

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba

Núm. 350/2013

Aprobación Definitiva de la Innovación del P.G.O.U. "Artículo 13.2.27 de Normas Urbanísticas" (9111//16-11)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión ordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2012, en relación con la Innovación del P.G.O.U. "Artículo 13.2.27 de Normas Urbanísticas", adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la Innovación del PGOU "Artículo 13.2.27 de Normas Urbanísticas", promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2.004 (B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2.004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las Normas Urbanísticas en el B.O.P., de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a los interesados, con expresión de los recursos que en su caso procedan.

Córdoba, 30 de octubre de 2012.- El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 13.2.27. DE LA NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN DEL PGOU.

Artículo 13.2.27. Normas específicas de la Edificación Residencial

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente Artículo no será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico, en la cual se estará a lo dispuesto en su Normativa específica.

En los ámbitos con planeamiento de desarrollo vigente cuyas Normas Generales de Edificación sean, por trasposición o remisión expresa, las del Plan General, se admite la aplicación del régimen urbanístico regulado en el presente artículo, de forma directa si con ello no se altera la densidad global fijada por el Plan General para el sector o zona, o, en caso contrario, por medio del procedimiento de modificación que corresponda.

1. Superficies

a) Superficie útil y definición de estancia

SUPERFICIE ÚTIL de las dependencias de una Vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como ESTANCIA a cualquier dependencia habitable de la vivienda, es decir, Estar-Comedor, Dormitorio y Cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distri-

buidores, armarios o despensas, baños y aseos.

b) Condiciones mínimas de habitabilidad

En función de su continuidad espacial interior se distinguirán dos tipos de unidades residenciales: la VIVIENDA COMPARTIMENTADA y la VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO.

b.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

El programa mínimo de vivienda será el compuesto por un Estar-Comedor, una Cocina, un Dormitorio doble y un Baño.

El Estar-Comedor y la Cocina podrán disponerse en un espacio sin compartimentar. Este espacio deberá cumplir las condiciones que le sean de aplicación descritas para las Viviendas en Espacio Único.

En programas de viviendas de tres o más Dormitorios, el Estar Comedor y uno de los Dormitorios tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Para viviendas de más reducido programa, así como en viviendas unifamiliares, bastará que una de las Estancias (Estar Comedor o Dormitorio) cumpla la condición referida.

b.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

El programa mínimo de vivienda será el compuesto por un Estar-Comedor, una Cocina, un Dormitorio doble y un Baño.

El ESPACIO ÚNICO tendrá hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros.

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

La Superficie Abierta Vertical de Contacto (SAVC) cumplirá 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 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 Función Estar-Comedor

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

En cualquier caso, la SAVC 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.

c) Superficies útiles mínimas

c.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

Estar-Comedor.

En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m²

En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m²

En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m²

En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m²

Cocina.

Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m²

Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m²

Terraza-Lavadero.

En Cocinas de menos de 7 m²: 2 m²

Dormitorios.

Simple: 6 m²

Dobles: 10 m²

Baño: 3 m²

Aseo: 1,10 m²

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

c.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

Al tratarse de un Espacio Único, se fijan a continuación las superficies útiles mínimas, así como las condiciones ligadas a ella que han de cumplir las Funciones que la integran.

c.2.1. Función Estar-Comedor.

Superficie mínima: 14 m²

Se deberá poder inscribir un círculo de 3,50 metros de diámetro, en toda la Función Estar- Comedor.

c.2.2. Función Cocina.

Superficie mínima: 7 m²

Se deberá poder inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, en toda la Función Cocina.

c.2.3. Función Dormitorio.

Superficie mínima: 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.

c.2.4. Baño.

Superficie mínima: 3 m²

Deberá estar compartimentado respecto al resto de las Funciones de la vivienda.

2. Pasillos y escaleras

a) El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 metros.

b) Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1,00 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1,00 m².

2. La anchura mínima de las huellas de los escalones será 27,00 cms, y la altura máxima de las tabicas 19,00 cms, excepto en viviendas unifamiliares, donde se permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

3. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 metro, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 metros, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

3. Condiciones de distribución de las dependencias

3.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

a) En Viviendas con un solo Baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la Cocina, ni de los Dormitorios. Si el acceso al Baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En Viviendas con más de un Baño, podrá accederse a estos desde los Dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En los casos de reutilización y rehabilitación de Viviendas, así como en programas de Viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de las Viviendas existentes.

3.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

a) El acceso a Baños y Aseos no podrá hacerse desde el espacio considerado Función Cocina.

b) Si el acceso a Baños y Aseos se dispone a través de espacios con Función Estar-Comedor o Dormitorio, éstos y aquellos habrán de quedar separados por una dependencia con doble puerta.

c) Queda exceptuado el cumplimiento del párrafo anterior en Viviendas en Espacio Único adaptadas para minusválidos que incorporen elementos técnicos de acceso a los Baños o Aseos que sean incompatibles con la disposición de la dependencia con doble puerta.

d) En los casos de reutilización y rehabilitación de Viviendas, así como en programas de Viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de las Viviendas existentes.

4. Iluminación y ventilación

a.1) VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que un 10% de la superficie en planta de la misma.

a.2) VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

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 SAVC de la vivienda.

b) Las demás Dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

c) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las Viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a Estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas, y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o locales destinados a Uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

e) Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

5. Patios de ventilación

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las Dependencias de las Viviendas que no tienen la consideración de Estancias.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser Interiores o Mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de ventilación (en número de plantas)	Superficie mínima (m2 superficie)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

4. A los efectos del presente Artículo, se computarán tantas plantas como se ventilen e iluminen a través de los Patios en cuestión.

5. Los Patios de Ventilación Mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces Mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.

6. Patios de Luces

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser Interiores o Mixtos. Son Interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son Mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (en número de plantas)	Superficie mínima (m2 superficie)
Hasta 2	9
Hasta 3	10.50
Hasta 4	12.50
Hasta 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces Mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este Artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la planta donde se encuentre la Estancia hasta la más elevada que lo rodee. Los casetones de acceso a cubierta no se consideran plantas.

c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si al patio de Luces recaen Viviendas interiores.

7. Obras de ampliación

Todo lo que se dispone en estas Normas, será de aplicación a las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

8. En los casos de reutilización y rehabilitación de Viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.

9. Las Viviendas con cualquier régimen de Protección Oficial se regirán por su normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente Documento.

Córdoba, 31 de enero de 2012.- Gabriel González Delgado, Arquitecto.- Luis Valdelomar Escribano, Arquitecto.- Rafael Sánchez Leyva, Licenciado en Derecho.