

## CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PGOU Y PEPRI ALBAICÍN

<b>Programa mínimo (** Nota 1 y 2)</b>	Estar-Comedor + Cocina + Dormitorio doble + Baño [Lavabo + Ducha/Bañera + WC + Bidé] (art. 6.2.6.5.)					
<b>Relación entre piezas (** Nota 3)</b>	No acceder al baño desde la cocina o estar-comedor, ni a los dormitorios desde la cocina					
<b>Condición de vivienda</b>	Vivienda exterior: Al menos 2 de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público. En caso de apartamentos bastará con 1 hueco en la pieza principal. (art. 6.2.6.2.)					
	Vivienda interior: 2 piezas habitables ventilarán a patio de manzana. En caso de apartamentos bastará con 1 hueco en la pieza principal. (art. 6.2.6.3.)					
<b>Ventilación e iluminación</b>	Huecos de ventilación $\geq$ 5% superficie útil estancia. (art. 7.4.6.2.)					
	Huecos de iluminación $\geq$ 10% superficie útil estancia. (art. 7.4.6.1.)					
	Los dormitorios deben tener sistema de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior. (art. 7.4.7.)					
<b>Pacios</b>	De <b>ventilación</b> [pieza no habitable]	4 m <sup>2</sup> [mínimo $\varnothing$ h/5] y lado > 2 m				
	De <b>lucos</b> [para pieza habitable]	9 m <sup>2</sup> [mínimo $\varnothing$ h/3] y lado > 3 m				
	De <b>manzana</b>	81 m <sup>2</sup> [mínimo $\varnothing$ h] y lado > 9 m				
<b>Superficies</b> (art. 6.2.6.7.)  <b>(** Nota 4)</b>	<b>Dormitorio doble (** Nota 4)</b>	12 m <sup>2</sup>				
	<b>Dormitorio simple</b>	8 m <sup>2</sup>				
	<b>Cocina</b>	7 m <sup>2</sup>				
	<b>Pasillos</b>	ancho $\geq$ 0,90 m				
	<b>Superficies útiles mínimas (** Nota 5)</b>	1 dormit.	2 dormit.	3 dormit.	4 dormit.	> 4 dormit.
		35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
	<b>Estar</b>	14 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
	<b>Estar-cocina-comedor</b>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
	<b>Apartamentos tipo loft (** Nota 6)</b>	Estar-comedor-cocina-dormitorio + baño			$\geq$ 30 m <sup>2</sup> útiles	
	(** Nota 8) Excepcionalmente 20% de reducción de superficie de las estancias en obras de rehabilitación					
<b>Altura libre (** Nota 7)</b>	2,60 m [2,20 m en < 25% de superficie útil] (art. 6.2.6.9.)					

Nota 1.- Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar. Estos apartamentos podrán estar compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. (art. 6.2.6.6.)

Nota 2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación. (art. 6.2.6.5.2.)

Nota 3.- Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor, así como el acceso directo a dormitorios desde la cocina. (art. 6.2.6.8.)

Nota 4.- Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10 m<sup>2</sup>. (art. 6.2.6.5.)

Nota 5.- Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación. (art. 6.2.6.6.)

Nota 6.- Podrán disponerse apartamentos compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los 30 m<sup>2</sup>. (art. 6.2.6.5.)

Nota 7.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición de altura libre mínima, los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 cm, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de 220 cm. (art. 6.2.6.9.2.)

Nota 8.- En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 %. (art. 6 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía)