



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO.

INDICE:

EXPOSICION DE MOTIVOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2. – Principios de las condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 3. - Ámbito de aplicación

Artículo 4. – Definiciones

Artículo 5.- Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales.

Artículo 6.- Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.

CAPITULO II. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO

Artículo 7.- Condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

Artículo 9.- Exención del cumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño

CAPITULO III. DECLARACIÓN DE INHABITABILIDAD

Artículo 10.- Infravivienda

Artículo 11.- Supuestos de declaración de inhabitabilidad

Artículo 12.- Declaración de inhabitabilidad

Artículo 13.- Reversión de la declaración de inhabitabilidad

CAPITULO IV. RESPONSABILIDAD Y REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 14.- Responsabilidad administrativa

Artículo 15.- Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales.

Artículo 16.- Régimen sancionador

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

Segunda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Segunda.

Tercera.

Cuarta.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.

Segunda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Desarrollo y aplicación

Segunda. - Entrada en vigor

ANEXO I. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EXISTENTES QUE NO SON OBJETO DE REHABILITACION.

ANEXO II. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EXISTENTES OBJETO DE REHABILITACION

ANEXO III. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION.

III-A: El edificio

III-A.1: Condiciones de seguridad.

III-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación.

III-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad

III-A.4: Condiciones de equipamiento.

III-A.5: Trasteros.

III-A.6: Aparcamientos.

III-B: La vivienda

III-B.1: Condiciones de seguridad.

III-B.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

III-B.3: Condiciones de acceso y accesibilidad.

III-B.4: Condiciones espaciales.

III-B.5: Condiciones de equipamiento.

III-B.6: Espacios para trabajo.

ANEXO IV. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

IV-A. Viviendas de protección pública.

IV-A.1. El edificio

IV-A.2. La vivienda

IV-B: Alojamientos dotacionales

IV-B.1. El edificio

IV-B.2: Condiciones de equipamiento.

IV-B.3. Los alojamientos dotacionales

ANEXO V. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

V-A: Contenido de los proyectos en materia de habitabilidad

V-B: Contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública.

ANEXO VI. SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO.

ANEXO VII. DEFINICIONES



EXPOSICION DE MOTIVOS

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinnúmero más, reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

En 1948, la vivienda es mencionada por primera vez en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuando en su artículo 25.1 se contempla que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la UE reconoce una serie de derechos personales, civiles, políticos, económicos y sociales de los ciudadanos y residentes de la UE, consagrándolos en el derecho comunitario. La Carta no contempla un derecho concreto a la vivienda, si bien existe un derecho importante a la ayuda en materia de vivienda, en concreto, el artículo 34.3 establece que con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales. La incorporación de esta Carta en el Tratado de Lisboa otorga rango de ley al “derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda” en toda la Europa comunitaria.

La Constitución Española contempla en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Añade que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En el ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, el Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La citada norma prevé que los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, para que la vivienda reúna, entre otras cuestiones, las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Asimismo, la Ley 3/2015 de 18 de junio determina que es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

La norma señala que se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la normativa de aplicación y, a tales efectos, prevé que el ayuntamiento pueda formular una declaración de inhabitabilidad cuando dichas condiciones no se cumplan.

En relación con esta cuestión, debe acudir a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto que determina los requisitos básicos de la edificación que deben satisfacerse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes. Dichos requisitos se refieren a la funcionalidad (dimensiones de los espacios, dotación de las instalaciones, accesibilidad.), a la seguridad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización.), y a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico.).

El Código Técnico de la Edificación, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 28 de marzo de 2006, y sus posteriores modificaciones configuran el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. En concreto, determina los requisitos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, ahorro de energía, protección contra el ruido y salubridad.

Por su parte, no existe en la Comunidad Autónoma del País Vasco una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial como por ejemplo en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, el anexo IV del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Finalmente, en el ámbito municipal se han aprobado condiciones mínimas de habitabilidad en las Ordenanzas Municipales de Edificación de cada ayuntamiento.

Como consecuencia de lo anterior, resulta necesario unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el caso de la obra nueva como en el caso de las viviendas existentes, al mismo tiempo que se procede a atender el mandato de desarrollo reglamentario previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

La habitabilidad en cuanto que se configura como una condición de un espacio que permite desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida, se encuentra vinculada a unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, iluminación natural, accesibilidad, uso y mantenimiento, sin olvidar la flexibilidad o versatilidad para adaptar la vivienda a las distintas etapas de la vida, así como a las nuevas necesidades y formas de vida modernas.

Por lo tanto, con esta nueva normativa se posibilita la creación de espacios más versátiles, y flexibles que se adaptan a las circunstancias de cada unidad convivencial en el paso del tiempo, de forma que la distribución de la vivienda permita la diferente compartimentación de la misma.

Además, resulta indispensable en la sociedad en la que vivimos, que la habitabilidad contemple también cuestiones relacionadas con la accesibilidad universal y la perspectiva de género.

En relación con la accesibilidad universal debe indicarse que en el ámbito de la Comunidad Autónoma se encuentra vigente la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, que tiene por objeto garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, de los medios de transporte y de los sistemas de comunicación para su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación psíquica o sensorial, de carácter temporal o permanente. En la normativa actualmente en vigor en esta materia se contemplan las condiciones de accesibilidad que deben respetar los edificios destinados a vivienda, así como la reserva de vivienda adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente.

Esta norma, además de hacer suyas las condiciones que para los edificios se contemplan en la normativa actualmente vigente, introduce con carácter general criterios y condiciones de accesibilidad que se deben cumplir en el interior de las viviendas, aunque estas no pertenezcan a la dotación de reserva de viviendas adaptadas obligatoria por ley, en orden a facilitar que las personas con discapacidad sobrevenida puedan seguir disfrutando de una vivienda digna, adecuada y accesible.

Asimismo, se persigue mediante la aprobación de esta norma la incorporación efectiva de la perspectiva de género en el diseño de las nuevas viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, a fin de que todas las personas que vayan a habitar en las mismas lo hagan en condiciones de igualdad en relación con los espacios que las componen y las actividades que desarrollan.

Por último, bajo determinadas circunstancias, se posibilita que los nuevos proyectos que se desarrollen para la implantación de edificios de uso residencial o aquellos de rehabilitación que se lleven a cabo, una vez entre en vigor esta norma, conviertan la habitabilidad en uno de los elementos clave que fomentará la innovación y la calidad arquitectónica en el sector de la construcción y de la edificación residencial.

Esta norma establece las condiciones de emplazamiento de forma que la vivienda resultante sea digna y en armonía con el entorno y el medio ambiente, permita su utilización, mantenimiento y disfrute en unas condiciones económicas proporcionadas.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas titulares de las viviendas, de las Administraciones Públicas y de las empresas del sector.

El decreto consta de una parte expositiva, dieciséis artículos, tres disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias, dos disposiciones finales y siete anexos.

El capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente decreto que no es otro que fijar las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, extremo que debe tenerse en cuenta desde el momento en el que se procede a la aprobación del planeamiento que recoge esa previsión de viviendas.

Asimismo, es objeto de la norma determinar las normas de diseño que deben respetar las viviendas de protección pública a efectos de su calificación.

El capítulo II regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas en general, con independencia de que se trate de viviendas de protección pública o de promoción privada, puesto que el denominador común es garantizar a las personas usuarias de las viviendas ubicadas en esta Comunidad Autónoma unas condiciones dignas para el correcto desarrollo de su proyecto de vida.

La norma establece también como parte de las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, medidas o condiciones que deben adoptarse en los edificios que albergan esas viviendas puesto que es un elemento que no se puede dissociar de aquéllas, en cuanto que no puede considerarse habitable una vivienda ubicada en un edificio que no atiende a unas condiciones mínimas de seguridad estructural, salubridad y accesibilidad.

La norma contempla una graduación en las condiciones mínimas de habitabilidad en función de si se trata de viviendas existentes, viviendas sometidas a alguna actuación de rehabilitación o viviendas de nueva construcción.

En este sentido, consciente de que el parque de viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética, extremo que dificulta que las mismas puedan adecuarse a los requisitos de la normativa actual, determina unas condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas existentes a la entrada en vigor de la norma.

Por el contrario, para las actuaciones de rehabilitación se establece que las mismas deben intentar alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad que se contemplan para las viviendas de nueva construcción.

En todo caso, conociendo la situación del parque actual de viviendas antes señalado y los esfuerzos que se vienen realizando en relación con el fomento de la sostenibilidad y la innovación en el sector de la construcción, la norma habilita un instrumento para que en determinados casos pueda acordarse la exención de alguno de los requisitos que en relación con la habitabilidad se establecen en la misma.

El capítulo III regula la declaración de inhabilitación como el instrumento del que dispone el Ayuntamiento, entidad competente señalada a tal efecto por la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, para poder intervenir en los casos en los que una vivienda o un alojamiento dotacional no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación.

Finalmente, el capítulo IV señala que corresponde al ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, fiscalizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque subsidiariamente dicha responsabilidad puede recaer en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Asimismo, considerando que en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda se contemplan, entre otras, infracciones referidas a la infravivienda, el uso inadecuado de la vivienda y las condiciones de habitabilidad, la norma señala que el incumplimiento de lo establecido en esta norma dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la citada ley.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, de acuerdo con el Dictamen nº xxx/xxx de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día.....de.....de 20xx

DISPONGO:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

1.- Este Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.

2.- Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseño que deben respetar las viviendas de protección pública a efectos de su calificación.

Artículo 2. – Principios de las condiciones mínimas de habitabilidad

Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se regulan en la presente norma se fundamentan en los siguientes principios generales:

- a) Principio de sostenibilidad social en relación con la adecuación en razón a su tamaño para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.
- b) Principio de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres en relación con la accesibilidad, así como respecto a su disposición, instalaciones y equipamiento.
- c) Principio de versatilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.
- d) Principio de vivienda salubre en relación con la iluminación y ventilación.
- e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, confort térmico, protección contra el ruido, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de este Decreto resultan de aplicación a las viviendas y alojamientos dotacionales existentes, a las que sean objeto de procesos de intervención de rehabilitación y a las viviendas de nueva construcción ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.

