7 de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión de NN.SS. sobre condiciones de Implantación del uso de Vivienda.

Í N D I C E:

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA.** (página 3).
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.** (página 5).
- 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.** (página 7).

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto y Contenido.

1.1.1 Objeto: encuadre legal, redactor y formulación.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Artículo 44.7, de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión de Normas Subsidiarias, con la finalidad de variar lo indicado en dicho artículo respecto al *Programa mínimo de viviendas y dimensiones mínimas de sus diferentes piezas*.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se redacta por el Arquitecto Municipal D. Antonio J. Gálvez Salas y se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

1.1.2 Contenido: descripción del contenido documental.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la LOUA, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Innovación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente es la siguiente:

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Objeto y Contenido.
- 1.2 Planeamiento Vigente.
- 1.3 Características del ámbito de actuación.
- 1.4 Determinaciones del planeamiento en el ámbito de actuación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1 Criterios y objetivos generales.
- 2.2 Alcance y encuadre legal.
- 2.3 Procedencia, conveniencia y oportunidad.
- 2.4 Justificación y Descripción de las determinaciones urbanísticas.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

- 3.1 Normativa urbanística vigente.
- 3.2 Normativa urbanística modificada.

1.2 Planeamiento Vigente.

▪ Documento de “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba”, aprobado Definitivamente con Suspensiones por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión del 28 de abril de 2000.

La subsanación de Deficiencias, según anuncio publicado en BOP 148 de 1 de agosto de 2001, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 27 de abril de 2001, acordándose su remisión a la Comisión Provincial para su Aprobación Definitiva. Por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, adoptada en sesión celebrada el 15 de junio de 2001, se aprueba Definitivamente la Subsanción de Deficiencias de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba. El día 11 de octubre de 2001, en el BOP 198, se publica el articulado completo de las Normas de dicho Instrumento de Planeamiento General.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2010, acordó *Aprobar Definitivamente el Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

1.3 Ámbito de actuación.

"Innovación Pormenorizada" de planeamiento, relativa al artículo 44.7 de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión de NN.SS. sobre condiciones de Implantación del uso de Vivienda.

El ámbito de la innovación es el de la totalidad del término municipal de Priego de Córdoba.

1.4 Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la actuación.

Conforme al planeamiento vigente, la vivienda dispondrá, como mínimo, de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y cuarto de baño, pudiéndose incorporar la cocina a la estancia-comedor, siempre que queden aseguradas unas condiciones adecuadas de ventilación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto modificar la regulación del Programa mínimo de las Viviendas y de las dimensiones mínimas de sus diferentes recintos funcionales, dentro del término municipal de Priego de Córdoba.

2.2 Alcance y encuadre legal.

La innovación no establece criterios nuevos respecto a la ordenación estructural del municipio, afectando sólo a la ordenación pormenorizada preceptiva, por lo que corresponderá al Ayuntamiento de Priego de Córdoba su aprobación Inicial y Definitiva, previa emisión de Informe por el “Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba” de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2.3 Procedencia, conveniencia y oportunidad.

La innovación es procedente conforme a lo establecido en los artículo 36 y 38 de la LOUA, así como en los artículos 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Además, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente; (Art. 38.3 de la LOUA).

Con la propuesta de modificación, se facilitan y mejoran las posibilidades programáticas de las viviendas, en base a demandas sobrevenidas tras la aprobación de la Revisión NN.SS.

2.4 Justificación y Descripción de las determinaciones urbanísticas.

La definición del uso Residencial que se describe en el Planeamiento vigente, da lugar a tratar con modelos de Vivienda donde, generalmente, todas las estancias se encuentran compartimentadas físicamente por elementos de obra, por lo que las medidas y demás condicionantes del diseño se arbitran para garantizar un mínimo de habitabilidad y funcionalidad.

Frente a la situación anterior, las actuales tendencias en la construcción, así como los nuevos hábitos de vida, dan lugar a que muchas personas opten por viviendas de pequeñas dimensiones, reducidas a un sólo espacio, normalmente en régimen de alquiler y en las que algunas funciones (como p.e. la función de almacenaje), pierden importancia.

No se contempla en la vigente Normativa Urbanística de Priego de Córdoba, lo descrito en el anterior párrafo, donde nada se regula respecto de lo que podemos llamar “Viviendas en Espacio Único” y que, en el ámbito de la promoción privada, se conocen como “lofts”.

Teniendo en cuenta que la falta de regulación para “Viviendas en Espacio Único” no puede ser sustituida por una simple Interpretación de la Normativa, y estando claro que deben definirse los conceptos necesarios que garanticen la funcionalidad y habitabilidad para este nuevo tipo de Viviendas, se propone la presente Innovación donde se da una nueva redacción al artículo 44.7 de las Normas Urbanísticas de la Revisión de NN.SS.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1 Normativa urbanística vigente.

- Artículo de las Normas Urbanísticas de la Revisión de NN.SS., afectado por la Modificación:

TÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS.

.....

CAPITULO II. ORDENANZA DE LOS USOS

.....

Artículo 44. Condiciones de implantación del uso de vivienda.

