



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

**DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS Y PROGRAMA
MÍNIMO DE VIVIENDA. LOFTS**

Redacta

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
julio 2025

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 62 DEL PGOU/96.
4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 62 DEL PGOU/96
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El presente documento tiene por objeto tramitar la INNOVACIÓN mediante la presente Modificación Puntual del PGOU/96 consistente en adecuar la incorporación de nuevas unidades residenciales de vivienda al suelo urbano, del PGOU/96 vigente, excluido el ámbito PEPRI que se regula en su propia normativa.

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA 7/2021, con referencia a las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, define en su art. 73 que tienen por concepto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.

También define que las ordenanzas municipales podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

Y también las ordenanzas atenderán de manera irrenunciable a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal. Especial mención merecen las condiciones expresadas en el CTE (Código Técnico de la Edificación), la Orden de 12 de febrero de 2020 que regula las condiciones técnicas para viviendas protegidas en Andalucía, a través de fijar superficies mínimas por estancias y el decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se regulan las condiciones en viviendas protegidas.

Con todo ello, la innovación planteada lo hace para posibilitar una incorporación y definición exhaustiva de las viviendas en espacio único o lofts, sin renunciar a sus condiciones básicas de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y funcionalidad, definiendo para ello un programa mínimo de vivienda en espacio único coherente con el mantenimiento de sus condiciones ambientales vivideras.

Porque para que las viviendas en espacio único o lofts sean verdaderamente funcionales y confortables, es esencial que cumplan con condiciones técnicas adecuadas que garanticen tanto el bienestar de los ocupantes como el respeto por el entorno urbano.

Para ello es fundamental que se aseguren las condiciones mínimas de confort. Estas condiciones mínimas deben abordar aspectos como la ventilación, la iluminación natural, el aislamiento acústico y térmico, y la seguridad estructural, entre otros.

En este caso, el abordaje normativo específico determinado en esta innovación, así como el mantenimiento de las normas técnicas de construcción juegan un papel determinante en el mantenimiento de las condiciones medioambientales y de confort habitacional. El cumplimiento de estas pautas no solo mejora la calidad de vida de los residentes, sino que también optimiza la eficiencia energética y contribuye a un entorno sostenible.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe a todo el término municipal excluido el ámbito PEPRI que se regula en su propia normativa.

3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 61 y 62 DEL PGOU/96.

Art. 61.-Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 62. Superficies útiles de las viviendas y programa mínimo de vivienda.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 16 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. En todos los casos el diámetro inscribible en la estancia será de 3 m.

2. Cocina: 5 m², pudiendo integrarse con la superficie del salón para viviendas de menos de tres dormitorios, sumándose ambas superficies.

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda, pudiendo integrarse con la superficie de la cocina para viviendas de menos de tres dormitorios, sumándose ambas superficies. (7 m²)

4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 8 m² será considerada como dormitorio.

5. Baño: 3 m².

6. Aseo o retrete: 1,50 m².

Además nos encontramos cada vez más con una tipología de vivienda mínima, dadas las nuevas situaciones parentales actuales, donde las dimensiones de las mismas se ven reducidas al máximo, de forma que se hace necesario regular un programa mínimo de vivienda tal y como se conforma a continuación:

Salón comedor-cocina-lavadero: 16 +5 +2 m² (en espacios separados o único)

Dormitorio: 10 m²

Baño: 3 m².

4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 61 y 62 DEL PGOU/96

Respecto a las condiciones de ventilación e iluminación generales se especifican otras concretas para garantizar la calidad ambiental de la vivienda en espacio único con el objeto de salvaguardar la salud de sus ocupantes.

Art. 61.-Iluminación y ventilación.

Para la vivienda compartimentada:

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Para la vivienda en espacio único o loft:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Para garantizar las mínimas condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda en espacio único, adicionalmente a lo regulado anteriormente para la vivienda compartimentada, se determina que:

El programa mínimo de la vivienda en espacio único deberá desarrollarse en un máximo de 8 m. desde los huecos exteriores que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación de dicha vivienda.