2.- En el caso de ámbitos o edificios sometidos a algún régimen de protección de carácter urbanístico, patrimonial, cultural o ambiental o de infraestructura del transporte, las condiciones de habitabilidad contempladas en la presente norma se ajustarán a las previsiones de la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 4. – Definiciones

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran en el mismo deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en el anexo VII de esta norma.

Artículo 5.- Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales.

1.- Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de viviendas y alojamientos dotacionales tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas en el presente Decreto para su habitabilidad.

2.- Para satisfacer esta condición las personas propietarias de los edificios deberán realizar en el edificio los trabajos y las obras precisas para su conservación o mejora, bien a través de las disposiciones contempladas en el Libro del Edificio regulado en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda, o en defecto del mismo, mediante las actuaciones señaladas en el Plan de Uso y Mantenimiento regulado en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, sobre la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.- Son obligaciones de las personas usuarias, sean o no propietarias, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación establecida en el punto anterior.

4- La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de su función social. Las personas usuarias, sean o no propietarias, de las viviendas y alojamientos dotacionales deben adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones de sobreocupación.

A efectos de sobreocupación la superficie útil de la vivienda, a estos efectos no se computarán las superficies de espacios exteriores abiertos como patios, balcones, terrazas, logias o tendederos, dispondrá de 25 m² útiles como mínimo para una ocupación permanente por una única persona, para dos personas la superficie útil de la vivienda será como mínimo de 35 m² y para más de dos personas la vivienda dispondrá de una superficie útil mayor a la resultante de aplicar la siguiente fórmula $S > 20 + \{ 10 \times N \}$, donde N es el número de personas y S es la superficie útil mínima necesaria de la vivienda, incurriendo en caso de incumplir esta condición en una situación de sobreocupación de la vivienda o del alojamiento dotacional.

Artículo 6.- Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.

1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

En el caso de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales, las ordenanzas edificatorias municipales no podrán requerir condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en este decreto.

2.- Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable,

incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo III de esta norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el caso de actuaciones en suelos clasificados como suelo urbano en los que no fuera posible el cumplimiento parcial o total de la exigencia, deberán quedar debidamente justificados los motivos y la imposibilidad.

3.- En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales de Rehabilitación Interior serán éstos los que establezcan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones contempladas en esta norma.

4- A efectos del cálculo de la edificabilidad física o bruta en los suelos destinados a uso característico de vivienda, además de cumplir las condiciones del Artículo 35 Edificabilidad Urbanística, ponderada y media de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, así como la Disposición Final Sexta de la ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, el cálculo de la totalidad de la superficie de techo construida o por construir destinada a vivienda no tendrá en consideración como superficie de techo construida computable la correspondiente a espacios exteriores abiertos tales como patios, balcones, logias, terrazas o tendedores ni la superficie del local para aparcamiento y guarda de bicicletas, coches o sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida, tal y como se define en Superficie construida computable del Anexo VII del presente decreto.

5.- El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en la presente norma se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en este artículo.

CAPITULO II. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD

Artículo 7.- Condiciones mínimas de habitabilidad.

1.- Las viviendas existentes, así como los edificios que las albergan, ubicadas en la Comunidad Autónoma del País Vasco se considerarán habitables cuando cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el anexo I del presente Decreto.

2.- Las actuaciones de rehabilitación que se lleven a cabo en las viviendas existentes y los edificios que las albergan que requieran de proyecto deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el anexo II del presente Decreto.

3.- Todas las viviendas de nueva construcción y los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el anexo III del presente Decreto, excepto en el caso de las viviendas colaborativas que, por sus características, deberán cumplir, con independencia de su régimen de uso y propiedad, las normas de diseño relativas a los alojamientos dotacionales.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

1.- Las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco deben cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad

contempladas en el artículo anterior que le resulten de aplicación en función de si son existentes, sometidas a rehabilitación o de nueva construcción y las normas de diseño contempladas en el anexo IV del presente Decreto.

2.- A efectos de obtener la calificación de vivienda de protección pública, las personas que soliciten dicha calificación deberán incorporar en los proyectos el contenido señalado en el anexo V del presente Decreto.

Artículo 9.- Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.

1.- El Ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, previa instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en esta norma en los supuestos y con el procedimiento contemplado en el anexo VI del presente Decreto.

2.- En el caso de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales que se promuevan por las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, dicha resolución corresponderá a la administración promotora correspondiente, sin perjuicio de la obtención de la preceptiva calificación de vivienda protegida.

3.- La resolución que, en su caso, se adopte en relación con la exención por parte del Ayuntamiento no surtirá efectos respecto a la obtención de la calificación como vivienda de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiéndose adoptar en cualquier caso resoluciones de exención condicionadas a la posterior obtención de la preceptiva calificación provisional como vivienda de protección pública.

CAPITULO III. DECLARACIÓN DE INHABILIDAD

Artículo 10.- Infravivienda

Cuando una vivienda o un alojamiento dotacional no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación conforme a las previsiones contempladas en el presente Decreto, la misma se considerará infravivienda.

Artículo 11.- Supuestos de declaración de inhabilidad

1.- El Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá declarar inhabitables las viviendas o alojamientos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- La vivienda o alojamiento incumple las condiciones mínimas de habitabilidad.
- La utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas.

2.- Se considera que una vivienda o alojamiento incumple las condiciones mínimas de habitabilidad, a efectos de su declaración de inhabilidad, cuando no cumpla las condiciones de espacio mínimo, altura libre y salubridad recogidas en esta norma.

3.- Se considera que la utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas, a efectos de lo contemplado en este artículo, cuando

incurra en supuesto de sobreocupación y se incumplan las condiciones de salubridad señaladas en esta norma.

4.- El Ayuntamiento podrá emitir la declaración de inhabilitación cuando constate que se han producido las circunstancias señaladas en los apartados anteriores.

5.- El Ayuntamiento podrá emitir la declaración de inhabilitación en el marco de los procedimientos de carácter urbanístico que se encuadran en su ámbito competencial como el otorgamiento de las licencias urbanísticas, la declaración legal de ruina, las órdenes de ejecución o como consecuencia de la labor inspectora que le atribuye la normativa urbanística vigente.

Asimismo, el Ayuntamiento correspondiente podrá emitir la citada declaración de inhabilitación en aquellos proyectos de regeneración urbana o declaración de zona degradada que promuevan las Administraciones Públicas en el marco de sus competencias.

Artículo 12.- Declaración de inhabilitación

1.- La declaración de inhabilitación es el acto administrativo en cuya virtud se acredita que una vivienda o alojamiento dotacional no cumple las condiciones mínimas de habitabilidad que se contemplan en este Decreto y que, por lo tanto, no es apta para ser destinada a residencia humana, sin perjuicio de que se desarrollen otras actividades debidamente autorizadas.

2.- La declaración de inhabilitación tiene que especificar como mínimo los siguientes datos:

- Los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda
- Los datos identificativos de la persona o personas titulares de la vivienda
- En su caso, los datos identificativos de la persona o personas responsables de la situación que ha generado la declaración de inhabilitación
- Las razones que justifican la declaración de inhabilitación
- Las medidas a adoptar para la reversión de la situación de inhabilitación, el plazo otorgado y los datos identificativos de la persona responsable de llevar a cabo las citadas medidas.

Artículo 13.- Reversión de la declaración de inhabilitación

1.- El Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional deberá comprobar que se han adoptado las medidas contempladas en la declaración de inhabilitación bien mediante la documentación aportada por la persona responsable de adoptar dichas medidas bien mediante la realización de una visita a la vivienda o alojamiento.

En el caso de que la adopción de las medidas se realice mediante documentación que debe presentar la persona obligada a adoptar las medidas señaladas en la declaración de inhabilitación, la documentación deberá contener, al menos, un informe suscrito por una persona técnica competente conforme a lo contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Una vez que el Ayuntamiento haya comprobado que la vivienda o alojamiento dotacional se ajusta a las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma, emitirá una resolución que deje sin efecto la declaración de inhabilitación y permita la ocupación de la vivienda.

CAPITULO IV. RESPONSABILIDAD Y REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 14.- Responsabilidad administrativa

El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en la presente norma será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 15.- Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales.

1.- El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas existentes podrá acreditarse mediante informe redactado por persona técnica competente en base a los aspectos recogidos en el anexo correspondiente del presente Decreto o en la resolución de calificación de la vivienda cuando se trate de vivienda de protección pública.

El informe de inspección técnica del edificio, y en su caso el certificado de subsanación de deficiencias, realizados y registrados en los términos contemplados en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá acreditar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda en lo que se refiere a la conservación, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

2.- En el caso de actuaciones de rehabilitación y de nuevas construcciones de vivienda y alojamientos dotacionales la justificación del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación se deberá recoger en las memorias que forman parte de los documentos técnicos necesarios para llevar a cabo dichas actuaciones de construcción o rehabilitación, en los términos señalados en el anexo V de la presente norma.

Artículo 16.- Régimen sancionador

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda o norma que la sustituya.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Se considera vivienda existente a efectos de lo dispuesto en esta norma aquellas viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma.

Segunda

Cuando se proceda a la rehabilitación de las viviendas de nueva construcción edificadas al amparo de las previsiones de esta norma se aplicarán las condiciones mínimas de

habitabilidad del anexo III de esta norma, dado que deben cumplir las mismas condiciones que se aplicaron en el momento de su construcción.

Tercera

Aquellas viviendas que incorporen espacios de trabajo y se consideren como viviendas productivas podrán ser calificadas como Vivienda de Protección Pública de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV de esta norma. Así mismo dichas viviendas podrán ser adjudicadas preferentemente a aquellas personas demandantes de vivienda debidamente inscritas en el registro de Etxebide, que desempeñen una actividad profesional compatible con el uso de vivienda y que soliciten expresamente este tipo de vivienda, todo ello dentro del marco establecido por el *Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto deben adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad que este establece.

Segunda.

Todos los edificios destinados a uso residencial de nueva planta y los edificios objeto de rehabilitación con destino a uso de vivienda o alojamientos dotacionales cuya licencia de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de este Decreto deben adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad que éste establece.

En el caso de los edificios destinados a uso residencial de nueva planta y los edificios objeto de rehabilitación con destino a uso de vivienda o alojamientos dotacionales cuya licencia de obras se haya solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma se ejecutarán conforme a las previsiones contempladas en la licencia.

Tercera.

