Preguntas frecuentes

1. Sobre la aplicación del Decreto 80/2022
2. Sobre la interpretación de los Anexos I y II

Documento actualizado el 07 de octubre de 2026

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

1. Sobre la aplicación del Decreto 80/2022

1.1.

¿Cuándo entra en vigor el D80/2022?

El D80/2022 entró en vigor el 30 de noviembre de 2022.

El D80/2022 fue publicado en el BOPV el 1 de septiembre de 2022, estableciendo su entrada en vigor a los 90 días. Siguiendo lo establecido en el artículo 5.2 del código civil, del cómputo de los mencionados días no se excluyen los días inhábiles.

1.2.

Hasta la adaptación de las ordenanzas edificatorias por parte de los municipios (plazo de 3 años), ¿qué norma deberá aplicarse? ¿las ordenanzas vigentes o el Decreto 80/2022?

Desde la entrada en vigor del Decreto todas las viviendas y alojamientos dotacionales deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto (art.7).

En caso de incompatibilidad entre los parámetros establecidos en el Decreto y aquellos establecidos en el planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del Decreto, a excepción del apartado I.A.2 del Anexo I (Condiciones de salubridad- Iluminación y ventilación en el edificio) (Disposición Transitoria Primera).

Asimismo, para el cumplimiento parcial del Decreto compatible con el planeamiento previamente aprobado en otros aspectos del anexo I, se podrá solicitar la exención establecida en el artículo 10.1. Cabe subrayar que esta exención no podrá acordarse sobre condiciones contempladas en el CTE y aquellas fijadas en el D80/2022 sobre accesibilidad, superficie mínima y altura libre mínima (art.10.3).

En todo caso, la Disposición Final Primera establece un plazo de tres años para la adaptación de las ordenanzas edificatorias al D80/2022.

En el caso de las obras de rehabilitación que se lleven a cabo en viviendas y alojamientos dotacionales anteriores a la entrada en vigor del Decreto, éstas deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el Anexo I. En caso de no poder cumplir dichas condiciones, la Disposición Transitoria Segunda establece otros marcos normativos de referencia. En todo caso, el grado de cumplimiento de los aspectos regulados por el anexo I que deba alcanzar cada caso particular quedará a interpretación del personal técnico municipal que deba tramitar la licencia.

En resumen, en caso de incompatibilidad entre el planeamiento en vigor y el Decreto, y en atención a las Disposiciones antes mencionadas, el régimen de compatibilización entre planeamiento y D80/2022 se puede resumir de la siguiente manera:

Aspecto incompatible	Posibilidad de incumplimiento	Particularidades	Plazo
I-A.2	Sin necesidad de solicitar exención	Se deberá justificar en proyecto.	Hasta la revisión o modificación del planeamiento cuando corresponda
Otros apartados del anexo I (en los supuestos del art. 10.2.a)	Previa solicitud de exención (art.10)	Sin necesidad de que lo prevea el planeamiento	Desde el 30/11/2022 hasta el 30/11/2025
		Con necesidad de que tal posibilidad se prevea en el planeamiento (ordenanzas edificatorias adaptadas)	A partir del 30/11/2025
Otros apartados del anexo I (en los supuestos del art. 10.2.b)	Previa solicitud de exención (art.10)	Sin necesidad de que lo prevea el planeamiento	A partir del 30/11/2022
Otros apartados del anexo I (en los supuestos del art. 10.2.c) *	Previa solicitud de exención (art.10)	Sin necesidad de que lo prevea el planeamiento	A partir de entrada en vigor de Decreto 55/2026

* Excepto que se trate de una REHABILITACIÓN (ver definición en el anexo IV), en cuyo caso las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I (DT2ª). Es decir, deberán cumplir con el Anexo I siempre que sea posible, y, cuando no lo sea, deberán justificarlo en proyecto, sin necesidad de solicitar una exención.

1.3.

¿Se pueden entregar proyectos básicos de viviendas libres sin que cumplan el nuevo Decreto hasta que los Ayuntamientos acomoden sus ordenanzas?

No existe dicha posibilidad. Tal y como se recoge en el artículo 4 del decreto referente al ámbito de aplicación: *"las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados 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"*, por lo que **las viviendas libres también deben cumplir con lo establecido en el Decreto una vez éste entre en vigor.**

Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera establece que *"se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado A-I.A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo"*.

De lo anterior se desprende que las viviendas libres deben cumplir con lo establecido en el Decreto una vez éste entre en vigor, pero que, hasta la adaptación del planeamiento municipal al Decreto, en caso de darse la

situación arriba descrita, existirán las siguientes opciones: en caso de no poder cumplir con lo dispuesto en el anexo I-A.2, éste no será obligatorio, y, además, el Ayuntamiento podrá autorizar la exención del cumplimiento otras condiciones mínimas de habitabilidad que no fueran compatibles. Para autorizar dicha exención, esta posibilidad deberá estar prevista en el planeamiento una vez venza el plazo de tres años establecido en la DF1ª.

Dichas exenciones tendrán los límites descritos en el artículo 10.3 (accesibilidad, superficie mínima y altura libre mínima de las viviendas y alojamientos) y se realizarán según lo descrito en los puntos 5 y 6 del mismo artículo: previa justificación de la exención por el solicitante y con indicación de los requisitos de habitabilidad afectados, 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).

En todo caso, el D80/2022 entró en vigor el 30 de noviembre de 2022, y según la Disposición Transitoria Tercera, las licencias solicitadas antes de dicha fecha se ejecutarán conforme a las previsiones de la licencia concedida con arreglo a la normativa en vigor en el momento de la solicitud, por lo que no les aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo I.

1.4.

Algunos planeamientos municipales existentes exigen que las viviendas (al menos, en su interior) cumplan las Ordenanzas de las viviendas de protección pública. En ese caso, ¿sería de aplicación para las viviendas libres de promoción privada (cuya licencia se solicite con posterioridad al 30/11/2022), sólo el ANEXO I y/o también el ANEXO II?

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 se deroga en la Disposición Derogatoria Tercera del D80/2022, por lo que a la entrada en vigor del Decreto la única norma que regirá en cuanto diseño de Viviendas de Protección Pública será el citado Decreto 80/2022, debiendo cumplir éstas los anexos I y II.

En cuanto a las viviendas libres, el anexo I es de obligado cumplimiento y, en caso de que el planeamiento remita a la normativa de protección pública, se entiende que el cumplimiento del anexo II dependerá de la literalidad de lo establecido. Cabe señalar al respecto que, este segundo anexo, define en su contenido límites máximos de superficie útil de cara a la calificación de vivienda de protección pública, por lo que se entiende que no afectan como tales a la vivienda libre.

1.5.

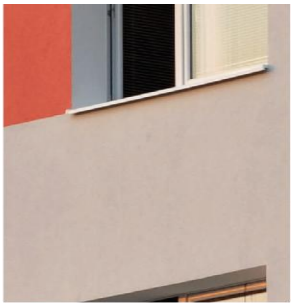
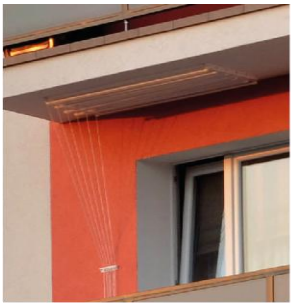
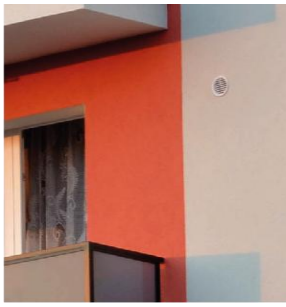
¿Cómo puede aplicarse la exención al cumplimiento del apartado I-A.2, en relación con las orientaciones del edificio, respecto a las ordenaciones aprobadas?

La Disposición Transitoria Primera, en su segundo apartado, establece que *"se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado I-A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo"*.

Asimismo, la Disposición Final Primera establece que "*Los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma*".

De todo lo anterior se deprende que en caso de incompatibilidad entre ambos prevalecerá siempre el Decreto a excepción del anexo I-A.2, que podrá no cumplirse sin necesidad de solicitar la exención. Por lo que, en relación a las orientaciones del edificio, este aspecto será exigible para la aprobación de nuevos planeamientos.

