

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA

SECRETARÍA

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL PGOU PP2004/53 . ART. 13.2.26 APARTADO 1 DE LA NORMATIVA DEL PGOU. “NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL. SUPERFICIES UTILES MÍNIMAS”

APROBACIÓN: Punto nº 3 de la Sesión Ordinaria del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, celebrada el día 17 de junio de 2004.

“Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

1.- VIVIENDA COMPARTIMENTADA. *Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:*

.- Salón-comedor. 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 14 m² para las de uno o dos dormitorios.

.- Cocina. 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m².

.- Dormitorios. Si es único, 10 m² y si hay dos o más, al menos uno ha de ser de 10 m² (doble).

.- Baño. 3 m².

2.- VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO. *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, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.*

- Función Salón-Comedor. 14 m² mínimo.

- Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.

- Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 6 m².(dormitorio simple)

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.

- Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, y de acuerdo con el artículo 13.2.26, apartado 2.1, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor.

Así mismo, se considera que el espacio para lavadero puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

CUADRO RESUMEN DE ESTANCIAS Y SUPERFICIES UTILES MÍNIMAS

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARCAMIENTOS				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	ESPACIO UNICO
Salón - comedor	20 m ²	18 m ²	14 m ²	14 m ²	14 m ²
Cocina	5 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²	---
Dormitorio (*)	(10+6+6)m ²	(10+6+6)m ²	(10+6)m ²	10 m ²	6 m ²
Baño	3m ²	3 m ²	3 m ²	3m ²	3 m ²
Distribuidor	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²
					24,50 m²

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas de protección oficial indique otro dato. Esta legislación de vivienda de protección oficial será de obligado cumplimiento.

En consecuencia, cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 24,50 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas)''.