Las promociones de vivienda de protección pública cuyas personas públicas o privadas titulares hayan solicitado u obtenido la calificación provisional de las citadas promociones con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto tramitarán la calificación definitiva conforme a lo previsto en la normativa anterior al presente reglamento y vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional.

Cuarta.

Los instrumentos de planeamiento que a la entrada en vigor de esta norma se encuentren aprobados inicialmente podrán seguir su tramitación hasta su aprobación definitiva conforme a lo previsto en la normativa anterior al presente Reglamento. En el caso de que la aprobación definitiva del instrumento no se produzca en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente norma, dicho instrumento deberá ajustarse para dicha aprobación definitiva a las previsiones de este Decreto.

Quinta.

Los Ayuntamientos deberán, en el plazo de dos años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera

Se deroga la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Segunda

Se derogan la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y la Orden de 11 de marzo de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la anterior.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Desarrollo y aplicación

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

Segunda. - Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor a los 30 días de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a xx de xxx de xxxx.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda, y Transportes.
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ

ANEXO I. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EXISTENTES QUE NO SON OBJETO DE REHABILITACION

Se entenderá como vivienda existente habitable aquella que se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva, se encuentren en un adecuado estado de uso y mantenimiento, y cumpla unas condiciones mínimas respecto a superficie útil, distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, instalaciones de agua y saneamiento, electricidad, aislamiento térmico y acústico, instalación de calefacción o gas natural, servicios higiénicos, e instalaciones básicas de cocina.

Se considerará que cumplen estos requisitos de habitabilidad las siguientes viviendas:

- Aquellas viviendas consolidadas por el planeamiento municipal y construidas con anterioridad al 1 de marzo de 1944 al amparo de una licencia, que cumplan con las condiciones que se determinen en dichas licencias, así como las disposiciones de la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, y se encuentren en buen estado de uso y conservación.
- Aquellas viviendas construidas desde el 1 de marzo de 1944 hasta el 31 de diciembre de 2002 que, al amparo de la correspondiente licencia municipal, cumplan con las condiciones que se determinen en dicha licencia y de las respectivas normas de habitabilidad en vigor en la fecha de su emisión y se encuentren en buen estado de uso y conservación.
- Aquellas viviendas construidas desde el 1 de enero de 2003 hasta la entrada en vigor de esta norma que, al amparo de la correspondiente licencia municipal, cumplan las disposiciones de los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente y Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas).

En caso de que no resulte posible determinar la fecha de construcción del edificio que alberga la vivienda se considerará que la misma es una vivienda habitable existente a efectos de la presente norma cuando cumpla las disposiciones recogidas en la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Los alojamientos dotacionales existentes y el edificio que los alberga se consideraran habitables cuando además de disponer licencia urbanística cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en los aspectos que hacen referencia a sus condiciones constructivas y de diseño, desde la entrada en vigor de dicho decreto hasta la entrada en vigor del presente decreto.

ANEXO II. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EXISTENTES OBJETO DE REHABILITACION

Se considera obras de rehabilitación a efectos de aplicación de estas normas, las obras de intervención en viviendas o edificios ya existentes que tengan por objeto la adecuación estructural, la adecuación funcional así como la modificación de la superficie destinada a vivienda o la modificación del número de éstas, así como la remodelación o rehabilitación integral de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas cambiando su uso característico por uno predominantemente residencial.

Las obras de rehabilitación contemplarán las modificaciones que resulten necesarias para que un inmueble adquiriera o mejore aquellas condiciones que lo acreditan como apto para desempeñar el uso de vivienda, ya sea como vivienda aislada o formando parte de un edificio, debiendo encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el anexo III de esta norma. Así, cualquier intervención, bien sea puntual, parcial o integral, en un edificio o vivienda existente se encuentra sometida a las condiciones del anexo III de la presente norma.

Cuando como consecuencia de la actuación de rehabilitación se obtengan viviendas colaborativas, con independencia de su régimen de uso y propiedad, éstas deberán ajustarse a las normas de diseño que para los alojamientos dotacionales se contemplan en la presente norma.

En caso de que no fuera posible cumplir las condiciones de habitabilidad del mencionado anexo III, la rehabilitación tendrá que ajustarse, de forma subsidiaria y previa justificación en la documentación que se presente para la obtención de la licencia municipal, a lo regulado en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda y el edificio que la alberga.

Cuando por limitación de altura, superficies o imposibilidad de apertura de nuevos huecos de iluminación no se pueda dar cumplimiento a lo establecido en el anexo III de esta norma, ni a lo regulado en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se adoptarán soluciones para que, al menos, las viviendas se encuentren en buen estado de uso y conservación en los términos señalados en el anexo I, todo ello de conformidad con los técnicos municipales.

En la aplicación de estas normas a los proyectos de intervención en edificios existentes se atenderá a los siguientes principios:

- a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la rehabilitación que se propone comporta la división de la vivienda existente.
- b) Principio de proporcionalidad, relativo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad,

sin que el requisito exigido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o que la haga inviable económicamente.

c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

d) Principio de incompatibilidad, cuando el requisito establecido es de imposible cumplimiento porque una parte o la totalidad del edificio está sometido a algún régimen de catalogación o protección.

ANEXO III.

CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION.

III-A: El edificio

III-A.1: Condiciones de seguridad.

Todos los espacios y elementos comunes, incluidas las escaleras, en todas las plantas del edificio, serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad.

Los accesos al interior del edificio se situarán a menos de 2 metros de profundidad con respecto al cerramiento de planta baja y evitarán la generación de recovecos.

Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.

Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para garantizar una correcta visibilidad de los espacios.

Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido automático.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de 2 m desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante, dispondrán de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

Los ascensores dispondrán de sistemas o mecanismos de seguridad en el acceso desde y hasta el garaje, para evitar problemas de intrusión en el edificio o en las viviendas.

III-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación.

El diseño del edificio se realizará de forma que garantice el cumplimiento de las condiciones de soleamiento que se contemplan en este Anexo para las viviendas y alojamientos dotacionales.

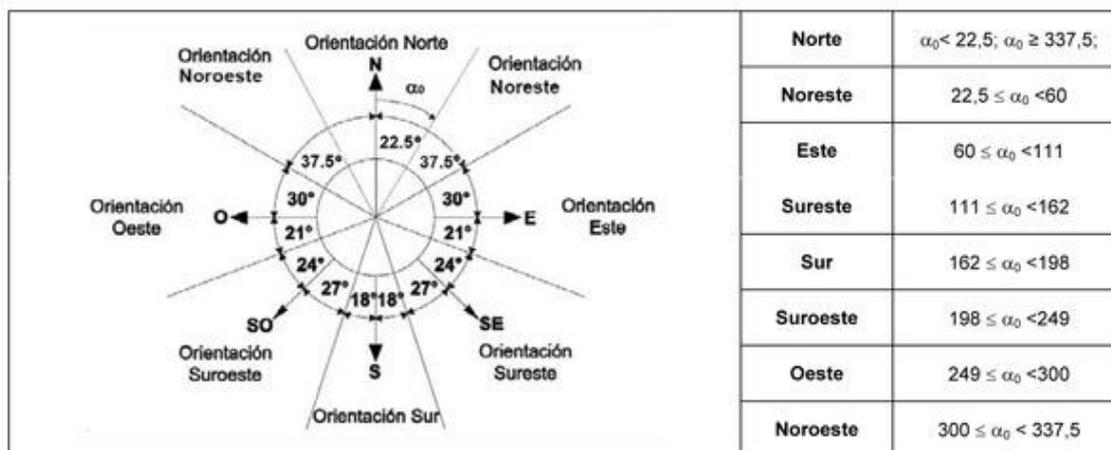
Esta condición se tendrá en cuenta en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento recogidos en el artículo 6 de la presente norma y en el diseño de las viviendas para que éstas puedan ajustarse a las condiciones contempladas en el apartado III-B.2, Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación, de este Anexo.

Los edificios se planificarán y diseñarán de forma que se garantice un correcto soleamiento de las viviendas, por ello no se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.

Se consideran, a efectos de esta norma, áreas de convivencia o privacidad los espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones.

Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias.

Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes:



La orientación del edificio y la de sus fachadas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tenga un ángulo alfa (el formado por el norte geográfico y la normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.

La separación de los edificios con fachadas orientadas al Sur, permitirán que las estancias de las viviendas que den a dicha orientación se dispongan de forma que se consiga un soleamiento mínimo superior a dos horas en el solsticio de invierno, destinándose preferentemente a áreas de convivencia.

Se permitirá que se construyan viviendas en situación de semisótano siempre y cuando toda vivienda en semisótano cuente con fachada al exterior de altura completa, tomando como altura completa de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la vivienda, en al menos el 51% del perímetro en planta de la vivienda.

La iluminación o ventilación de las viviendas podrá resolverse a través de un patio que es una zona sin techar situada en el interior de un edificio.

El patio puede estar rodeado por tapias que lo separen de otros patios vecinos o de la vía pública, o rodeado completamente por el resto de piezas del mismo edificio.

Se accederá a los patios desde un elemento común, o en el caso de que el derecho de uso lo tenga la vivienda, desde la misma.

Cuando un edificio resuelva la iluminación o ventilación de la vivienda a través de patio, éste se clasificará, a efectos de habitabilidad, en alguna de las siguientes categorías:

Patios abiertos y retranqueos. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m cuando la profundidad del retranqueo este comprendida entre 1,50 y 3,00 m.
- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, y en cualquier caso igual o mayor que la profundidad cuando esta sea mayor o igual que 3 m.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas estancias ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fachada.

Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad habrá de ser menor o igual que a 2/3 del frente abierto.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente, la distancia mínima entre los huecos cumplirá lo establecido en este apartado para los patios cerrados en su perímetro.

Patio de manzana: Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad. En caso contrario, se considerará patio interior.

Patios cerrados en su perímetro. Las dimensiones de estos patios estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible, libre de obstáculos, de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio. En cualquier caso, la superficie del patio que ilumine y ventile espacios para dormir o cocinar será como mínimo de 12 y 9 m² respectivamente.

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\varnothing \geq 3 \text{ m}$
Viviendas en altura o con patio compartido:	
– Cocina-Comedor (K+C)	$\varnothing \geq H \geq 3 \text{ m}$
– Habitación, cocina	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3 \text{ m}$
– Escaleras, Tendedero, Aseos	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2 \text{ m}$

Los patios cerrados en su perímetro podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua de forma natural. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los

caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los patios, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario.