En caso de que la incompatibilidad entre planteamiento vigente y Decreto afecte a otros apartados del Anexo I, durante el plazo de tres años establecido por la Disposición Final primera, para su posible exención se deberá acoger a lo especificado en artículo 10: solicitud de exención previa justificación por parte del solicitante por medio de memoria y previo a la concesión de licencia. En este caso, hasta la adaptación de las ordenanzas edificatorias municipales al D80/2022, no será preciso que el planeamiento urbanístico prevea tal posibilidad de exención para que el Ayuntamiento pueda concederla. Pasado el plazo de tres años, para poder acogerse a algún tipo de exención de las especificadas en el artículo 10 del Decreto 80/2022 el planeamiento urbanístico sí deberá recogerlo expresamente salvo para los proyectos con carácter innovador (art. 10.2.b) y las viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas en edificios residenciales con destino a uso de vivienda (10.2.c) para los que este requisito no resulta necesario.

1.6.

¿Quién debe autorizar el cumplimiento parcial establecido en el artículo 10.1 que indica el DT1ª.2?

En todo caso, la autorización de la exención corresponde al Ayuntamiento, siempre a instancia de la persona interesada y según lo establecido en el artículo 10.1.

En el caso de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales, en relación con la calificación de protección pública, también será precisa la autorización del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco (art.10.5), a excepción de las viviendas tasadas de promoción municipal, cuya calificación compete al propio Ayuntamiento en virtud del artículo 30 de la ley 3/20015.

1.7.

En relación con las orientaciones y adaptación de las viviendas a las mismas, ¿cómo se plantean las segregaciones y cambios de uso de locales a vivienda, no tratándose de rehabilitaciones de viviendas existentes? En segregaciones, ¿hay que tener en cuenta las orientaciones?, ¿se puede dar la exención?

A efectos de aplicación del Decreto 80/2022, la **división de viviendas existentes** se consideran rehabilitaciones. En las rehabilitaciones las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I (DT2ª).

Por tanto, en relación con las condiciones de orientación previstas en el Anexo I para viviendas existentes objeto de una segregación, debe tenerse en cuenta que estas actuaciones se desarrollan sobre partes concretas de un edificio preexistente, cuya configuración y geometría no pueden ser modificadas y por lo tanto tampoco es posible actuar sobre sus orientaciones. En consecuencia, su aplicación debe efectuarse siguiendo el siguiente orden de prioridad:

1- Debe tenderse al cumplimiento del Anexo I, conforme a la Disposición Transitoria Segunda.

2- Si esto no fuera posible, el Decreto admite la posibilidad de la justificación en proyecto de su imposibilidad, siempre en seguimiento de los principios del artículo 3. Aquellos aspectos del Anexo I con los que no se pueda cumplir deberán cumplir con los aspectos establecidos en el anexo IV del derogado Decreto 317/2002.

Los **cambios de uso de locales en plantas diferentes a la planta baja** con destino a vivienda serán considerados a efectos del Decreto 80/2022 rehabilitaciones, por lo que seguirán los mismos criterios de aplicación que la división de viviendas

Por otro lado, en las **viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario**, así como de **locales comerciales en plantas bajas** en edificios residenciales con destino a uso de vivienda, tras la modificación del artículo 10.2 mediante Decreto 55/2026, no será de aplicación el apartado A-I.A.2 del Anexo I, sin necesidad de que el cumplimiento parcial de este apartado tenga que exencionarse.

1.8.

En cambios de uso de oficinas a vivienda situadas en entreplanta y en un bloque de viviendas, ¿hasta qué punto hay que aplicar la accesibilidad? Si el bloque de viviendas no dispone de ascensor ¿es posible realizar el cambio de uso?

El cambio de uso puede ser considerado como Rehabilitación o como Rehabilitación integral, dependiendo de si existen otras intervenciones en el edificio (ver definición en el anexo IV).

En el caso del cambio de uso de oficinas a vivienda en la entreplanta de un edificio, si no hay más intervenciones en el edificio, se trataría de una rehabilitación y la normativa aplicable lo será a la parte rehabilitada, tal y como se expresa en el punto 3.2.c) de "Principio de no intervención", por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

Por lo tanto, el cumplimiento del Decreto deberá llevarse a cabo en el ámbito de la intervención de la reforoma y si no existe ascensor en el edificio, debería tratar de instalarse, pero, si no se dan las condiciones necesarias para ello en la comunidad de propietarios, esto no debería impedir el cambio de uso de las oficinas a viviendas, sin perjuicio de que se siga intentando instalar un ascensor en el edificio.

1.9.

En el cambio de uso de locales, ¿la obligatoriedad de la terraza mínima de 4 m^2 hay que aplicarla?

Los cambios de uso de locales en plantas diferentes a la planta baja con destino a uso vivienda, deberán cumplir con el programa mínimo del apartado I-B.4 del Anexo I, que incluye un espacio exterior para el que se establece una superficie útil mínima de 4 m2.

En todo caso, este espacio exterior puede ser una terraza, pero también existen otras posibilidades como balcones o logias, tal y como sugiere la norma en su artículo 6.5. Y, de la misma manera, estos pueden estar ubicados en patios de manzana o patios de luces, siempre que estos puedan ser considerados como espacio exterior a tenor de lo establecido en el apartado I-A.2.

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

No obstante, los cambios de uso de locales en plantas diferentes a la planta baja se consideran rehabilitaciones (ver definición Anexo IV) a efectos de aplicación del Decreto 80/2022, por lo que las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I (ver pregunta frecuente 1.19). En caso de imposibilidad del cumplimiento de la dotación de un espacio exterior, se admite su justificación en proyecto.

Los **cambios de uso de locales comerciales en plantas bajas** en edificios residenciales con destino a uso vivienda (art 7.1 modificado por Decreto 55/2026), en cambio, serán asimiladas a **viviendas colaborativas** y les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a alojamientos dotacionales.

Para los alojamientos dotacionales se específica que el programa mínimo constará de un espacio para estar, comer, cocinar, un espacio para dormir y un espacio para aseo. El espacio exterior no forma parte del programa mínimo, por lo que no será obligatoria la inclusión de dicho espacio.

1.10.

En el caso de construcción de balcones de nueva planta en actuaciones de rehabilitación, más allá de las superficies imprescindibles, p. ej. para generar unas plataformas de acceso a un ascensor exterior adosado a fachada, ¿tiene el Decreto aplicación directa? ¿Es preciso la redacción y tramitación de una normativa específica, bien ordenanza municipal autónoma bien determinación de planeamiento?

La Disposición Transitoria Primera establece que el planeamiento aprobado con anterioridad se mantiene vigente, **pero hace prevalecer el Decreto en caso de incompatibilidad**, a excepción del apartado I-A.2. Por lo tanto, **este aspecto debiera poder ser aplicable sobre el planeamiento existente,** a menos que éste contenga alguna prohibición o limitación expresa que lo haga inviable.

Para estos casos resulta de utilidad el apartado I-B.4, en el que se establecen opciones que permiten sustituir el espacio exterior y cumplir con el Decreto.

En rehabilitaciones, además, debido a las preexistencias puede darse el caso de que no se pueda cumplir con todas las especificaciones del anexo I, y por ello la Disposición Transitoria Segunda establece lo siguiente: "*Las obras de rehabilitación que se lleven a cabo en viviendas y alojamientos dotacionales a los que hacen referencia los apartados anteriores, deberán cumplir las modificaciones que resulten necesarias para que el inmueble adquiera 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 I de este Decreto.*" En este caso, la interpretación de los parámetros que deban cumplirse y de aquellos de imposible cumplimiento queda en manos de las y los técnicos municipales.

En cuanto a la necesidad de redactar nueva normativa, la Disposición Final Primera establece un plazo de tres años para la adaptación de las ordenanzas de edificación, si bien es deseable que aquellos planeamientos pormenorizados que lo requieran se adecuen cuanto antes para evitar incompatibilidades y contradicciones.

1.11.

¿Qué posibilidades tiene una arquitecta/o para innovar en una vivienda, según su propio criterio, basándose en las necesidades de un cliente privado? Es decir, cuando el proyecto no se enmarca en un concurso con jurado que tiene por objetivo la innovación.

