

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.191/2014

Aprobación Definitiva de Innovación P.G.O.U. Artículo 13.2.30 de NN.UU. del PGOU de Córdoba, para Edificaciones existentes en los Procedimientos de Reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen fuera de Ordenación (9111/10-13).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2014, en relación con la Aprobación Definitiva de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística artículo 13.2.30 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Córdoba para edificaciones existentes en los procedimientos de reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen Fuera de Ordenación, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero: Aprobar definitivamente la Innovación artículo 13.2.30 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Córdoba para edificaciones existentes en los procedimientos de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, formulada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y ordenación del Territorio para que proceda 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 artículo 40 de la LOUA y artículo 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 2004 (BOP número 51 de 5 de abril de 2004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía".

Córdoba, 19 de febrero de 2014. El Gerente, Fdo. Ángel Reboillo Puig.

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 13.2.30 DE LA NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN DEL PGOU

Artículo 13.2.30. Condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en los procedimientos de reconocimiento de la situación jurídica de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. Sobre las Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones

1) La edificación deberá estar ubicada de forma que se resulte compatible con otros usos autorizados, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas.

2) La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos en función del uso al que se destina.

2. Sobre el Impacto Generado por las Edificaciones

Las edificaciones no pueden ser generadoras de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

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

b) Provocar la contaminación del subsuelo, el agua o el aire.
c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
d) Alterar gravemente la contemplación del patrimonio histórico.

3. Condiciones Mínimas de Seguridad

1) Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, garantizando que no se encuentren afectadas por lesiones que supongan un riesgo para sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre predios colindantes o la vía pública. Deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2) La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del fuego en caso de incendio y cuenten con las vías de evacuación y medios necesarios para su extinción.

3) 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.

4) Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad que garanticen que su funcionamiento no implique riesgo alguno para las personas y usuarios.

4. Condiciones Mínimas de Salubridad

1) 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 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.

2) La edificación deberá contar con una red interior de distribución de agua, que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas en función del uso al que se destina.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento de carácter autosuficiente para consumo de personas; realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3) La edificación deberá contar con una red de saneamiento y desagüe en buen estado de funcionamiento y que conecte todos los aparatos que lo requieran, así como de red de evacuación de aguas residuales o sistema de depuración o depósito; que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno o de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados ser estancos y estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación, así como determinarse en su caso sus condiciones de mantenimiento

Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado a vertedero o, disponer de vertedero autónomo, en los casos en los que la legislación sectorial vigente lo permita.

5. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad

Las condiciones mínimas de habitabilidad dependerán del uso al que se destine la edificación:

a. Para Uso Residencial de viviendas

a.1. Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio y cuarto de baño (mínimo ducha o bañera, inodoro y lavabo).

a.2. Superficies útiles de las habitaciones:

Dormitorio: 6,00 m² y lado mínimo de 2,40 m.

Cuarto de Baño: 2,50 m².

Estar-comedor: 14,00 m² y lado mínimo de 2,40 m.

Cocina: 5,00 m².

Estar-comedor-cocina: 19,00 m² y lado mínimo de 2,40 m.

Estar-comedor-dormitorio: 20,00 m².

Estar-comedor-cocina-dormitorio: 25,00 m².

La altura libre mínima de todas las piezas será de 2,50 metros.

Excepcionalmente, y siempre que quede debidamente justificado, podrá admitirse alturas inferiores con un límite de 2,20 metros.

Esta altura podrá rebajarse a 2,20 metros en vestíbulo, pasillo, baño y trastero.

a.3. Dimensiones de los patios:

Los patios de luces y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 metros cuando sirvan a piezas habitables, dormitorio, salón-estar y cocina. Ese diámetro no será menor a 2,00 metros cuando sirvan a vestíbulo, pasillo y baño.

a.4. Ventilación:

Toda pieza habitable tendrá un hueco mínimo al exterior con una superficie de 1/10 de su planta.

Excepcionalmente y de forma justificada, podrán admitirse superficies inferiores a las reflejadas, siempre y cuando la superficie útil total de la vivienda no sea inferior a 25 m².

b. Para el resto de Usos (agrarios, industriales, terciarios, turísticos, etc.)

Se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso.

Córdoba, 17 de enero de 2014. Fdo. Luis Valdelomar Escribano, Arquitecto. Fdo. Rafael Sánchez Leyva, Licenciado en Derecho.