En el caso de que se cubran los patios cerrados en su perímetro, únicamente podrán dar a dichos patios los espacios para aseo, para cocinar y para dormir. En ningún caso, podrán dar a estos patios cubiertos los espacios para estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

Escalera. La escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, preferentemente a través de fachadas o patios y en su defecto con iluminación natural diurna cenital, y con luz artificial complementaria de encendido automático en cada planta.

a) Iluminación a través de fachadas o patios.

La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta en la que exista una vivienda será de 1,00 m², pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma.

La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.

b) Iluminación cenital.

Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. El ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero ó 1/20 de la superficie del recinto.

El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera.

Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

III-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad

Acceso. Todo edificio de viviendas colectivas, unifamiliares o adosadas, incluidas sus parcelas, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal. Dicho itinerario deberá estar debidamente señalizado, con iluminación artificial nocturna de encendido automático al movimiento de las personas en función de su configuración.

Se asegurará que el edificio dispone de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.

Portal: En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.

Las viviendas y los espacios para los usos vinculados a la mismas tendrán un acceso independiente desde el portal.

Desde este último se podrá también dar acceso a los espacios destinados a otros usos permitidos por el planeamiento.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente.

La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,7 m y 1,7 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

Espacios comunes de circulación. Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de las viviendas.

Los anejos (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.

Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.

La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de doscientos centímetros de largo, por ochenta centímetros de ancho por setenta y cinco centímetros de alto (200 x 80 x 75 cm).

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m. que podrán reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

Acceso a cubierta. En caso de edificios de vivienda colectiva, el acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones de 1m x 1m suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar

el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente.

Escaleras. Las escaleras no tendrán recovecos para que sean seguras, y o en su caso, deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilicen los espacios correctamente, y de una luz adecuada de encendido automático.

Las escaleras contarán con señalización de cada planta en la propia escalera. Cuando la escalera esté separada o compartimentada del distribuidor de viviendas, las puertas contarán con óculo de vidrio o parte transparente de 30 cm de diámetro. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,7 m y 1,7 m de altura.

Ascensor. Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes (garajes, trasteros y otras dependencias anejas de uso comunitario), en todas sus plantas, de forma independiente y segura para todas las personas.

La dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie trasparente del 30% situada entre 0,7 m y 1,7 m de altura o en su defecto sistemas alternativos que permitan la detección de personas tanto del interior de cabina hacia el exterior como del exterior hacia el interior de la cabina del ascensor.

Siempre se dispondrá de ascensores que como mínimo cumplan los requisitos de accesibilidad de cabina 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho (capacidad de 8 personas) En el supuesto de que la entrada y salida se sitúen en distinta dirección se señalará debidamente y dispondrá de unas medidas mínimas de 1,50 m. x 1,50 m.

La dotación de ascensores será tal que dé adecuado servicio a todas las viviendas y, por tanto, su número irá en función del tráfico de personas previsto.

Se deberá prever de forma suficiente el número y capacidad de los ascensores, de forma que el tiempo de espera que una persona debe realizar frente al ascensor para poder viajar en él no supere 90 segundos considerando una capacidad de carga del 10% del número personas que ocupen el edificio a transportar en 5 minutos (NºP5min) a lo largo de toda la altura del edificio parando en un 75% de las plantas (paradas), según la siguiente tabla de población.

		POBLACIÓN														
Paradas		<175		<200		<250		<300		<350		<375		<400		Paradas
≤90s	2															2
	3															3
	4															4
	5															5
	6															6
	7	1														7
	8	1m/s														8
	9															9
	10															10
	11															11
	12															12
	13															13
	14		2													14
	15		1m/s													15
	16															16
	17															17
	18															18
	19															19
	20															20

La ocupación se estimará según la relación de personas por m2 establecidas según usos en el apartado SI3 - Evacuación de ocupantes, 2 Cálculo de la ocupación del DB SI, (Tabla 2.1. Densidades de ocupación) del Código Técnico de la Edificación.

III-A.4: Condiciones de equipamiento.

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

- Buzones accesibles.
- Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1.5 m x 2 m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.
- Un local para aparcamiento y guarda de bicicletas, coches o sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente capaz de albergar, como mínimo, 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda.

El acceso a este local se realizará desde la zona de portal, podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior. El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa a través de ascensor desde el portal.

El local dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

- Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.
- Cuando el edificio esté dotado de calefacción central, la sala de calderas estará impermeabilizada, y estará embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendientes hacia ellos.

III-A.5: Trasteros.

En los edificios de uso residencial vivienda podrán existir espacios destinados a trastero, diferenciándose aquellos vinculados registralmente a las viviendas y destinados a las personas que residen en el propio edificio de aquellos no vinculados que puedan ser utilizados por personas distintas a las anteriores.

En el caso de los espacios de trasteros para las personas que residen en el edificio de viviendas y vinculados a las mismas, se admitirán además de los trasteros en local independiente, aquellos recintos anexos a las viviendas destinados a uso exclusivo de trastero que no se puedan incorporar a las viviendas y que tengan acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio o bien desde una plaza de aparcamiento (en el caso de que ambos elementos sean vinculados registralmente).

Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados entre sí, y ambos a la misma vivienda.

La superficie del trastero será mayor de 3 m² y la distancia mínima entre dos caras contiguas de cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del trastero, como pilares o conductos de evacuación y los paramentos verticales de cierre será de 0,80 m., permitiendo en algún punto del interior del trastero inscribir un círculo de 1,20 m.

La superficie de iluminación exterior, si la hubiera estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo interior. Los trasteros dispondrán de ventilación para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La altura libre mínima será de 1,50 m. y en la zona de acceso será mayor de 2,20 m.

La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

Todos los trasteros contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

III-A.6 Aparcamientos.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a construir en un edificio destinado a viviendas plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos estos tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias del III-A.1: Condiciones de seguridad y III-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad de este anexo.

En todo caso, cuando en el edificio existan garajes vinculados a las viviendas y destinados a ser utilizados por las personas que habitan en el edificio éstas tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por la escalera común del edificio y ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

La iluminación de los aparcamientos colectivos será preferentemente mediante luz natural. La iluminación artificial será con leds y de encendido automático. Se colocarán sistemas que faciliten la visibilidad en los cruces con poca visibilidad y en rampas de doble sentido.

Los aparcamientos comunitarios se deberán equipar con pre instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

La anchura mínima en todo el recorrido de acceso rodado a todo garaje será de 5 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 6 m, o tendrá dos accesos independientes de 5 m (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera exterior en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m. y una pendiente del 5% como máximo.

La entrada de garajes dispondrá de puerta automática con llave de acceso y dispositivo de accionamiento a distancia.

La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m, con la misma excepción y condiciones que las señaladas anteriormente.

Cuando existan rampas del garaje, estas tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. Las rampas de garaje podrán ser cubiertas.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo. Se dispondrán espejos en los cambios de giro.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4.50 m.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.

La altura mínima libre de los aparcamientos será de 2.20 m. en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1.50 m. en una profundidad máxima de 0.60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 m x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre colateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar, además de en la embocadura en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. Las ampliaciones laterales referidas según su situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna.

En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5.60 m.

Las plazas destinadas a personas con discapacidad cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000 de 11 de abril o normativas que lo sustituya. Las plazas de aparcamiento adaptadas se ubicarán preferentemente próximas al núcleo de comunicación de la vivienda y conjuntamente con el trastero si lo dispone.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado. En los muros de garaje que exista recogida de agua el revestimiento será desmontable.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o Normativa que los sustituya.

III-B. LA VIVIENDA

III-B.1: Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo que permita, al menos, la llamada desde el exterior de la misma, y un dispositivo que permita el reconocimiento visual desde el interior.

En caso de que la vivienda se deba adaptar a personas con discapacidad este último constará de dos dispositivos de reconocimiento visual, uno se colocará a una altura de entre 0,90 m y 1,20 m, y otro se dispondrá a una altura de 1,50 m.

Las viviendas en planta baja cuyos huecos puedan ser accesibles desde el exterior, dispondrán de sistemas anti intrusión específicos.

III-B.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

La vivienda cumplirá las condiciones de vivienda exterior según la definición establecida en el anexo VII y las condiciones que se establecen para el diseño de las viviendas en el apartado III-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación, de este Decreto.

La vivienda contará preferentemente con doble orientación dando prioridad a las siguientes orientaciones:

- Estar, Comedor: Orientación Sur
- Habitaciones: Orientación Oeste
- Cocinas: Orientación Este.
- Espacios de servicio Norte.

No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte.

La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de las siguientes condiciones de iluminación natural y ventilación.

1. Los estrangulamientos que se produzcan en el interior de las estancias para alcanzar un hueco de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a $\frac{3}{4}$ de la anchura del estrangulamiento, con una profundidad máxima de estrechamiento de 1,20 m.
2. Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior.
3. Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior.

La superficie de los huecos para iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura.

En los casos en que los espacios a iluminar estén en contacto con una cubierta inclinada, la iluminación natural necesaria podrá provenir de huecos en la misma, hasta el 75% de la superficie de iluminación necesaria en el caso de habitaciones y 50% en el resto de espacios.

Superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado en tanto por cien.			
		Situación del hueco	
		A espacio exterior	Resto de casos
Profundidad del espacio iluminado	Menor de 4 m.	10%	15%
	Igual o mayor de 4 m.	15%	20%

En el caso de que existan elementos salientes sobre un hueco de iluminación (cuerpos volados del edificio u otros), la superficie del hueco se calculará igualmente mediante la tabla anterior, introduciendo como profundidad del espacio iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado del hueco.

4. Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada.

5. Para evitar la entrada de radiación solar no deseada, los huecos de iluminación de todas las estancias irán dotados de persianas, contraventanas, lamas o de algún sistema que permita su oscurecimiento cuyo mecanismo de accionamiento sea accesible. Se priorizarán aquellos sistemas que no supongan creación de puentes térmicos o acústicos en fachada, así como cualquier pérdida de confort en la vivienda.

6. Delante de cualquier hueco de iluminación no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a los mismos.

III-B.3: Condiciones de acceso y accesibilidad.

Con independencia de las reservas en los edificios destinados a viviendas contempladas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, todas las viviendas, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1. La puerta de acceso a la vivienda debe tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2 m. La hoja batiente de la puerta tiene que tener un ángulo de apertura mínimo de 90°.

2. Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estar-comedor y a una habitación, y de 1 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso a los espacios no accesibles de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.

Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda, deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m

3. Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, se tiene que poder inscribir una circunferencia de un metro y veinte centímetros

de diámetro ($\varnothing 1,20$ m), libre de equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura en el acceso, en un aseo completo, en la cocina, en el estar-comedor y en una habitación.

Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m que permita acceder al elemento principal de mobiliario de cada espacio.

Cuando la vivienda se desarrolle en distintos niveles, dispondrá de un espacio de comunicación vertical libre de obstáculos capaz de albergar una plataforma elevadora de traslación vertical según las características establecidas en el Decreto 68/2000.

Cuando un aseo completo disponga de una ducha enrasada con el suelo, su superficie computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m. Asimismo, en caso de que el aseo disponga de un bidé computará a estos efectos la superficie resultante de la reforma para su eliminación.

4.- La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,80 m.

5.- Cuando la vivienda disponga de un espacio exterior tipo balcón o terraza, éste se ejecutará sin grandes pendientes y los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm, y serán accesibles desde el interior sin escalones.

6.- El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior con dispositivo de reconocimiento visual y apertura.

III-B.4: Condiciones espaciales.

Superficie útil mínima: La superficie útil mínima de la vivienda será de 35,00 m², pudiendo excepcionalmente reducirse a 25m² cuando el edificio en el que esté integrada cuente con todas las condiciones de equipamiento expresadas en el punto IV-B.2 del Anexo IV de esta norma.

Altura libre mínima: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m pudiendo reducirse excepcionalmente según lo expresado en el punto III-B.4. 4. Alturas libres.

Composición y programa:

1- Programa: Los distintos espacios que componen la vivienda pueden estar compartimentados o no, según si se agrupan o no en una misma estancia los diferentes espacios de uso básicos de estar, cocinar, comer y dormir. Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo.

Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estos en origen estarán siempre compartimentados.

Cuando en la vivienda existan más de dos habitaciones deberá disponer de un aseo completo y de un aseo secundario, o de dos aseos completos.

Cuando se trate de viviendas que se promueven por las personas que van a residir en ellas se podrán construir viviendas sin compartimentar siempre y cuando en la transmisión del bien se garantice este programa y que los espacios cumplen las dimensiones establecidas en esta norma. A tales efectos, el proyecto deberá contemplar las medidas que resulten necesarias para poder proceder a la compartimentación de los espacios en el futuro.

En todo caso, en las viviendas sin compartimentar que se realicen conforme a lo previsto en el párrafo anterior, a partir de 2 habitaciones, tanto los espacios para dormir como el espacio para cocinar deberán cumplir las condiciones de superficie contempladas en esta norma, disponer de iluminación natural necesaria para poder independizarse y contar con ventilación y conducto independiente hasta cubierta.

2- Programa mínimo base: Sin perjuicio de las consideraciones de este anexo, la vivienda, como mínimo, será apta para su ocupación habitual por dos personas y constará de una estancia donde se puedan ordenar los espacios para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

El número de viviendas adaptadas destinadas a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones.

3- Elementos de programa: Espacios de la vivienda.

Espacio de acceso o vestíbulo: En el acceso a toda vivienda existirá un espacio de vestíbulo con una superficie mínima de 1,60 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 1,2m de diámetro, incluso cuando dicho espacio se encuentre compartimentado

Espacios de circulación: Cuando la vivienda esté compartimentada los espacios de circulación que den acceso a otros espacios tendrán un ancho mínimo de 1m y una altura libre mínima de 2,2 m.

Espacio para estar (Salón, Comedor, Estar): La vivienda contará con un espacio para estar que tendrá una superficie útil mínima de 14 m².

Espacio exterior: La vivienda contará con un espacio exterior vividero que tendrá un fondo mínimo de 1,5 m y una superficie útil mínima de 4 m².

Este espacio exterior podrá sustituirse cuando el planeamiento lo permita por un mirador cerrado de las mismas dimensiones que la terraza, en su defecto, se aumentará el espacio de estar en al menos 8 m² sobre el mínimo expresado en la tabla del punto 4. En dichos casos la superficie será computable a todos los efectos.

Espacio para cocinar (Cocina): El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m². Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,2 m.

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo que permita alojar el equipo mínimo para cocinas definido en el apartado III.-B.6 de este anexo, así como para lavadero en caso de que este espacio se resuelva en el espacio de la cocina. Asimismo, deberá resolver las necesidades de almacenamiento propias de estos espacios.

Espacio para ciclo de ropa (Lavadero): En la vivienda existirá un espacio diferenciado y especializado reservado para el ciclo de lavado de ropa con una superficie útil mínima de 2 m². Este espacio se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, lavadora y secadora, en su caso pila de lavar y las zonas de almacenamiento de ropa sucia y limpia, así como superficie para planchado. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,2 m. Este espacio contará con acceso directo a un espacio para tender.

El ciclo de lavado de ropa podrá integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo, siempre que se incremente la superficie útil correspondiente a estos espacios en 1m².

Espacio para tender (Tendedero): Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio cerrado. Este espacio será accesible preferentemente desde el espacio definido para el ciclo de la ropa o espacio en el que esté integrado.

Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde espacio de uso público o patio de manzana. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud total igual o superior a 5 m. Los tramos mínimos de tendido serán de 1,5 m y estarán separados por 0,2 m en proyección horizontal.

Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada, espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,95 m y altura 2,00 m. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda.

Cuando el tendido de ropa sea desde el interior de la vivienda, mediante cuerdas, se garantizará su accesibilidad. Contará con un cierre perimetral definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m², anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda. Se diseñará el hueco de manera que se facilite el colgado de la ropa desde el interior de la vivienda y se colocarán elementos que impidan la caída de objetos al espacio público.

Espacios de habitación (Habitaciones): La vivienda debe tener uno o más espacios de habitación que sean multifuncionales y en cualquier caso aptos para el descanso y para dormir.

Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m², y de 11,5 m² si incluyen un espacio para almacenaje en su interior.

En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m² y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar.

Los espacios de habitación deberán posibilitar la colocación de mobiliario para dormir con las siguientes dimensiones de uso libre entre los mismos y los paramentos verticales:

- Cama de uso doble 85 cms en al menos uno de los laterales, y 60 cms en el otro lateral.
- Cama de uso individual 85 cms en al menos uno de los laterales

Espacio para aseo (Aseo): El espacio para aseo completo tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m² útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m, dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.

En el supuesto de que en el espacio para aseo completo se opte por disponer de una ducha se dejará previsto un espacio para poderse disponer de una bañera completa que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para la misma en esta norma pudiendo superponerse con la de la ducha y dotándose del área de uso útil especificada en este apartado.

El espacio para aseo secundario tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m² útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m. Si hay aparatos en los lados opuestos dicha separación será 1,60 m.

En aquellas viviendas destinadas a familias numerosas o unidades convivenciales de 5 o más miembros, al menos uno de los aseos dispondrá de una bañera de una dimensión mínima de 1,4 m de largo.

El espacio deberá disponer de áreas de uso libres para los siguientes aparatos sanitarios:

- 80 cm. anchura x 120 cm. profundidad para lavabo,
- 70 cm. anchura x 110 cm. profundidad para inodoro y, en su caso, bidé.
- 70 cm anchura x 60 cm profundidad para ducha y bañeras

El suelo y las paredes de los aseos tendrán acabado impermeable.

Los aseos deberán cumplir las previsiones contempladas en el presente anexo en relación con la accesibilidad y las condiciones espaciales.

Espacios para almacenamiento: La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m³ mínimo por persona y considerando dos personas por habitación:

- Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto por habitación.

- Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.

- Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40m hasta en 30% de su longitud.

Los espacios de almacenamiento personal podrán formar parte del espacio de la habitación sin invadir la superficie útil mínima de 10 m² ni reducir las dimensiones exigidas a la misma o ubicarse en espacio adjunto con acceso directo desde la habitación. Los espacios de almacenamiento general podrán situarse en espacios de circulación o en otros espacios sin ocupar la superficie útil mínima ni reducir las dimensiones mínimas exigibles de los espacios en que se ubiquen.

4- Superficies y dimensiones mínimas de los espacios:

Superficies: En el caso de que los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie útil inferior a las expresadas en la siguiente tabla donde H es el espacio de habitación, E es el espacio de estar, C es el espacio para comer y K es el espacio para cocinar:

Nº Habitaciones	Nº Aseos	K (m ²)	K+C (m ²)	E (m ²)	E+C (m ²)	E+C+K (m ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 o más	2	12	18	20	22	28

En el caso de estancia única sin compartimentar donde se agrupen todos los usos básicos excepto el aseo (E+C+K+H), la superficie útil mínima de la estancia será de 30 m². En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma que, en caso de compartimentarse posteriormente, cada espacio resultante disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación y cumpla con sus respectivas dimensiones mínimas.

La vivienda dispondrá, como mínimo, de un aseo completo con una superficie útil mínima de 3,5 m².

Dimensiones:

En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20 m de ancho
- Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho
- Estar: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-comedor: 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho

- Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en el caso de que el espacio esté en un único paramento en cuyo caso el rectángulo será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho

El espacio para cocinar tendrá preferentemente las dimensiones de cocina comedor. En su defecto, el espacio se diseñará colindante con el estar comedor de forma que pueda unirse a éste de forma directa, y/o tener una conexión visual directa.

Alturas libres: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m:

- En el espacio para Estar y las habitaciones la altura libre será de 2,5 m. Se permitirá reducir hasta 2,20 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil requerida a dichas estancias.
- En espacios de circulación y de aseo, la altura mínima libre será de 2,20 m.
- En los espacios para cocinar o lavar la altura mínima libre será de 2,30 m.
- Se admitirán espacios abuhardillados siempre que en toda su superficie útil mínima exigida a dicha estancia cumpla las condiciones de altura anteriores para el tipo de espacio o estancia, y que la superficie ocupada en planta con altura comprendida entre 2,50 m y 1,50 m no supere el 30% de la superficie útil de la estancia.

5- Relación entre los espacios: Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otros espacios.

Tanto en las viviendas de una sola habitación como en viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor).

En el caso de viviendas de una sola habitación, dicho acceso se podrá realizar desde el espacio de estar o de la habitación.