Con independencia de si la promoción es pública o privada para poder considerar que un proyecto se incluye dentro del supuesto de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad por su carácter innovador establecido en artículo 10.2.b) del D80/2022, este deberá estar incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación de carácter oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i, en el caso de las promociones de vivienda de iniciativa pública cuando resulte de una licitación con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, cuyo objeto sea específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

En caso de innovación fuera de dichos marcos, se deberá cumplir, igualmente, lo establecido por el Decreto 80/2022.

1.12.

En el caso de haber solicitado licencia de obras con anterioridad a la entrada en vigor del D80/2022, ¿deberá cumplirse lo establecido en el Decreto?

Tal y como establece la Disposición Transitoria Tercera, la normativa aplicable será la normativa en vigor en el momento de la solicitud de licencia: "*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 de la licencia concedida con arreglo a la normativa en vigor en el momento de la solicitud.*"

1.13.

¿Es posible legalizar con el D80/2022 viviendas en cascos históricos que incumplen incluso los mínimos del Decreto de Rehabilitación 317/2002 y que históricamente han sido viviendas? Por ejemplo, con superficies de 15 o 20 m² pero abuhardilladas y con sólo 5 m² de superficie con altura mayor de 1,8.

La Disposición Transitoria Segunda establece que "*cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad aquellas viviendas que cumpliendo con los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural dispongan de la pertinente licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto*", por lo que en caso de que dichos inmuebles cuenten con licencia municipal para su uso como vivienda, en aplicación de dicha disposición se entendería que son habitables.

En caso de no contar con la mencionada licencia municipal, la misma disposición transitoria establece normativas de referencia según el año de construcción del edificio para estimar que cumplen las condiciones de habitabilidad.

En todo caso, atendiendo a los datos facilitados en la pregunta, el mencionado inmueble no parece cumplir ninguna de las citadas normativas de referencia, por lo que no sería posible su legalización.

1.14.

Un edificio obligado a tener la ITE ¿cumple las condiciones de adecuación estructural, funcional, etc. sin ella, si se aporta un informe técnico que lo avale? ¿o debe presentarse la ITE para poder acreditarlo? (ejemplo: conversión de locales en vivienda, rehabilitación de viviendas existentes o segregaciones, etc.)

El artículo 17 del D80/2022 establece, en su apartado primero, que la forma de acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas puede realizarse mediante informe redactado por persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley 38/1999. Esto incluye las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural que, en su caso, también pueden acreditarse mediante la ITE y los certificados de subsanación de deficiencias que correspondan, siempre que éstos estén registrados según el D117/2018.

1.15.

Sobre la modificación que se ha realizado en el tema de accesibilidad y que afecta a las viviendas unifamiliares, es importante aclarar si el Decreto 80/2022 modifica el artículo 4 de la Ley 20/1997 y en qué términos.

El D80/2022 no modifica ningún artículo de la Ley 20/1997 ni de ninguna otra ley. Las modificaciones realizadas sobre el D68/2000 se detallan en las Disposiciones Finales Primera y Segunda.

Asimismo, sí que incluye el obligado cumplimiento de nuevas condiciones de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales, algunas de ellas relacionadas con la accesibilidad. Tal y como especifica la exposición de motivos: "*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 estos 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.*"

Entre otras, se pueden encontrar las siguientes:

1. Sobre el acceso a los edificios y a cada una de las viviendas: se hace extensible la accesibilidad de los accesos a todos los edificios y viviendas (I-A.3)

2. El programa mínimo base de la vivienda deberá poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro con altura de hasta 0,70 m libre de equipamientos fijos, y los espacios de circulación deberán contar con 1,00 m de ancho (I-B.3). Además, se deberá posibilitar la colocación de mobiliario que permita pasos de 0,85 m en las habitaciones (I-B.4).

3. Las viviendas que se desarrollen en distintos niveles deberán prever el espacio necesario para albergar una plataforma elevadora de traslación vertical según las características establecidas en el D68/2000, si bien no hace obligatoria su instalación (I-A.3).

4. Acceso al espacio exterior tipo balcón o terraza sin escalones y sin grandes pendientes, así como limitación del tamaño de los huecos en sumideros y rejas.

Todos estos aspectos tienen como objetivo facilitar el uso de la vivienda sin grandes obras o modificaciones en caso de discapacidades sobrevenidas y o incapacidades temporales.

Estos criterios de accesibilidad se incorporan a la norma pasando a formar parte de las exigencias propias de la habitabilidad de la vivienda.

1.16.

¿La excepción de prevalencia del apartado del Anexo I-A.2 del D80/2022 sobre el Planeamiento vigente es extensible al apartado I-B.2?

Debido a la relación directa entre determinados aspectos del Anexo I apartados A.2 y B.2, la excepción de prevalencia del apartado A.2 sobre el planeamiento vigente es extensible al apartado B.2 únicamente si se dan las siguientes condiciones:

- Cuando exista una incompatibilidad real y justificada entre el planeamiento y el D80/2022. No siendo válido argumentar que una solución es "mejor o preferible" no cumpliendo el D80/2022 si es posible hallar una solución que permita cumplirlo.

- En los siguientes aspectos del B.2:

    o Prohibición de viviendas de nueva planta orientadas únicamente a Norte, Noroeste o Noreste.

    o Cumplimiento de condiciones de "vivienda exterior". Si bien, deberá acercarse lo más posible a su cumplimiento.

1.17.

¿En edificios existentes, se pueden construir espacios exteriores (o ampliar los existentes) aunque el planeamiento vigente no lo permita o la edificabilidad esté agotada? ¿Deben construirse dichos espacios exteriores si las viviendas carecen de ellos?

Toda la edificación existente previa a la entrada en vigor del Decreto se entiende que cumple con las condiciones de habitabilidad (DT2ª), siempre que cuente con licencia municipal pertinente y cumpla con los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural. Por ello, no es preciso que dichas viviendas acometan ninguna obra para adecuarse a los estándares del Anexo I, es decir, no es obligatorio que incorporen un espacio exterior si no lo tienen.

Por otro lado, si en una edificación existente se quieren construir espacios exteriores de nueva planta (balcones, terrazas, logias, etc), se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La construcción de nuevos espacios exteriores debe poder hacerse sobre el planeamiento vigente, ya que el Decreto prevalece sobre el planeamiento (DT1ª.2), a menos que éste contenga expresamente alguna prohibición o limitación específica que los haga inviables. Si bien, deberá valorarse que el D80/2022 ofrece diferentes alternativas para dar cumplimiento este aspecto, pudiendo sustituirse por miradores cerrados, o espacio adicional en el espacio de estar.

- En el caso de que existan estas limitaciones, se debería atender a la posibilidad de exención

    o Hasta la adaptación de las ordenanzas, sin necesidad de que esté prevista en planeamiento dicha exención

    o Tras la adaptación de las ordenanzas, previendo la exención, únicamente cuando no sea posible eliminación o modificación de aquellos parámetros que imposibiliten estos espacios y la inclusión de nuevos que sí lo hagan posible.

- En el caso de tener la edificabilidad agotada, no se deberá superar el límite de 10m² por vivienda, al no computar estos espacios exteriores (no así las alternativas para su sustitución) como edificabilidad (art 6.5).

- En todo caso, en los edificios (y conjuntos monumentales) que estén protegidos por la L6/2019 u otras normativas sectoriales, primará lo establecido en dichos regímenes de protección (art.4.3) sobre la incorporación de espacios exteriores cuando esta no sea compatible con dicha protección.

- Considerar que la construcción del nuevo espacio exterior (balcón, terraza, logia, etc.) o la ampliación de uno existente entra dentro de los parámetros de habitabilidad (I-B.4). Es decir, si una vivienda cuenta con un espacio exterior de más de 4m² (que es el mínimo que se marca), su ampliación no se consideraría necesaria a efectos de habitabilidad (aunque sí posible). O si en una vivienda sin espacio exterior cuya superficie en el espacio de estar es mayor en 8m² (el doble del mínimo de los espacios exteriores) al mínimo que le corresponde por número de habitaciones, tampoco se consideraría preciso un espacio exterior a efectos de habitabilidad.