.....

7. Programa mínimo de viviendas y dimensiones mínimas de sus diferentes piezas. La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y cuarto de baño. La cocina podrá incorporarse a la estancia-comedor siempre que quede aseguradas unas condiciones adecuadas de ventilación.

Las diferentes piezas de las viviendas deberán cumplir las dimensiones mínimas referidas a sus superficies útiles que a continuación se expresan:

Estancia-comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estancia-comedor-cocina: 20 m².

Cocina-lavadero: 7'00 m².

Dormitorio sencillo (1 cama): 6'00 m².

Dormitorio doble (2 camas): 8'00 m².

Dormitorio principal: 10'00 m².

Aseo: 1'50 m².

Cuarto de Baño: 3'00 m².

3.2 Normativa urbanística modificada.

- Artículo Modificado de las Normas Urbanísticas de la Revisión de NNSS:

TÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS.

.....

CAPITULO II. ORDENANZA DE LOS USOS.

.....

7. Programa mínimo de viviendas y dimensiones mínimas de sus diferentes piezas.
En función de su continuidad espacial interior se distinguirán dos tipos de unidades residenciales: la VIVIENDA COMPARTIMENTADA y la VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO.

7.1 VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS.

La vivienda dispondrá, como mínimo, de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y cuarto de baño. La cocina podrá incorporarse a la estancia-comedor siempre que queden aseguradas unas condiciones adecuadas de ventilación.

Las diferentes piezas de las viviendas deberán cumplir las dimensiones mínimas referidas a sus superficies útiles que a continuación se expresan:

Estancia-comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estancia-comedor-cocina: 20 m².

Cocina-lavadero: 7 m².

Dormitorio sencillo (1 cama): 6 m².

Dormitorio doble (2 camas): 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Aseo: 1'50 m².

Cuarto de Baño: 3 m².

7.2 VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO.

Se trata de viviendas con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones pierden importancia, (p.e. la función de almacenaje).

Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiéndose que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

El programa mínimo de viviendas de este tipo será el compuesto por un Estar-Comedor, una Cocina un Dormitorio doble y un Baño. Tendrá el ESPACIO ÚNICO un hueco, al menos, abierto a Viario o a Espacio Libre interior .

En estas viviendas, la superficie abierta de comunicación y/o contacto (es decir el tabique virtual de separación de estancias) entre las Funciones de Estar-Comedor, Cocina y Dormitorio, se denominará Superficie Abierta Vertical de Contacto (SAVC).

La Superficie Abierta Virtual de Contacto (SVAC) debe cumplir las siguientes condiciones:

- Entre la Función Estar-Comedor y la Función Dormitorio, deberá ser igual o superior al 40% de la Superficie destinada a la superficie destinada a la Función Estar-Comedor.
- Entre la Función Estar-Comedor y la Función Cocina, deberá ser igual o superior al 40% de la Superficie destinada a la superficie destinada a la Función Estar-Comedor.

- Entre la Función Función Dormitorio y la Función Cocina deberá ser igual o superior al 40% de la Superficie destinada a la superficie destinada a la Función Dormitorio.

En cualquier caso, la SVAC, entre cada una de las Funciones anteriores, no podrá ser inferior a 5 m², y su proyección horizontal no podrá tener una longitud inferior a 2 metros.

Superficies.

Las superficie útiles mínimas, así como las condiciones ligadas a ellas que han de cumplir las Funciones que la integran son las siguientes:

- Función Estar-Comedor: 14 m².
Se deberá poder inscribir un círculo de 3'50 metros de diámetro, en toda la Función Estar-Comedor.
- Función Cocina: 6 m².
Se deberá poder inscribir un círculo de 1'50 metros de diámetro, en toda la Función Cocina.
- Función Dormitorio: 10 m².
Se deberá poder inscribir un círculo de 2'50 metros de diámetro, en toda la Función Dormitorio.
Las tres funciones anteriores deberán quedar contenidas en un Espacio Común. Este Espacio no podrá quedar subdividido por elementos de altura superior a 1'00 metro, tales como tabiques, mamparas, puertas, etc.
- Baños: 3 m².
Deberá estar compartimentado respecto al resto de las Funciones de la Vivienda.
El acceso a baños y aseos no podrá hacerse desde el espacio considerado Función Cocina.

Iluminación y ventilación.

La iluminación y ventilación de las Viviendas en ESPACIO ÚNICO deberán cumplir lo siguiente:

El ESPACIO ÚNICO tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior mediante hueco de superficie no menor que un 12% de la superficie en planta del mismo.

Se deberá poder trazar una línea recta, libre de obstáculos, desde algún punto de iluminación y ventilación directa, hasta algún punto de cualquier SVAC de la vivienda.

Las dependencias no incluidas en el Espacio Común se podrán ventilar e iluminar a través de patios de ventilación.

La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en la viviendas para dependencias y piezas auxiliares no incluidas en el Espacio Único, cuando se aseguren las condiciones higiénicas, y esté expresamente autorizado por la Normativa Vigente.

Priego de Córdoba, a la fecha de la firma.