En las viviendas en las que existe más de una habitación el aseo completo no podrá abrir directamente a los espacios de cocina, comedor o estar. En el aseo se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

Preferentemente el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

6- Versatilidad y flexibilidad: La vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil permitiendo adaptar sus usos con facilidad y rapidez a diversas funciones. Cuando la vivienda esté compartimentada, podrá estarlo con criterios de vivienda flexible que permitan cambios o variaciones en la compartimentación según las

circunstancias o necesidades de las personas usuarias facilitando la evolución y transformación física de la vivienda a lo largo del tiempo.

III-B.5: Condiciones de equipamiento.

La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas grises y red de evacuación de aguas fecales, red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación, y red interior en vivienda para servicios de información y telecomunicación.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con los siguientes sistemas y equipos:

- Dispositivo de llamada desde el exterior con sistema de reconocimiento visual.
- Sistema de calentamiento individual y/o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato sanitario y electrodoméstico. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- En la cocina, existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico, lavavajillas con las respectivas conexiones eléctricas, tomas de agua y desagües en su caso.
- En el espacio para lavar o lavadero deberá existir un espacio para la lavadora, con tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Las zonas de uso podrán superponerse. Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la siguiente tabla.

Tipo de aparato	Zona de aparato		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad(m)	Anchura (m)	Profundidad(m)
Lavadora	0,60	0,60	Igual dimensión que aparato	0,60
Pila de lavar	0,45			
Secadora	0,60 (1)			

(1) Acumulable en altura a la lavadora de carga frontal

Los equipamientos contemplados en este apartado serán diseñados conforme al principio de diseño universal.

III-B.6: Espacios para trabajo.

Cuando la vivienda sea una vivienda productiva, se admitirán como espacio para trabajo anexo a la vivienda, aquellos recintos vinculados registralmente que sean adyacentes a la misma.

El espacio de trabajo estará destinado a uso exclusivo de actividades terciarias. Dispondrá de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio con independencia de su posible acceso desde el interior de la vivienda que en todo caso podrá hacerse únicamente desde las zonas de circulación de la misma.

La superficie del espacio para trabajo estará comprendida entre 8 m² y 12,5 m². La altura libre mínima será de 2'50 m.

Este espacio podrá incluir un espacio para aseo secundario. El conjunto no podrá superar los 15 m².

La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

El espacio de trabajo tendrá primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia con una superficie mínima de iluminación y ventilación del 10% de su superficie útil y cumpliendo lo establecido en el apartado III-B.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación de este anexo.

ANEXO IV. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

IV-A. Viviendas de protección pública

IV-A.1. El edificio

Los edificios de viviendas de protección pública deberán cumplir las condiciones señaladas en el anexo III.A, con las salvedades que se señalan a continuación respecto a los trasteros y aparcamientos colectivos:

Trasteros: La máxima superficie útil computable de trastero por cada vivienda será de 5 m².

Aparcamientos colectivos: El entorno urbano inmediato o en su defecto el propio edificio, deberá ser capaz de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción máxima de una plaza por cada unidad de vivienda, pudiendo quedar el edificio eximido del cumplimiento obligatorio de dicha dotación.

La máxima superficie útil computable de cada plaza de garaje será de 30 m².

IV-A.2. La vivienda

Las viviendas de protección pública de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el anexo III, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con la superficie y el programa mínimo de las viviendas adaptadas.

Superficie útil mínima: La superficie útil mínima de la vivienda será de 35,00 m².

Superficie útil máxima: Las superficies útiles máximas computables para cada tipo de vivienda según su número de habitaciones serán las siguientes:

Una habitación	60 m ²
Dos habitaciones	70 m ²
Tres habitaciones	90 m ²
Cuatro o más habitaciones.....	120 m ²

En el caso de vivienda adaptada a personas con discapacidad de dos habitaciones, la superficie útil máxima podrá ser de 90 m². En el caso de vivienda adaptada de tres habitaciones, la superficie útil máxima podrá ser de 120 m².

La dotación de viviendas destinadas a unidades convivenciales o familias numerosas de 5 o más miembros, con superficie entre 90 y 120 m², será como máximo del 3% de las viviendas de la promoción, o fracción en el caso de resultar un número inferior a una.

Igualmente podrá ascender a 120 m² la superficie útil de las viviendas construidas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

Programa mínimo: Las viviendas adaptadas que cumplan con la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener

un programa mínimo de 2 habitaciones. Las viviendas adaptadas en promociones de vivienda protegida de iniciativa pública no podrán ser desafectadas.

Una vivienda productiva podrá ser objeto de calificación como vivienda de protección pública cuando disponga de un espacio para trabajo anexo a la vivienda en los términos recogidos en el Anexo III, apartado B.6 Espacios para trabajo, de este Decreto.

IV-B: Alojamientos dotacionales

IV-B.1. El edificio

Los edificios que alberguen alojamientos dotacionales deberán cumplir las condiciones del edificio de nueva planta destinados a vivienda establecidas en el anexo III, salvo que se trate de alojamientos dotacionales resultantes de una rehabilitación en cuyo caso deberán cumplir lo dispuesto en el anexo II.

En todo caso, además de lo anterior deberán satisfacer los requisitos específicos que se señalan a continuación:

El edificio que albergue alojamientos dotacionales estará constituido por unidades de alojamiento individuales que dispongan de un espacio para estar, comer, cocinar, un espacio diferenciado para dormir y un aseo salvo que se prevean espacios comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para la prestación de determinados servicios de forma colectiva en cuyo caso podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, manteniéndose un aseo por cada alojamiento.

En las promociones de alojamientos dotacionales se reservará una unidad de alojamiento adaptado para personas con movilidad reducida por cada 25 ó fracción.

Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, podrán ser individuales o comunitarias, en caso de ser comunitarias deberán disponer de contadores individuales.

El entorno urbano inmediato o en su defecto el propio edificio, deberá ser capaz de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción máxima de una plaza por cada unidad de alojamiento, pudiendo quedar el edificio eximido del cumplimiento obligatorio de dicha dotación.

IV-B.2: Condiciones de equipamiento.

El edificio que albergue los alojamientos dotacionales debe disponer de los siguientes equipos, locales o instalaciones de carácter común que deberán tener un itinerario accesible:

1.-Locales y equipos de control y mantenimiento del inmueble.

El edificio deberá disponer de los cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble que le resulten de aplicación en función de la normativa sectorial vigente.

2.-Local de limpieza.

El edificio deberá disponer de un local general de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1.5 m x 2 m que deberá tener punto de consumo de agua, sumidero y capacidad de almacenaje para artículos de limpieza. Además, podrán ubicarse locales de limpieza por

planta en aquellos edificios que alberguen 50 o más alojamientos dotacionales con unas dimensiones mínimas de 1,5 m x 2 m y 2,2 m de alto.

Los suelos y paredes de los locales de limpieza dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

Si por las características de los destinatarios de los alojamientos dotacionales hiciera falta otro tipo locales se diseñarán y construirán cumpliendo las normativas generales y sectoriales que le afecten a dicha actividad.

3.- Local para almacén de utensilios y materiales de reposición.

En los edificios destinados a alojamientos dotacionales habrá un local destinado al almacenamiento de enseres y equipos para el mantenimiento de los alojamientos dotacionales, con acceso exclusivo de los administradores y encargados de mantenimiento. Este local tendrá una superficie mínima de 0,25 m² por unidad de alojamiento.

Los suelos y paredes del local para almacén de utensilios y materiales de reposición dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

4.-Instalaciones y servicios no resueltos en la unidad de alojamiento.

Los edificios que albergan alojamientos dotacionales podrán disponer de áreas destinadas a servicios comunes para los siguientes usos: cocina, sala de comedor, lavado de ropa, secado de ropa, taquillas, buzones, etc.

La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales.

Estas instalaciones y servicios se pueden ubicar por grupos de unidades de alojamiento o en una única planta, en este caso dispondrán además de aseos comunes.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de estos servicios comunes, las unidades de alojamientos dotacionales podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, junto con un aseo compartimentado.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de los servicios comunes contemplados en este apartado, y la superficie de la cocina común y la sala comedor común sumadas superen un ratio de 3 m²/unidad de alojamiento, se podrá eximir a la unidad de alojamiento de los citados servicios comunes y reducir la superficie del mencionado espacio único hasta en 5 m².

5.- Local para uso común.

El edificio podrá disponer de espacios comunes multiusos para realizar actividades compartidas o prestarse determinados servicios de asistencia social en su caso. La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales, pudiéndose incluir en este local un área destinada a juegos infantiles.

6.- Zonas de lavado, secado y tendido de ropa.

Las zonas destinadas al lavado y secado de ropa, contarán con luz y ventilación natural, dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe para la instalación de los siguientes aparatos:

- Lavadoras: 1 lavadora de 8 kilos de carga por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.
- Fregadera con agua caliente y fría.
- Secadoras: 1 secadora de 6 kilos por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.

En caso de que no exista secadora, el edificio podrá disponer de una zona de tendido de ropa, mediante cuerdas, en espacio exterior con acceso desde zona común y próxima al área de lavado, para lo cual se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,95 m y altura 2,00 m. por cada 4 personas usuarias.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de las unidades de alojamiento y zonas de servicios comunes.

Se podrá implantar una zona de lavado, secado y tendido de ropa por planta o grupo de unidades de alojamiento con un mínimo de 20 personas usuarias, o se podrá unificar estas zonas en un único espacio del edificio dotacional.

El acceso a estas zonas será desde espacios comunes del edificio y restringido a las personas usuarias del mismo.

Estas áreas podrán ir ventiladas mecánicamente de manera que se regule adecuadamente la humedad e iluminadas artificialmente. Así mismo los pavimentos serán antideslizantes y los paramentos de estos locales serán impermeables y fácilmente lavables hasta el techo.

7.- Zona de taquillas

Con el fin de que las personas usuarias puedan guardar enseres se podrán disponer locales por grupo de unidades de alojamiento o en un único espacio para albergar taquillas metálicas de 0,5 m de ancho por 0,8 m de fondo por 1,60 m de altura por cada unidad de alojamiento. Las taquillas tendrán puerta frontal con cerradura con llave individualizada y rótulo identificativo.

Estos locales contarán con ventilación adecuada para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La zona de taquillas se podrá ubicar, asimismo, en el local para aparcamiento y guarda de bicicletas y coche o sillas de bebe.