1.18.

Las ordenanzas y el planeamiento en suelo urbano, ¿deben modificarse para incluir todas las condiciones del D80/2022? ¿Hay alguna salvedad?

El D80/2022 establece la obligación de adaptar las ordenanzas edificatorias en el plazo de tres años (DF1ª (antes del 30 de noviembre de 2025)), no así otros documentos de planeamiento. Si bien, es recomendable adaptar el planeamiento pormenorizado en aquellos casos en los que incluya especificaciones que afecten al cumplimiento del D80/2022 en aquellas áreas que lo requieran para un mejor y más ordenado cumplimiento de los condicionantes establecidos en el Decreto.

En cuanto al grado de acomodación de las ordenanzas y el planeamiento a lo establecido en el Anexo I:

- Se entiende que en suelo urbanizable deberían poder cumplirse todos los condicionantes establecidos.

- En suelo urbano (consolidado y no consolidado), al existir condicionantes previos que pueden hacer inviable o no recomendable el cumplimiento de algunos aspectos del Anexo I por su afección al espacio público, se podrá prever la posibilidad de exención de dichos aspectos (art.10.1 y art.10.2.a), siempre de forma justificada.

Se entiende que esta necesidad de exención se dará exclusivamente en zonas en que la morfología de las edificaciones o del parcelario imposibilite el cumplimiento de lo establecido en el Anexo I. Por ejemplo:

o En zonas en las que el perfil de la calle, sus dimensiones u otros condicionantes del suelo urbano consolidado desaconsejen elementos salientes de fachada u otros aspectos, el planeamiento y las ordenanzas pueden prever otras soluciones alternativas a los espacios exteriores previstas en el D80/2022 (miradores cerrados, espacio adicional en espacio de estar- I-B.4.4), y también en última instancia prever su posible exención.

o En zonas con parcelario determinado (art.10.2) puede preverse la exención de algunos aspectos del I-A.2 o I-B.2 que no puedan cumplirse por dicha condición.

En todo caso, deberán adecuarse al resto de parámetros del Anexo I que sí son posibles de implementar.

- En el caso de áreas protegidas por la Ley 6/2019 como conjunto monumental las ordenanzas atenderán al D80/2022 adaptándose al régimen de protección establecido.

1.19.

¿Cómo afecta el D80/2022 a las rehabilitaciones?

Tal y como se establece en el artículo 7, las actuaciones de rehabilitación que se hagan sobre las viviendas y alojamientos dotacionales deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I. Si bien, dependiendo de la entidad de la rehabilitación que se acometa, los aspectos que no puedan cumplirse debido a situaciones preexistentes o por otras razones, se tratarán de diferente forma:

▸ En las REHABILITACIONES INTEGRALES (ver definición en el anexo IV), al igual que en la OBRA NUEVA, se deberá solicitar al Ayuntamiento, y en su caso al Departamento de vivienda del Gobierno Vasco, la exención (ver artículo 10) del cumplimiento de aquellos aspectos que no puedan cumplirse. Estas exenciones no podrán darse en aspectos relacionados la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales fijados en el Anexo I, así como con el cumplimiento del CTE.

Únicamente no deberá solicitarse exención cuando el aspecto en cuestión pertenezca al ámbito del apartado del anexo I-A.2 (ver pregunta frecuente 1.2).

▸ En las REHABILITACIONES (ver definición en el anexo IV) las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I (DT2ª). Es decir, deberán cumplir con el Anexo I siempre que sea posible, y, cuando no lo sea, deberán justificarlo en proyecto.

Asimismo, los aspectos del Anexo I con los que no se pueda cumplir deberán cumplir con los aspectos establecidos en el anexo IV del derogado Decreto 317/2002 y, en el caso de que por limitación de altura, superficies o imposibilidad de apertura de nuevos huecos de iluminación no se puedan cumplir las anteriores, se adoptarán

soluciones para que al menos se encuentren en buen estado de uso y conservación cumpliendo con los requisitos básicos de estabilidad , seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

A efectos de la aplicación del D80/2022 las REFORMAS y DIVISIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES serán considerados como rehabilitaciones, si bien en el caso de la división de viviendas debe tenerse presente que cada una de las viviendas resultantes:

- Contará con una superficie útil mínima de 35 m².
- Cumplirá con el programa mínimo base completo.

El siguiente cuadro resume las actuaciones a realizar en caso de imposibilidad de cumplimiento de algún aspecto del Anexo I según el tipo de actuación:

<table>
<tr><th colspan="2">Tipo de actuación</th><th>Actuaciones en cuanto a imposibilidad de cumplimiento de aspectos del Anexo I</th><th>Condicionantes</th></tr>
<tr><td colspan="2">Obra Nueva</td><td rowspan="2">Solicitud de exención (según artículo 10.2.a) siempre y cuando el planeamiento lo contemple previamente, excepto en lo referente al apartado I-A.2</td><td rowspan="2">Aspectos no exencionables en ningún caso:
- Accesibilidad
- Superficie mínima
- Alturas libres mínimas
- CTE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Rehabilitación integral</td></tr>
<tr><td colspan="2">Rehabilitación

(Incluida la división de vivienda y los cambios de uso no contemplados en el art. 7.1 que se consideren rehabilitación*)</td><td>Justificación en proyecto de:
- Imposibilidad de cumplimiento del aspecto correspondiente del Anexo I
- En caso de imposibilidad, al menos cumplimiento del D317/2002.
- Limitación de altura, superficies o apertura de nuevos huecos de iluminación.</td><td>Únicamente se permitirá el cumplimiento parcial o no cumplimiento de aquellos aspectos del Anexo I imposibles de cumplir, en seguimiento de los principios del artículo 3.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Cambios de uso *
Reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas con destino uso a vivienda
(art 7.1)</td><td>Rehabilitación (ver definición Anexo IV)</td><td>→ Justificación en proyecto de:
- Imposibilidad de cumplimiento del aspecto correspondiente del Anexo I
- En caso de imposibilidad, al menos cumplimiento del D317/2002.
- Limitación de altura, superficies o apertura de nuevos huecos de iluminación.
→ No será de aplicación el apartado A-I.A.2 del Anexo I</td><td>Únicamente se permitirá el cumplimiento parcial o no cumplimiento de aquellos aspectos del Anexo I imposibles de cumplir, en seguimiento de los principios del artículo 3.</td></tr>
<tr><td>Rehabilitación integral (ver definición Anexo IV)</td><td>→ Solicitud de exención (según artículo 10.2.c)
→ No será de aplicación el apartado A-I.A.2 del Anexo I</td><td>Aspectos no exencionables en ningún caso:
- Accesibilidad
- Superficie mínima
- Alturas libres mínimas
- CTE</td></tr>
</table>

* Los cambios de uso no contemplados en el supuesto del Artículo 7.1 para crear nuevas viviendas se considerará rehabilitación o rehabilitación integral según el caso (ver definición del Anexo IV). En estos casos, sí será de aplicación el apartado A-I.A.2. del Anexo I.

2. Sobre la interpretación de los anexos I y II

2.1.

El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado I-A.2 en cuanto a orientaciones, ¿puede cumplirse a través de patios de luces?

El Decreto establece que al menos uno de los espacios de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones deberá estar orientado hacia el este, sur, oeste, sureste o suroeste, "*asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias". A este respecto, también establece que "la separación entre los edificios con fachadas orientadas al S, SO o SE 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*". De lo que se desprende que al menos un espacio orientado a S, SO o SE deberán disponer del soleamiento mínimo establecido (dos horas en el solsticio de invierno).

Asimismo, habida cuenta de los requisitos establecidos para la condición de vivienda exterior y la ventilación/iluminación directa en el apartado I-B.2, de los espacios de la vivienda arriba mencionados a efectos de cumplimiento de la orientación (estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones) únicamente las segundas y posteriores habitaciones pueden tener huecos a patios de luces, así como los espacios para cocinar.