En el caso de viviendas en espacio único se determina:

Condiciones funcionales de iluminación y ventilación:

Con ello se pretende garantizar la calidad ambiental de la vivienda en espacio único para salvaguardar la salud de sus ocupantes.

a) Superficie mínima de huecos:

Los huecos abiertos al exterior serán huecos que permitan iluminar y ventilar la vivienda en espacio único como ventanas, balcones o puertas acristaladas y deberán sumar un porcentaje mínimo de la superficie útil del espacio único.

La fachada mínima respecto a la que se garantiza la correcta iluminación y ventilación de la vivienda en espacio único será de las dimensiones indicadas a continuación, pudiendo sumar varias fachadas distintas esa cantidad.

b) Longitud visual directa:

Desde los huecos abiertos al exterior respecto a los que se garantiza la iluminación y ventilación de la vivienda en espacio único, deberá cumplirse que en todas las piezas funcionales teóricas exista una línea recta sin obstáculos de la longitud señalada a continuación.

Dicha longitud se mide desde el punto más profundo de las funciones mínimas hasta el hueco que acredite su correcta iluminación y/o ventilación. Se aceptan tanto vistas perpendiculares como diagonales.

Porcentaje mínimo de huecos abiertos al exterior	Fachada mínima para iluminación y ventilación	Longitud visual directa
12%	5 m	6 m
15%	4 m	8 m

c) Limitación de compartimentación:

Solo se admite la compartimentación del aseo o baño mediante cerramiento completo.

El resto del espacio permanecerá diáfano. Se podrán instalar elementos móviles o desmontables (paneles, cortinas, mamparas) que no superen 1,20 m de altura fija.

d) Uso:

La ocupación máxima recomendada será de 2 personas por vivienda en espacio único.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Art. 62. Superficies útiles de las viviendas y programa mínimo de vivienda.

Para la vivienda compartimentada:

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 16 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. En todos los casos el diámetro inscribible en la estancia será de 3 m.
2. Cocina: 5 m², pudiendo integrarse con la superficie del salón-comedor, sumándose ambas superficies.
3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda, pudiendo integrarse con la superficie de la cocina, sumándose ambas superficies. (7 m²)
4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 8 m² será considerada como dormitorio.
5. Baño: 3 m².
6. Aseo o retrete: 1,50 m².

Por último, dadas las nuevas situaciones parentales actuales y el déficit de vivienda asequible, nos encontramos cada vez más con una tipología de vivienda mínima, donde sus dimensiones se ven reducidas al máximo, de forma que se hace necesario regular un programa mínimo de vivienda tal y como se conforma a continuación:

Para la vivienda en espacio único o loft:

Se entiende por *vivienda en espacio único* o *tipo "loft"* aquella unidad residencial en la que se integran en un mismo recinto las **funciones** de estar, comer, cocinar y dormir, quedando únicamente compartimentados los espacios destinados a aseo o instalaciones.

Para ello definiremos varios parámetros:

A. Superficies útiles mínimas funcionales:

Función cocina: 7 m²

Función estar-comedor: 16 m²

Función dormitorio: 10 m²

La función de aseo será la que se compartimente con una superficie mínima de:

Baño: 3 m².

B. Círculos funcionales:

El espacio único deberá permitir la inscripción de los siguientes círculos sin interferencias:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Función Cocina: diámetro 1,50 m

Función Estar-comedor: diámetro 3,50 m

Función Dormitorio: diámetro 2,50 m

El solapamiento parcial de estas áreas será únicamente admisible cuando no afecte a la funcionalidad independiente de cada una de ellas.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según lo dispuesto en el art. 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, se observa que la innovación pretendida no afecta ni altera las previsiones de manera que no se hace necesaria una evaluación económica adicional al PGOU/96.

6. RESUMEN EJECUTIVO. (ART. 25.3 RDL 7/2015)

1. Delimitación:

El ámbito de planeamiento afectado es el del suelo urbano de todo el término municipal excluido el ámbito PEPRI que se regula en su propia normativa. Respecto a la densificación y número de viviendas se está a lo dispuesto en el art. 65bis del PGOU/96.

2. Alcance de la alteración:

Se trata de racionalizar las condiciones de implantación y determinaciones de la "tipología" de vivienda en espacio único (no compartimentada) haciéndolo coherente con las condiciones universales de accesibilidad que deben seguir cumpliéndose y las condiciones básicas de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y funcionalidad.

Vélez-Málaga a 18 de julio de 2025

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Marta Arias González.