

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PEPRI CENTRO

Programa mínimo (** Notas 1 y 2)	Estar-Comedor + Cocina + Dormitorio doble + Baño [Lavabo + Ducha/Bañera + WC + Bidé] (art. 7.1.8.1.)				
Relación entre piezas (** Nota 3)	Edificios no catalogados: No acceder al baño desde la cocina o estar-comedor, ni a los dormitorios desde cocina				
Condición de vivienda	<p>Vivienda exterior: Para nueva edificación o actuaciones en edificios no catalogados, se estará a lo especificado en el PGOU, exceptuando que solamente será exigible que 1 pieza habitable tenga huecos que abran a la calle o espacio libre público. En caso de rehabilitación de un edificio catalogado se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. (art. 7.1.6.)</p> <p>Vivienda interior: Idem anterior, exceptuando que solamente será exigible que 1 pieza habitable tenga huecos que abran a patio vividero o de manzana. En caso de rehabilitación de un edificio, se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Todas las piezas habitables ventilarán al menos a un patio. (art. 7.1.7)</p>				
Ventilación e iluminación	<p>Huecos de ventilación \geq 5% superficie útil estancia</p> <p>Huecos de iluminación \geq 10% superficie útil estancia</p> <p>Los dormitorios deben tener sistema de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior</p>				
Pacios	De ventilación [pieza no habitable]	4 m2 [mínimo \emptyset h/6]			
art. 6.1.13.	De lucos [para pieza habitable]	9 m2 [mínimo \emptyset h/3]			
	De manzana	81 m2 [mínimo \emptyset 9]			
Superficies	Dormitorio doble (** Nota 5)	10 m2			
Art. 7.1.8, 7.1.9 y 7.1.10.	Dormitorio simple	8 m2			
	Cocina	7 m2			
(** Nota 4)	Pasillos	ancho \geq 0,90 m			
	Superficies útiles mínimas (** Nota 6)	1 dormit.	2 dormit.	3 dormit.	4 dormit.
		35 m2	45 m2	60 m2	70 m2
	Estar	14 m2	16 m2	18 m2	20 m2
	Estar-cocina-comedor	20 m2	20 m2	24 m2	24 m2
	Apartamentos tipo loft (Nota 7)	Estar-comedor-cocina-dormitorio + baño			\geq 30 m2 útiles
	(** Nota 9) Excepcionalmente 20% de reducción de superficie de las estancias en obras de rehabilitación				
Altura libre (** Nota 8)	2,60 m [2,20 m en < 25% de superficie útil]				
	Para rehabilitación de edificios catalogados no será obligatoria esta limitación. (art. 7.1.12.2)				

Nota 1.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. En todo caso la superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m2.. Excepcionalmente si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35 m2. útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión o ampliación de las viviendas, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene. (art. 7.1.8.2.)

Nota 2.- Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de 30 m2, siempre que se trate de promociones de vivienda donde el número total de piezas de tales características sea igual o inferior al 20% del nº total de viviendas a ejecutar. (art. 7.1.9.)

Nota 3.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la relación entre piezas de viviendas podrá ser libre. En el caso de existencia de una cocina independizada, el baño no podrá tener acceso directo a través de ésta. (art. 7.1.11.2.)
Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado del resto de la vivienda, la puesta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. (art. 7.1.8.2.)

Nota 4.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la superficie mínima de las distintas piezas estará en relación a la condiciones mínimas de habitabilidad e higiene. (art. 7.1.10.)

Nota 5.- Cualquier vivienda, incluidos los apartamentos, contará con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10 m2. (art. 7.1.8.4.)

Nota 6.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifiquen adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas. (art. 7.1.8.5.)

Nota 7.- Se admitirán apartamentos compuesto por un único espacio habitable compuesto por estancia-comedor-cocina, la superficie útil no podrá ser inferior a los 30 m2 útiles. (art. 7.1.8.3.)

Nota 8.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta Normativa (alturas mínimas de planta). En todo caso la altura mínima libre para uso de vivienda será de 220 cm. (art. 7.1.12.2.)

Nota 9.- 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)