Y, adicionalmente, se establece que los patios de luces a los que ventilen las habitaciones deberán poder inscribir un círculo mínimo de 1/3 de la altura. Resultando, por consiguiente, casi imposible cumplir con la condición de soleamiento mínimo en las plantas más bajas, a menos que estos patios de luces cumplan con las condiciones para ser considerados espacios exteriores en el mismo apartado I-A.2.

Por todo lo anterior, parece que únicamente sería posible cumplir con lo dispuesto en el apartado I-A.2 en cuanto a orientaciones a través de patios de luces en dos casos:

- En el caso que dicho patio de luces se diseñe con las dimensiones y condiciones para ser considerado exterior.
- En el caso de las viviendas de más de una habitación y plantas altas que aseguren el soleamiento mínimo en el espacio orientado a S, SE o SO a través del patio de luces.

En todo caso, tal y como establece la Disposición Transitoria Primera, el D80/2022 prevalecerá sobre el planeamiento en vigor, a excepción del apartado I-A.2.

2.2.

En garajes, ¿cómo se interpretan las dimensiones del espacio de acceso, rampas y viales de acceso?

El anexo I-A.6 sobre aparcamientos establece lo siguiente:

El acceso rodado a un garaje contará con un espacio exterior en su incorporación a la vía pública de una profundidad de 5m y 5% de pendiente máxima. La anchura de dicho espacio dependerá del número de plazas con las que cuente el garaje:

nº de plazas	Ancho mínimo (m)	nº de rampas
≤ 80 plazas	5m	1
> 80 plazas	6m	1
	5m	2 independientes (entrada y salida)

En cuanto a las rampas interiores será:

nº de plazas	Ancho mínimo (m)	nº de rampas
< 30 plazas	3m	1 bidireccional con señalización semafórica
		2 independientes (entrada y salida)
30-80 plazas	5m	1
> 80 plazas	6m	1
	5m	2 independientes (entrada y salida)

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán las siguientes dimensiones:

Disposición aparcamientos	Ancho mínimo (m)
Hilera	4m
Batería 45º	
Batería 90º	5m

2.3.

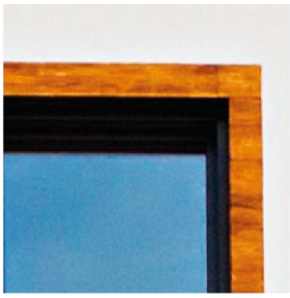
¿Cuál es el metraje de una vivienda mínima sin posibilidad de tener espacio exterior en una rehabilitación?

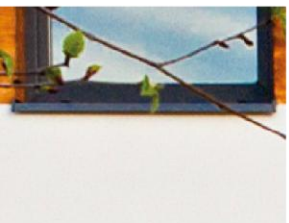
El Anexo I-B.4 Condiciones espaciales indica que "***la superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m²***" y dependerá del número de habitaciones y alternativas de diseño escogidas el dimensionado de cada una de las estancias y espacios.

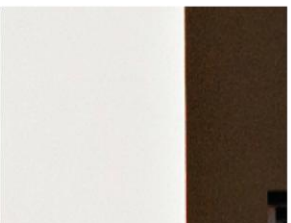
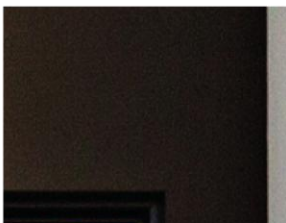
En todo caso, y atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, una vivienda que cumpliendo con los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural disponga de la pertinente licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor del D80/2022 se entenderá que cumple las condiciones mínimas de habitabilidad, también en lo referente a las condiciones espaciales.

Según lo establecido en esta misma disposición, en las rehabilitaciones que se lleven a cabo sobre ella, se deberán realizar las modificaciones necesarias para mejorar las condiciones habitabilidad, debiendo encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el Anexo I. Excepcionalmente, cuando dicha rehabilitación no se pudiera realizar de acuerdo con el Anexo I, se estará a lo dispuesto en el Decreto 317/2002 y, en caso de que por limitación de altura, superficies o imposibilidad de apertura de huecos de iluminación no se pueda cumplir ésta, se adoptarán soluciones para que al menos las viviendas se encuentren en buen uso y conservación.

De lo anterior se entiende que una vivienda existente con licencia municipal ya cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque fuera de menor dimensión que la marcada en el Anexo I. Si bien las rehabilitaciones que se realicen en ella deberán encaminarse a mejorar dichas condiciones de habitabilidad, pudiendo, según el caso, disponer de espacio exterior. En todo caso, si la rehabilitación de una vivienda prevé su división en dos o más viviendas, las resultantes deberán cumplir el mínimo de 35 m² y las viviendas resultantes no podrán empeorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda original, atendiendo al principio de no empeoramiento del artículo 3.2 a) del Decreto.





2.4.

El cómputo de aprovechamiento en bajocubierta, ¿será a partir de 2,20 m?

Según lo establecido en el anexo IV en relación a la superficie útil computable se establece que "*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.*". En relación al aprovechamiento urbanístico se deberá atender a lo dispuesto por el planeamiento urbanístico de aplicación.

2.5.

¿Qué tipo de iluminación/ventilación deben tener las diferentes estancias?

El Anexo I-B.2 establece que las viviendas cumplirán las condiciones de vivienda exterior, de manera que su espacio de estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir tengan iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos o patios tal y como se define en el anexo IV.

Cabe aclarar que para que dicha condición se cumpla, los patios a los que hace referencia deberán cumplir con las dimensiones que los habiliten como espacio exterior según lo establecido en el Anexo I-A.2

Asimismo, el anexo I-B.2 en su punto 2 y 3 establece que el resto de las estancias de la vivienda deberán contar con ventilación e iluminación directa desde el espacio exterior, entendiendo que no deben ventilarse o iluminarse a través de otras estancias. Si bien el uso de las palabras "*espacio abierto exterior*" pueden llevar a confusión.

Como única excepción se establece que el acceso (distribuidor y/o pasillo), los aseos, las despensas y los trasteros podrán carecer de apertura de huecos directa al exterior.

En consecuencia, el siguiente cuadro resume las condiciones mínimas de ventilación e iluminación de cada espacio dentro de una vivienda:

Espacio	Espacio al que dan los huecos
ESTAR	Calles, plazas, espacios libres públicos y patios que cumplan las condiciones de espacio exterior
COMEDOR	
1ª HABITACIÓN	
Otras habitaciones	Patios de luces (también cubiertos)
Espacio para cocinar	
Acceso (distribuidor y pasillo)	Sin necesidad de huecos
Aseos	
Despensa	
Trastero	

2.6.

¿Es necesario ubicar siempre el espacio de cocinar en fachada o patio?

Tal y como se establece en el anexo I-B.2, tanto el espacio para cocinar como las habitaciones y el espacio de estar deberán contar con ventilación e iluminación directa al exterior, es decir, no podrán ventilar o iluminarse a través de otra estancia. Asimismo, establece lo siguiente: "*En todo caso, en las viviendas sin compartimentar, 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.*"

En todo caso, los espacios para cocinar o cocinas sí pueden ventilarse e iluminarse a través de patios de luces o patios cubiertos, debiendo éstos contar con las dimensiones especificadas en el Anexo I-A.2.

2.7.

En un edificio con jardín comunitario cerrado al exterior, de superficie más que suficiente, ¿se puede considerar que ese jardín cumple la exigencia de espacio exterior abierto de cada vivienda? Y, por lo tanto, ¿se puede prescindir de este?

El anexo I-B.4 establece dentro del programa mínimo base que la vivienda contará con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m². Asimismo, establece que, preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

En todo caso, este espacio debe ser privativo de la vivienda, por lo que un jardín de uso comunitario no supliría su necesidad.

Sin embargo, el Decreto establece que, "*este espacio exterior podrá sustituirse, cuando el planeamiento lo permita, por un mirador cerrado de las mismas dimensiones que dicho espacio exterior o, en su defecto, se aumentará el espacio de estar en al menos 8 m² sobre el mínimo expresado en la tabla del punto 4*", matizando que en dichos casos la superficie será computable a todos los efectos.

2.8.

Según el decreto se podría hacer un tendedero de 10 m^2 que no computara y dejar a la vivienda sin espacio exterior ¿podría interpretar así?

