

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Priego de Córdoba

Núm. 3.936/2013

La Presidenta del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

El Pleno de la Corporación Municipal de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el 7 de marzo de 2013, en el expediente 15990/2012 "Innovación de Planeamiento relativa al art. 44.7 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, sobre Condiciones de Implantación de Uso de Vivienda", adopta acuerdo del siguiente tenor:

Primero.- Aprobar definitivamente esta innovación puntual pormenorizada de planeamiento cuya finalidad es la modificación del apartado 7 del artículo 44 del Plan General de Ordenación Urbánística (documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales), para la regulación de lo que se denominará como "vivienda en espacio único", modificando las condiciones de uso de las viviendas, con el objeto de dar cabida a las nuevas tendencias en la construcción, como consecuencia de los nuevos hábitos de vida, que han dado lugar a que muchas personas hayan optado por viviendas de dimensiones reducidas a un sólo espacio. Dicho apartado 7 del referido artículo queda con la siguiente redacción:

"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: 7'00 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.

7.1 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, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. 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. El Espacio Único, tendrá hueco abierto a viario o a espacio li-

bre 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 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 anterior no podrá ser inferior a 5 m², y su proyección horizontal no podrá tener una longitud inferior a 2 metros.

Superficies

Las superficies 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 hueco de superficie no menor que un 12% de la superficie en planta del mismo.

-Se deberá poder trazar una línea recta 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".

Segundo. Proceder a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tercero. Proceder al depósito en inscripción en el Registro Autonómico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la LOUA y

artículo 8 del Real Decreto 2/2004.

Priego de Córdoba, 30 de abril de 2013.- Firmado electrónica-

mente: La Presidenta del Área de Urbanismo, Cristina Casanueva Jiménez.