IV-B.3. Los alojamientos dotacionales

Los alojamientos dotacionales de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el anexo III, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con el programa mínimo, el espacio para el aseo y la relación entre los espacios y superficies:

Programa mínimo: El alojamiento dotacional constará como mínimo de un espacio capaz para estar, comer, cocinar, un espacio para dormir y un espacio compartimentado para aseo.

El número de alojamientos dotacionales adaptados destinados a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones. Los alojamientos dotacionales adaptados de promoción pública no podrán ser desafectados.

El alojamiento dotacional se podrá distribuir en habitaciones y estar-cocina-comedor si cumple las condiciones mínimas exigidas, tanto de superficie como de dimensiones, a dichas estancias o espacios.

En el caso de que en el edificio no exista una zona de lavado, secado y tendido de ropa, se resolverá en la unidad de alojamiento un espacio para ciclo de ropa y, en su caso, tendedero en los términos señalados en el Anexo III de esta norma.

Las condiciones mínimas de estos espacios serán las que se contemplan en este decreto para las viviendas.

Espacio para aseo (Aseo): En el caso de que el alojamiento dotacional disponga de un espacio para dormir, el aseo tendrá una superficie mínima de 2,50 m². El aseo dispondrá de lavabo, inodoro y ducha de dimensión mínima 0,80 x 0,80 m. Si el alojamiento dotacional dispone de dos habitaciones debe disponer de un aseo completo con una superficie mínima de 3,50 m².

Relación entre los espacios y superficies: Las superficies mínimas de los espacios y su relación entre ellos cumplirán con lo establecido en el Anexo III del presente decreto para las viviendas nuevas cuando se trate de alojamientos de nueva planta y con el Anexo II para los alojamientos objeto de rehabilitación integral, cuando sean unidades procedentes de este tipo de intervenciones.

Las superficies útiles máximas y mínimas computables para cada tipo de unidad de alojamiento serán las siguientes:

Superficie mínima (m ²)	Estancias	Superficie máxima (m ²)
20*	(E-K-H) + A	25
25	(E-K)+H+A	40
40	(E-K) +2H+A	60

* En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales dispone de servicios comunes y se reduce la superficie del espacio único de la unidad de alojamiento hasta en 5 m² conforme a las previsiones del apartado IV-B.2 – 4 de este anexo.

El diseño de una unidad de alojamiento adaptado a personas con discapacidad deberá ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no superándose los 70 m² útiles.

ANEXO V. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

V-A: Contenido de los proyectos en materia de habitabilidad.

A efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma los documentos técnicos necesarios para la edificación de nueva planta o la rehabilitación viviendas deberán dar cumplimiento a las previsiones contempladas en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, especialmente en lo que se refiere al contenido de los mismos.

En todo caso, y en lo que se refiere al cumplimiento de esta norma, dichos documentos deberán incorporar a efectos de solicitar la correspondiente licencia municipal de obras la siguiente información:

- a) Una memoria que contemple las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en este Decreto, y en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.
- b) Planos en los que se especifique la superficie útil total, el número de estancias, la superficie útil por cada estancia, incluido plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas, superficies, recorridos y circunferencias de giro mínimas, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.
- c) Planos en los que se contemple el cumplimiento de las condiciones establecidas en materia de habitabilidad y accesibilidad fijadas por esta norma.
- d) En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de flexibilidad espacial especificados en el anexo III a tales efectos.

V-B: Contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública.

Los proyectos destinados a la solicitud de calificación provisional de viviendas de protección pública o su consideración como alojamientos dotacionales contendrán, además de lo anteriormente señalado, la siguiente documentación mínima:

1. – Memoria.

- Documentación especificada en el anejo I “contenido de proyecto” de la parte I del CTE relativo al contenido mínimo del proyecto básico.
- Justificación de Seguridad de Utilización
- Justificación de Salubridad
- Justificación de Protección contra el ruido
- Justificación de ahorro de energía
- Justificación de Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios y en el entorno urbano del edificio
- Justificación de cumplimiento de los requisitos de superficies y composición habitacional de las viviendas de protección pública.

- Cuadros de superficies de acuerdo con el modelo que se recoge en este anexo. Se indicarán las superficies totales útiles y construidas por vivienda, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso.
- Cuadro de memoria de calidades de acuerdo con el modelo que se recoge como en este anexo.
- Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler, anexo que recoja y detalle el esquema de llaves en número y maestreado.

2. – Presupuesto.

- Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos, incluyendo Seguridad y Salud en las obras, Control de Calidad y Gestión de Residuos.
- Presupuesto de urbanización desglosado en capítulo independiente.
- Honorarios de redacción de proyecto, dirección e inspección de obras.
- Se incluirán separadamente Ejecución Material, de los conceptos Gastos Generales y Beneficio Industrial.

3. – Planos.

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento referido al planeamiento vigente que incluirá la delimitación de la parcela y de la urbanización a ejecutar.
- Planos de urbanización y ordenación general que incluirán esquemas de servicios generales y acometidas así como la definición de cotas y rasantes.
- Plantas de distribución amuebladas. Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo.
- Plano de justificación de las condiciones espaciales, reflejando en la planta de distribución amueblada y acotada, el programa mínimo y las condiciones de acceso y accesibilidad contempladas en los anexos II, III y IV que le resulten de aplicación en función de si se trata de una actuación de rehabilitación o de una nueva construcción. Asimismo, se deberán identificar las superficies mínimas de espacios para mobiliario, los espacios interiores del punto 2 y 3 del apartado III-B.3: -Condiciones de acceso y accesibilidad, los recorridos de circulación y las circunferencias de giro. Escala mínima 1/50 en viviendas o unidad de alojamiento tipo.
- Plano de mobiliario de la cocina, teniendo en cuenta el almacenamiento selectivo de residuos, así como la ubicación de los electrodomésticos, los conductos de evacuación de humos y gases y otras instalaciones. Escala mínima 1/20.
- Plano de las plantas acotadas, que incluirán los siguientes apartados y que se realizarán a Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo:

- * Superficies útiles de todas las estancias de las viviendas, así como las de trasteros, garajes y locales.
- * Superficies útiles de todas las estancias de las unidades de alojamiento así como las de garajes, locales y zonas de servicios comunes.
- * Identificación de portales, viviendas, trasteros, garajes y locales.
- * Identificación de portales o áreas de acceso, unidades de alojamiento, garajes, locales y zonas de servicios comunes.
- * Acotación de las plazas de garaje.

- Plano de planta de cubiertas que incluirá pendientes, punto de recogida de aguas, material de cubrición, etc.

- Alzados generales. Escala mínima 1/100.
- Secciones generales acotadas. Escala mínima 1/100. Se incluirán cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Sección constructiva de fachada con especificación de materiales y/o sistema constructivo. Escala mínima 1/20.

Cuadro de superficies

01	Número de viviendas de la promoción:	03	Hoja n.º:
02	Localización:		
	Municipio		
	Calle y número		
	Polígono		
	Parcela		
04	Superficie de la(s) parcela(s) donde se desarrolla la promoción:		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
05	Superficie de la(s) parcela(s) a urbanizar		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
06	Número de viviendas, trasteros, garajes y locales de la promoción:		
	Viviendas		
	Trasteros		
	Garajes		
	Locales		
07	Número de plantas que forman parte del edificio:		
08	Uso predominante de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
09	Superficie útil de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
10	Superficie construida de cada planta:		
	Planta 1		

	Planta 2					
	Planta 3					
11	Tipos de vivienda					
	Tipo de vivienda					
	Nº viviendas por tipo					
	Planta					
	Letra					
12	Superficie útil de cada dependencia en los distintos tipos de vivienda:					
	Estar-cocina-comedor					
	Estar-comedor					
	Cocina-comedor					
	Estar					
	Cocina					
	Habitación 1					
	Habitación 2					
	Habitación 3					
	Habitación 4					
	Aseo completo					
	Aseo secundario					
	Vestíbulo					
	Pasillo y escalera					
13	Superficie útil total computable de cada tipo de vivienda:					
14	Superficie útil de tendedores, terrazas, logias, patios o balcones. No computables a los efectos del cálculo de la superficie útil de la vivienda.					
	Tendedoro					
	Patio					
	Terraza					
	Logia					
	Balcones					
15	Superficie útil y construida total computables de la promoción para cada uno de los usos:					
		Superficie útil computable	Superficie construida computable			
	Viviendas					
	Trasteros					
	Garajes vinculados					
	Garajes no vinc.					
	Locales					
16	Superficie útil y construida total computables, suma de todos los usos:					
	Superficie útil					
	Superficie construida					

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

Cuadro de memoria de calidades

01	Número de viviendas de la promoción:	Hoja n.º:		
02	Localización:			
	Municipio			
	Calle y número			
	Polígono			
	Parcela			
03	Acabados en general.			
	Paramentos:	Suelos	Paramentos verticales	Techos
Viviendas	Estar comedor			
	Cocina			
	Habitaciones			
	Aseos			
	Trasteros			
	Portal			
	Escaleras			
	Garajes			
	Otros elementos:	Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.		
	Gradas			
	Rodapiés			
	Sanitarios			
	Griterías			
	A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.			
04	Carpinterías.			
	Material	Acabado	Tipo o clasificación	Vidrio
	C. Interior			
	C. Exterior			
	A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.			
	Otros elementos:	Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.		
	Persianas			

Puerta de portal					
Puerta de garaje					
Miradores					
Balcones					
Protec. tendederos					
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.					
05	Elementos generales				
Fachadas		Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.	Acabado		
1					
2					
3					
Cubiertas y terrazas		Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.	Material de cubrición		
1					
2					
3					
06	Tabiquerías				
Separadoras entre:		Descripción	Material		
Habitaciones					
Aseos y resto					
Cocina y resto					
Vivienda y escalera					
Vivienda y ascensor					
Entre viviendas					
07	Instalaciones				
		Sistema	Caldera	Combustible	Radiadores
Calefacción y ACS					
Electricidad		Grado de electrificación			

Saneamiento interior (Especificación de la previsión o no de botes sifónicos en cuartos húmedos y los aparatos que dispondrán de sifón individual.)	Botes sifónicos	Sifones individuales

Fecha: Firma:

ANEXO VI. SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO

1.- Supuestos de exención:

El Ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional puede eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño establecidas en esta norma en los supuestos y con el procedimiento contemplado en este anexo.