Según se establece en el Anexo I-B.4, apartado 3, "*la vivienda contará con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.*" Asimismo, indica que "*cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada dando a 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 1,50m², 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.*"

De lo anterior se desprende que, en caso de ubicar el tendedero en el espacio exterior, la superficie de tendedero no contará como el espacio exterior exigido en el programa mínimo base, por no ser vividero, a pesar de que no compute hasta un máximo de 10 m² útiles. Por ello, sería exigible un espacio exterior adicional de 4 m² como mínimo o, un mirador cerrado de sus mismas dimensiones o, en su defecto, un aumento de al menos 8 m² en el espacio de estar sobre el mínimo establecido, computable a todos los efectos en estos dos últimos casos. En cualquier caso, la suma del espacio exterior y del tendedero no computan hasta los 10 m^2.

2.9.

En VPO, los espacios abiertos (terrazas, tendederos…), que a efectos urbanísticos no computarán edificabilidad hasta 10 m^2 por vivienda, a efectos de cálculo del precio máximo ¿computarán, como hasta ahora, al 50 % de su superficie útil con el límite del 10 % de la superficie útil cerrada, o por el contrario, no computarán nada hasta esos 10 m^2. ¿Tienen alguna instrucción o criterio al respecto?

El D80/2022 establece que los espacios exteriores abiertos de las viviendas no computarán hasta un máximo de 10m² útiles a efectos urbanísticos o de edificabilidad.

Asimismo, en el anexo IV, en la definición de "*superficie útil computable*" hace la siguiente aclaración:

"*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 atribuidos a las viviendas correspondientes no se computará*.

En viviendas de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos, tales como balcones, terrazas, logias o tendederos no computará a los efectos de su calificación".

Así, las viviendas de protección pública contarán con una superficie máxima de 60, 70, 90 o 120 m² computables (según número de habitaciones y otras condiciones aplicables) según Anexo II, sin contar el espacio abierto exterior no computable que es obligatorio en cumplimiento del programa mínimo base (apartado I-B.4 -2 del Anexo I).

En lo que al precio máximo de venta de dichas viviendas se refiere, se deberá atender a lo dispuesto en la ORDEN de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, que en su artículo 3 establece el sistema de cálculo de los precios máximos de las viviendas de protección pública. En relación a la pregunta planteada, serán de aplicación los siguientes aspectos:

* Apartado 1: *"Los precios máximos de las viviendas de protección social de régimen especial o viviendas sociales se determinarán multiplicando el precio de referencia por el número de metros cuadrados útiles de las viviendas."*

* Apartado 2.g) *"Cuando la vivienda disponga de espacio exterior, los precios máximos así obtenidos se podrán incrementar en un 2 % en el caso*

de la vivienda social, en un 1,5 % en la vivienda de protección oficial y en un 1 % en el caso de la vivienda tasada."

Así, los metros cuadrados a los que se refiere el primer apartado serán metros cuadrados computables que, a partir de la entrada en vigor del D80/2022 no tendrá en cuenta hasta un máximo de 10 m² los espacios abiertos exteriores de la vivienda.

Asimismo, el valor máximo de las viviendas que cuenten con dichos espacios exteriores se verá incrementado en los porcentajes señalados.

2.10.

En relación al cómputo de edificabilidad de los espacios exteriores, ¿éstos deben ser elementos volados no cerrados por sus lados?

No necesariamente. El D80/2022 establece en su artículo 6.5 que "*en edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos del cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento*". Asimismo, en el anexo IV y en relación a la superficie útil y construida computable hace referencia en este sentido a espacios exteriores abiertos, patios, balcones, terrazas, logias o tendederos.

De todo ello se desprende que las soluciones a los espacios exteriores abiertos de uso privativo de las viviendas pueden tener diferentes soluciones, con o sin vuelo, cerradas por una o varias de sus caras (siempre que esté abierta por al menos una de ellas), etc., por lo que corresponde al planeamiento y las ordenanzas de cada municipio establecer cuáles son admisibles en cada caso específico con independencia de que en aplicación del Decreto 80/2022 ninguna de ellas computará hasta 10 m^2.

2.11.

¿El Decreto promueve que todos los dormitorios o habitaciones tengan un tamaño similar?

El D80/2022 establece lo siguiente:

"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 m^2, y de 11,50 m^2 si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m² ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

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 cm en al menos uno de los laterales, y 60 cm en el otro lateral.*
- *Cama de uso individual: 85 cm en al menos uno de los laterales."*

De lo anterior se desprende que el decreto 80/2022 promueve habitaciones de tamaño mínimo similar.

2.12.

Sobre que los espacios diáfanos deban permitir su compartimentación, ¿qué ocurre con los espacios EKC? ¿Se debe poder independizar la zona de cocinar? El Decreto indica que para viviendas con 2 o más habitaciones sin compartimentar sí, ¿también en las ya compartimentadas de origen?

Las viviendas de promoción para su venta de dos o más habitaciones no pueden construirse sin compartimentar, a excepción de los espacios de cocina-estar-comedor (que no tienen por qué compartimentarse en ningún caso, aunque puede hacerse), quedando esta opción únicamente para las promovidas por quienes vayan a residir en ellas. En todo caso, estas viviendas deberán poder compartimentarse y cumplir con lo establecido en el decreto (I-B.4, apartado 1). A los efectos, la potencial distribución compartimentada de dichas viviendas contemplará lo siguiente:

- Habitaciones con ventilación e iluminación directa. También en las viviendas de un solo dormitorio (I-B.4, apartado 2, definición de programa mínimo base).
- Espacio para cocinar (cocina) con ventilación e iluminación directa. La superficie mínima dependerá de los siguientes factores:
    - Número de habitaciones
    - Estar agrupada con el espacio para comedor y/o el espacio para estar o no (I-B.4, apartado 4).
    - Contar con el espacio para ciclo de ropa en su interior o no (I-B.4, apartado 3).
- El espacio para aseo estará compartimentado en todo caso (I-B.4, apartado 2, definición de programa mínimo base.

En caso de que una vivienda se diseñe compartimentada y con espacio E+C+K dimensionado correctamente según las superficies establecidas en el D80/2022, el Decreto no establece la obligatoriedad de que dicho espacio se deba poder compartimentar, si bien, sí establece que el espacio para cocinar (cocina) deberá contar con iluminación y ventilación natural directa (I-B.2, apartado 2), así como la zona de estar y comer (definición de vivienda exterior anexo IV). En todo caso, la ventilación e iluminación de los espacios EKC puede hacerse conjuntamente, sin necesidad de dividirla por usos.

2.13.

¿Cuál es el equipamiento mínimo que debe preverse en el espacio para ciclo de ropa? ¿Puede el lavadero estar en un espacio exterior?

Las dimensiones mínimas del espacio para ciclo de ropa son 2m² en caso de ser independiente, y de 1m² en caso de integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo y no podrá ubicarse en un espacio exterior abierto. 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.

El equipamiento mínimo que deberá prever, según el apartado I-B.5 serán tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Éstas son válidas para la lavadora, pero también para la secadora, cuyas zonas de uso pueden superponerse y que, además, pueden preverse acumulable en altura siendo la lavadora de carga frontal.

2.14.

¿La zona de lavado integrada en la cocina debe estar físicamente separada del resto de mobiliario?

El D80/2022 no establece regulación sobre la disposición física del equipamiento previsto en este caso, siempre que se respeten las zonas de uso mínimas previstas en el apartado I-B.5.

2.15.

El aseo completo (I-B.4 Condiciones espaciales): Se compone como mínimo de espacio para ducha de 80*80, inodoro, lavabo y espacio para bidé. Y se debe poder inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro. Se puede cambiar la ducha por bañera de 1,40*0,7. En ese caso no hace falta inscribir circulo, ¿no? Se interpreta por ser una bañera un elemento no accesible.

Será obligatorio permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro en un aseo completo, sea cual sea el equipamiento que se disponga en él, tal y como se establece en el Anexo I-B.3: "*se tiene que poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, 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*."

La circunferencia de 1,20 m podrá invadir el barrido de la puerta del aseo completo, dado que esta no se considera un equipamiento fijo. Asimismo, podrá superponerse al bidé e invadir las áreas de uso de los aparatos sanitarios.

Por otro lado, también será obligatorio poder inscribir dicha circunferencia delante de las puertas de acceso a dicho aseo: "*permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estar-comedor y a una habitación.*"

2.16.

¿Cómo debe inscribirse el círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas?

El D80/2022 establece en el Anexo I-B.3 apartado 2 lo siguiente: "*Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1,00 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro 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 1,00 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso al resto de los espacios de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.*"

La inscripción del círculo de 1,20 m en el espacio de circulación con las puertas abiertas puede entenderse con posibilidad de que se invada el umbral de las puertas de los espacios a los que se pretende acceder desde el espacio de circulación.

2.17.

El Decreto habla de accesos a espacios exteriores sin escalones. ¿Cómo se cruza este requisito con el CTE en cuanto a solapes de impermeabilización?

El apartado I-B.3 establece que "*cuando el espacio exterior del que disponga la vivienda sea de tipo balcón o terraza, éste será accesible desde el interior sin escalones y se ejecutará sin grandes pendientes.*" y el DB-SUA establece para las viviendas accesibles para usuarias/os en silla de ruedas que las terrazas cuenten con carpintería enrasada con pavimento o con resalto de cercos menores a 5cm, no admitiendo escalones en ningún caso. Se entiende que ambas normativas son compatibles, con la única diferencia de que el D80/2022 hace extensiva esta condición a todas las viviendas.

En todo caso se entiende que existen soluciones técnicas que permiten cumplir dichos aspectos y el DB-HS.

2.18.

¿Debe haber instalaciones de aguas grises y fecales separadas?

El Decreto establece que las viviendas dispondrán de dos redes de evacuación de aguas (grises y fecales). Se entiende que, en línea con la normativa de salubridad aplicable (CTE DB-S) estas serán separativas.

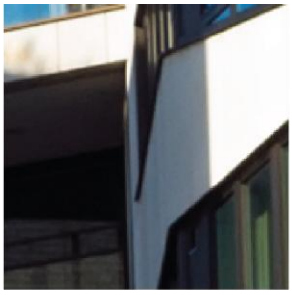
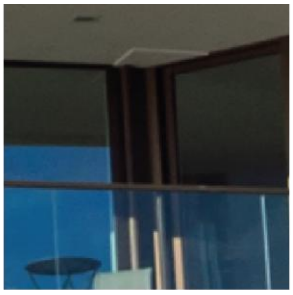
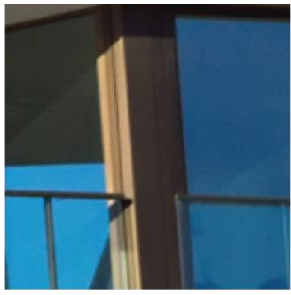
2.19.

En relación a la previsión de espacios para bicicletas, sillas de ruedas y coches de bebés, en el apartado I-A.4. Condiciones de equipamiento, ¿el local o locales a los que se refiere el Decreto podrían en algún caso sustituirse por superficie adicional en cada uno de los trasteros privativos de las viviendas?

El decreto establece que los edificios dispondrán, entre otros, de "*un local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará* ***una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto*** *será capaz de albergar 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."

En el punto I-A.4, el Decreto está definiendo las condiciones de equipamiento del edificio, equipamientos de carácter comunitario, no privativos. Con el local para guarda se pretende garantizar la posibilidad de que las personas que habitan en el edificio puedan utilizar una movilidad alternativa. La superficie adicional en cada trastero, al ser un elemento privativo, no garantiza que el uso de esa superficie sea el pretendido por el Decreto, por lo que la solución propuesta no es admisible.

2.20.

¿A qué espacios se refiere el apartado I-B.4 -5 cuando dice que “las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios”?

El sentido de esta mención del D80/2022 es que un espacio para cocinar o un aseo no sea paso obligado para ir a una habitación o al estar, o que una habitación no sea paso obligado para ir a otro espacio. Asimismo, se deberá entender que dicha mención hace referencia a los espacios interiores de la vivienda.

En todo caso, el apartado I-B.4.3 del Decreto establece claramente la posibilidad de incluir el espacio para ciclo de ropa en el espacio para cocinar o en un aseo y, asimismo, establece que el espacio para tender será accesible preferentemente desde el espacio para el ciclo de la ropa o el espacio en el que esté integrado. De ello se deduce que, en caso de incorporar estos espacios en cocinas o aseos, podrán servir de paso a ellos (también si el espacio para ciclo de ropa está compartimentado).

Además, en caso de que el espacio para tender se prevea anexo al espacio exterior y el espacio para ciclo de ropa esté incluido en el espacio para cocinar o el aseo, también se podría entender que el paso a este espacio sea válido.

En cuanto al acceso exclusivo al espacio exterior a través de un espacio de habitación, en el apartado I-B.4 5 se dice que “preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda”, de lo que se deduce que es posible acceder desde otros espacios (también una habitación) aunque no se considere la solución óptima.

2.21.

¿Pueden disponerse galerías cerradas o miradores delante de las diferentes estancias de la vivienda?

Según lo establecido en el apartado B-2.2 del anexo I "tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior" y, tal y como se aclara en la pregunta frecuente 2.5, con este requisito debe entenderse que dichas estancias no deben ventilarse o iluminarse a través de otras estancias.

A estos efectos, la iluminación y ventilación de los diferentes espacios de la vivienda a través de miradores cerrados (o galerías) no puede considerarse adecuada por ser estas estancias cerradas, a pesar de que el apartado I-B.4.3 los permita como sustitutos de los espacios exteriores del programa mínimo base.

Por lo tanto, las galerías o miradores cerrados pueden instalarse delante de las diferentes estancias únicamente en los siguientes casos:

- Si se colocan delante de estancias diferentes al espacio de estar, cocinar y habitaciones.
- Si se colocan delante del espacio de estar, cocinar o las habitaciones cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Estos espacios deberán contar con huecos alternativos a través de los que dar cumplimiento a la ventilación e iluminación directa natural mínima exigida.
  - La profundidad del espacio a iluminar se deberá tomar desde el borde exterior del mirador o saliente.
  - La superficie del mirador será computable.

En todo caso, para que los miradores cerrados puedan sustituir a los espacios exteriores del programa mínimo base, estos deberán cumplir con las condiciones de superficie y medidas mínimas establecidas (I-B.4.3: superficie útil mínima de 4 m² con posibilidad de inscribir un círculo de 1,5 m de diámetro) y tener conexión de paso, iluminación y ventilación con el espacio de estar (anexo IV).

2.22.

¿Cuándo se debe reservar y cómo debe ser el espacio de reserva para plataformas elevadoras en las viviendas de varios niveles?

Según lo dispuesto en el I-B.3 apartado 3 "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…"

En línea con el artículo 4 del D80/2022 este requisito **aplica a todas las viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, adosados o dúplex**.

En cuanto a las dimensiones del espacio, según lo establecido en el D68/2000 al que se hace referencia, estas dependen del tipo de elemento y la disposición escogida (anexo III apartado 5.3.4 y 5.3.5):

- Ascensor:
  - Dimensiones mínimas en edificio de vivienda: 1,40 x 1,10 m (1,50 x 1,50 m en caso de que la salida y la entrada se den en distinta dirección).
  - Plataforma de embarco y desembarco: posibilidad de inscribir círculo de 1,50 m de diámetro
- Plataforma elevadora:
  - Dimensiones mínimas en edificio de vivienda: 1,40 x 1,10 m
  - Plataforma de embarco y desembarco: posibilidad de inscribir círculo de 1,50 m de diámetro

Asimismo, es importante subrayar que el espacio reservado debe ser vertical y libre de obstáculos, por lo que se deberán prever los correspondientes espacios de paso en los forjados.

2.23.

En los ascensores, ¿hay que justificar el uso del sistema alternativo a la parte transparente de la puerta?

El apartado sobre ascensores del I-A.3 establece que "*la dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie transparente del 30% situada entre 0,70 m y 1,70 m de altura o, en su defecto, sistemas alternativos que permitan la detección de personas tanto del interior de la cabina hacia el exterior como del exterior hacia el interior de la cabina del ascensor*".