Los supuestos de exención son los siguientes:

- a) Viviendas existentes que aun no cumpliendo lo establecido en el Anexo I, presenten valores alternativos dignos de tomarse en consideración y se encuentren en buen estado de uso, conservación, salubridad, higiene y seguridad.
- b) Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple.
- c) Viviendas fruto de proyectos con carácter innovador tanto de rehabilitación integral de edificios existentes destinados a uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial
- d) Viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas que sean consecuencia de autopromoción o autoconstrucción y no estén destinadas a la venta ni al alquiler.
- e) En el caso de proyectos en los que convergen varios de los supuestos contemplados en los apartados anteriores.

Un proyecto puede ser de carácter innovador tanto desde el punto de vista tipológico como constructivo. Se considera que un proyecto es innovador cuando se trata de edificios que tienen la consideración de experimentales por las prestaciones del propio edificio o por otras circunstancias o cuando se trate de viviendas experimentales con alto grado de creatividad.

En ningún caso, se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

2.- Justificación de la exención

La exención del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma debe justificarse documentalmente en las medidas que se propongan adoptar para la reversión de la situación de inhabitabilidad en el caso de viviendas existentes. En el

resto de los casos dicha exención debe justificarse con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

La justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la reversión de la situación de inhabilitación en el caso de viviendas existentes y de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación en el resto de los casos (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

Se deberá indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectado, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Todos los proyectos para los que se solicite dicha exención deberán acreditar que el proyecto permitirá cumplir las prestaciones recogidas en la presente norma o que posibilitará, en su caso, el cumplimiento de estándares mínimos equivalentes a los que esta norma define.

3.- En orden a determinar si un proyecto se ajusta a las previsiones contempladas en el apartado 1.b) de este anexo, se constituirá en el Ayuntamiento un comité compuesto por el concejal competente en materia de urbanismo, la persona técnico municipal con titulación para realizar labores en materia de edificación residencial según la Ley de Ordenación de la Edificación y un técnico designado por el Colegio Profesional al que pertenece dicha persona técnica.

4.- En orden a considerar el edificio o la vivienda como innovador o experimental se atenderá a los siguientes extremos:

- Proyecto de iniciativa pública o privada que esté incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i.
- Proyecto resultante de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

ANEXO VII. DEFINICIONES

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran en letra cursiva deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos:

Alojamiento dotacional: Es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia y que cumple las condiciones contempladas en esta norma. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística para las viviendas, siendo, sin embargo, asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

Alojamiento dotacional adaptado: Alojamiento correspondiente a la reserva destinadas a personas con discapacidad/con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad del alojamiento con lo estipulado en el artículo 10.2. del Anexo III del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o normativa que lo sustituya

Aseo completo: Espacio para la higiene personal que dispone, al menos, de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Asimismo, el aseo podrá disponer de bidé. La ducha será de al menos 0,80 x 0,80 m y la bañera será de al menos 1,40 x 0,70 m. En cualquier caso deberá poder sustituirse la ducha por la bañera.

Aseo secundario: Espacio para la higiene personal que dispone de lavabo, inodoro y ducha de dimensión mínima 80x80 cm.

Distribuidor: Espacio de paso que da acceso a otros espacios o habitaciones.

Edificio de uso predominantemente residencial: Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado en los que su uso es o se destina para uso de vivienda, tales como viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosados, así como los de tipología residencial colectiva, entendiéndose estos por los compuestos por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

De igual manera, se entenderán como edificio de uso residencial los edificios que albergan viviendas colaborativas y aquellos en los que su uso mayoritario sea el de alojamiento dotacional sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

Espacio habitable: Espacio interior de una vivienda o alojamiento dotacional destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones espaciales, de salubridad de accesibilidad, de seguridad y de equipamiento adecuadas.

Estancia: Espacio habitable compartimentado cuya configuración espacial permite una o varias funciones.

Estar: Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones diferentes de la acción de dormir.

Habitabilidad: Cualidad que permite que un espacio sea apto para ser legalmente habitado y que se alcanza cuando el espacio cumple las condiciones espaciales, de seguridad, confort térmico, equipamiento, salubridad y accesibilidad que esta norma establece.

Habitación: Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones, entre estas el descanso de las personas y en especial la acción de dormir, y cuyas dimensiones permiten la colocación de diverso mobiliario a tal efecto, así como una o más camas.

Infravivienda: Es la parte de una construcción que se destina a uso residencial y que se declara como infravivienda por no cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en la presente norma.

Itinerario accesible: Itinerario que, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones de accesibilidad definidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación y el CTE-DB SUA9 o normativas que los sustituyan.

Mirador cerrado: espacio exterior no calefactado, dotado de cierres ligeros de carpintería y vidrio, adosado a la envolvente exterior de la vivienda, y que se relaciona con el espacio de estar mediante hueco de paso, iluminación y ventilación dotado con cierre de carpintería exterior.

Pasillo: Espacio alargado y estrecho que sirve de paso en el interior de un edificio o vivienda.

Patio de manzana: Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad. En caso contrario, se considerará patio interior.

Programa de vivienda o de alojamiento dotacional: Enumeración de los distintos espacios habitables y equipamientos que componen la totalidad de una unidad de vivienda o de alojamiento dotacional.

Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. Comprende, también, el conjunto de obras que consisten en la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de viviendas, y también la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga como objetivo crearlas.

Rehabilitación integral: Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando, simultáneamente, tenga por objeto actuaciones tendentes a los siguientes fines:

- a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente.
- c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.
- d) La mejora de la eficiencia energética del edificio, actuando en la totalidad de su envolvente y su sistema de instalaciones.

Superficie de iluminación- La superficie definida por un hueco que permite la iluminación y ventilación de un espacio habitable.

A efectos del cálculo de la superficie mínima de iluminación natural directa desde el exterior, se computará la superficie útil contabilizada correspondiente a la del acristalamiento.

Superficie construida computable: Superficie ocupada por el techo de la vivienda, trastero, garaje o local, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales de distinta titularidad.

No tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos como patios, balcones, terrazas, logias o tendederos.

La superficie del local para aparcamiento y guarda de bicicletas, coches o sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida se considera superficie de dotación del edificio por lo que no se considerará superficie construida computable.

Del cómputo de superficie construida de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal que sean superior a 100 cm² así como los huecos de paso libre para paso de ascensores y elevadores.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², se tomará la media

aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Superficie útil computable.: Superficie en planta de un recinto ocupable por las personas definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso, y que dispone de una altura libre según se establece en el anexo III para vivienda de nueva construcción, en el anexo II para la vivienda a rehabilitar y en el anexo I para la vivienda existente.

No tiene consideración de superficie útil computable a efectos urbanísticos o de edificabilidad la correspondiente a espacios exteriores abiertos, patios, balcones, terrazas, logias o tendedores. Cuando por condicionantes urbanísticos, el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores no se computará.

Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie

En las estancias abuhardilladas a efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, en viviendas de nueva construcción o rehabilitación no podrán computarse como superficie útil mínima las superficies con altura inferior a 2,20 m.

La superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

En el caso de plazas de garaje que formen parte de una promoción de vivienda de protección pública la superficie útil computable de cada plaza de garaje, será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo, más la parte proporcional de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores que corresponda a cada plaza independientemente de su superficie útil, hasta un máximo computable de 30 m².

En el caso de trasteros vinculados a una vivienda de protección pública no se computará la superficie de trastero inscrita en el área comprendida entre los paramentos verticales de cierre y cualquier elemento vertical que atravesase el volumen del camarote cuando la distancia entre dichos elementos sea inferior a 0,80 m. Cuando la distancia sea inferior a 0,25m se deberá delimitar físicamente con albañilería.

Productos de apoyo: son cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipos, instrumentos, tecnologías y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado

para prevenir, compensar, controlar mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación. Excluidos los cambios en el medio que rodea a un sujeto para hacer su entorno más accesible, eliminando todos los obstáculos.

Trastero: espacio o desván destinado a guardar los trastos que no se usan.

Uso adecuado de una vivienda: Es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus personas usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

Vaciado de un edificio: rehabilitación integral de un edificio que consiste en la construcción levantada sobre un solar en el que ha existido una edificación cuya fachada se conserva produciendo el vaciado interior de la edificación original.

Ventilación forzada: Renovación del aire de un recinto mediante el uso de ventiladores mecánicos.

Ventilación natural: Renovación del aire de un recinto basada en la fuerza ascensional de éste debida a la diferencia de densidades entre masas de aire a diferentes temperaturas.

Vestíbulo: Espacio cubierto dentro de la vivienda que comunica la entrada con el resto de los espacios.

Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

Vivienda adaptada: Vivienda correspondiente a la reserva de viviendas prevista en el artículo 9 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad destinadas a personas usuarias con discapacidad/con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad de la vivienda con lo estipulado en el artículo 10.2 del Anexo III del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o normativa que lo sustituya.

Vivienda colaborativa: Es aquella vivienda de titularidad pública o privada que cumpliendo con el programa mínimo de vivienda o de alojamiento dotacional se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común y dispongan obligatoriamente de instalaciones, servicios y zonas comunes asimilables como mínimo a los de los alojamientos dotacionales. A efectos de habitabilidad, las residencias de estudiantes u otros usos análogos asimilables al uso residencial, podrán tener consideración de vivienda colaborativa debiendo disponer obligatoriamente en ese caso de instalaciones, servicios y zonas comunes asimilables como mínimo a los de los alojamientos dotacionales definidos en el Anexo IV-B.

Vivienda exterior: Vivienda cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos, o patio de manzana.

Vivienda flexible: Vivienda concebida de forma que facilite su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, y que quede abierta a la intervención de las personas usuarias en su compartimentación con un mínimo de obra seca manteniendo inalterables, conforme al proyecto técnico original, la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y los aseos, los elementos de instalaciones, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

Vivienda productiva: Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Vivienda reformable: Toda vivienda que, para su transformación, al no ser ni versátil ni flexible, requiere de una reforma parcial o integral mediante obra menor.

Vivienda sobreocupada: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las estancias habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Vivienda versátil: vivienda concebida de forma que facilite de forma inmediata, con facilidad y rapidez, su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, sin necesidad de transformación mediante obra de ningún tipo.