Es decir, el D80/2022 establece para los ascensores una opción preferente, que consiste en la dotación de puertas con parte transparente, pero permite el uso de sistemas alternativos de detección de personas sin precisar para su uso exención alguna.

2.24.

¿Cuál es la superficie mínima de las viviendas fruto de cambios de uso de locales comerciales en plantas bajas? ¿Se debe tener en cuenta la superficie máxima establecida en el Anexo II?

Tras la modificación del artículo 7.1 del Decreto 80/2022 mediante Decreto 55/2026, las viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas en edificios residenciales con destino a uso de vivienda, serán asimiladas a estos efectos a las viviendas colaborativas y, por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

Por tanto, en estos supuestos, las superficies mínimas a tener en cuenta serán las establecidas en la tabla del apartado I-C.3. Los alojamientos.

En todo caso, si la superficie útil resultante de la vivienda es menor a 35 m2 (sin computar terrazas, balcones o tendederos) únicamente podrá ser utilizada por una persona, en aplicación del artículo 5.5 para no incurrir en situación de sobreocupación.

Por otro lado, el Anexo II no es de aplicación para estos supuestos, por lo que no son de aplicación las superficies útiles máximas establecidas para los alojamientos dotacionales.

2.25.

La modificación del artículo 7 del Decreto 80/2022, ¿implica que deberán cumplir también el estándar de accesibilidad exigible para los alojamientos dotacionales? ¿O puede entenderse que al tratarse de actuaciones que no afectan a todo el edificio, sino solamente a un local existente, no es exigible?

Los cambios de uso señalados en el artículo 7.1, modificado por Decreto 55/2026, serán asimilados a las viviendas colaborativas y, por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales. Estas normas resultan exigibles únicamente a efectos de diseño.

Sin embargo, estas actuaciones mantienen su régimen jurídico de vivienda, y, por tanto, la obligación de reserva de vivienda adaptada se regirá por lo dispuesto en la Ley 20/1997, de Promoción de la Accesibilidad, resultando exigible la reserva prevista del artículo 9 en promociones de vivienda de protección oficial y libre:

- Si el régimen jurídico de la promoción es de vivienda libre se deberá reservar, a partir de 50 viviendas, una vivienda por cada cincuenta o fracción (art 9.1.b de la Ley 20/1997).
- Si el régimen jurídico de la promoción es de vivienda protegida, se reservará una vivienda por cada veinticinco o fracción. (art 9.1.a de la Ley 20/1997).

Si el cambio de uso de un local en planta baja se realiza para la conversión en una única vivienda, al no tratarse de una promoción no será de aplicación la reserva de vivienda adaptada.

No obstante, la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como la transformación de un local en varias viviendas, por ejemplo, al considerarse una promoción, le será de aplicación la reserva mínima de vivienda adaptada según se trate de vivienda libre o protegida según el artículo 9 de la Ley 20/1997.

2.26.

¿En el cambio de uso de un local en planta baja a vivienda implica incluir el equipamiento del apartado I-C.2?

Los cambios de uso señalados en el artículo 7.1, modificado por Decreto 55/2026, serán asimilados a las viviendas colaborativas y, por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

El apartado *I-C.1. El edificio*, indica que 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 consecuencia, de ello se desprende, que, en el cambio de uso de un local a una única vivienda, al tratarse de una intervención parcial sobre el edificio y al no ser posible la prestación de determinados usos de forma colectiva, no deberán tenerse en cuenta las condiciones de equipamiento, siempre y cuando estén resueltos todos los usos en el interior de la vivienda.

2.27.

¿En el cambio de uso de un local en planta baja debe considerarse espacio para el almacenamiento?

Los cambios de uso señalados en el artículo 7.1, modificado por Decreto 55/2026, serán asimilados a las viviendas colaborativas y, por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

Según el apartado I-C.3, los alojamientos dotacionales deben ajustarse a todas las condiciones del Anexo I, salvo en aquellos aspectos para los que el propio apartado establece criterios específicos sobre el programa mínimo, el espacio de aseo y la relación entre los espacios y superficies.

Por tanto, debe considerarse el espacio de almacenamiento personal y general, en los términos indicados en el apartado I.B.4.3..

No obstante, atendiendo a la Disposición Transitoria segunda, en rehabilitaciones (ver definición anexo IV), las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I. Es decir, deberán cumplir con el Anexo I siempre que sea posible, y, cuando no lo sea, deberán justificarlo en proyecto. Por tanto, en rehabilitación cualquier condición del Anexo I que no sea posible de cumplir deberá justificarse en proyecto.

2.28.

¿En los cambios de uso de locales comerciales en plantas bajas es obligatorio incluir el espacio para ciclo de la ropa y tendedero?

¿El tendedero se puede sustituir por secadora?

Los cambios de uso señalados en el artículo 7.1, modificado por Decreto 55/2026, serán asimilados a las viviendas colaborativas y, por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

Según el apartado I-C.3, los alojamientos dotacionales deben ajustarse a todas las condiciones del Anexo I, salvo en aquellos aspectos para los que el propio apartado establece criterios específicos sobre el programa mínimo, el espacio de aseo y la relación entre los espacios y superficies.

Por tanto, el espacio para ciclo de la ropa y el tendedero deben estar resueltos en el interior de la vivienda en los términos indicados en el apartado I.B.4.3 del Anexo I, salvo que la intervención prevea zonas comunes de lavado, secado y tendido de ropa.

Conforme al apartado I.B.4.3., en la vivienda existirá un espacio diferenciado reservado para el ciclo de lavado de ropa, con una superficie útil mínima de 2 m2 o podrá integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo, siempre que se incremente la superficie útil a estos espacios en 1 m2.

Respecto al tendedero, conforme al Anexo I, todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero, que podrá materializarse bien a través del tendido de ropa a fachada (con protección de vistas) o bien en una terraza o balcón sito en fachada.

No obstante, atendiendo a la Disposición Transitoria segunda, en rehabilitaciones (ver definición anexo IV), las obras que se lleven a cabo deberán encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I (DT2ª). Es decir, deberán cumplir con el Anexo I siempre que sea posible y en caso de imposibilidad de la instalación de un tendedero en las condiciones indicadas, al tratarse de una rehabilitación, podrá justificarse en proyecto.

2.29.

¿Tras la modificación del Decreto 80/2022, en los cambios de uso de locales en plantas bajas qué superficie mínima debe considerarse para el espacio estar-cocina-comedor?

Los cambios de uso señalados en el artículo 7.1, modificado por Decreto 55/2026 serán asimilados a las viviendas colaborativas y por tanto, les serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

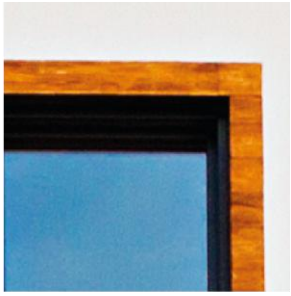
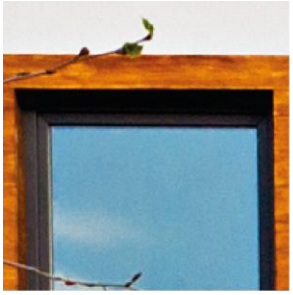
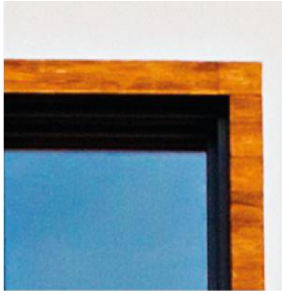
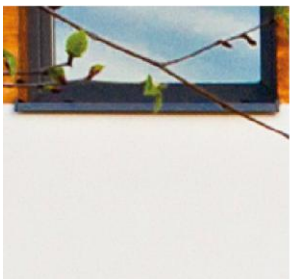
En la tabla de superficie mínima del apartado I-C.3, se establece que la superficie mínima para estancias formadas por (E+K)+H+A será de 25 m2 en unidades de alojamiento con una habitación. De los espacios ahí establecidos, algunos tienen superficies útiles mínimas establecidas (las habitaciones y los aseos) y otros no (los espacios EK). De todo ello, se deducen las siguientes superficies:

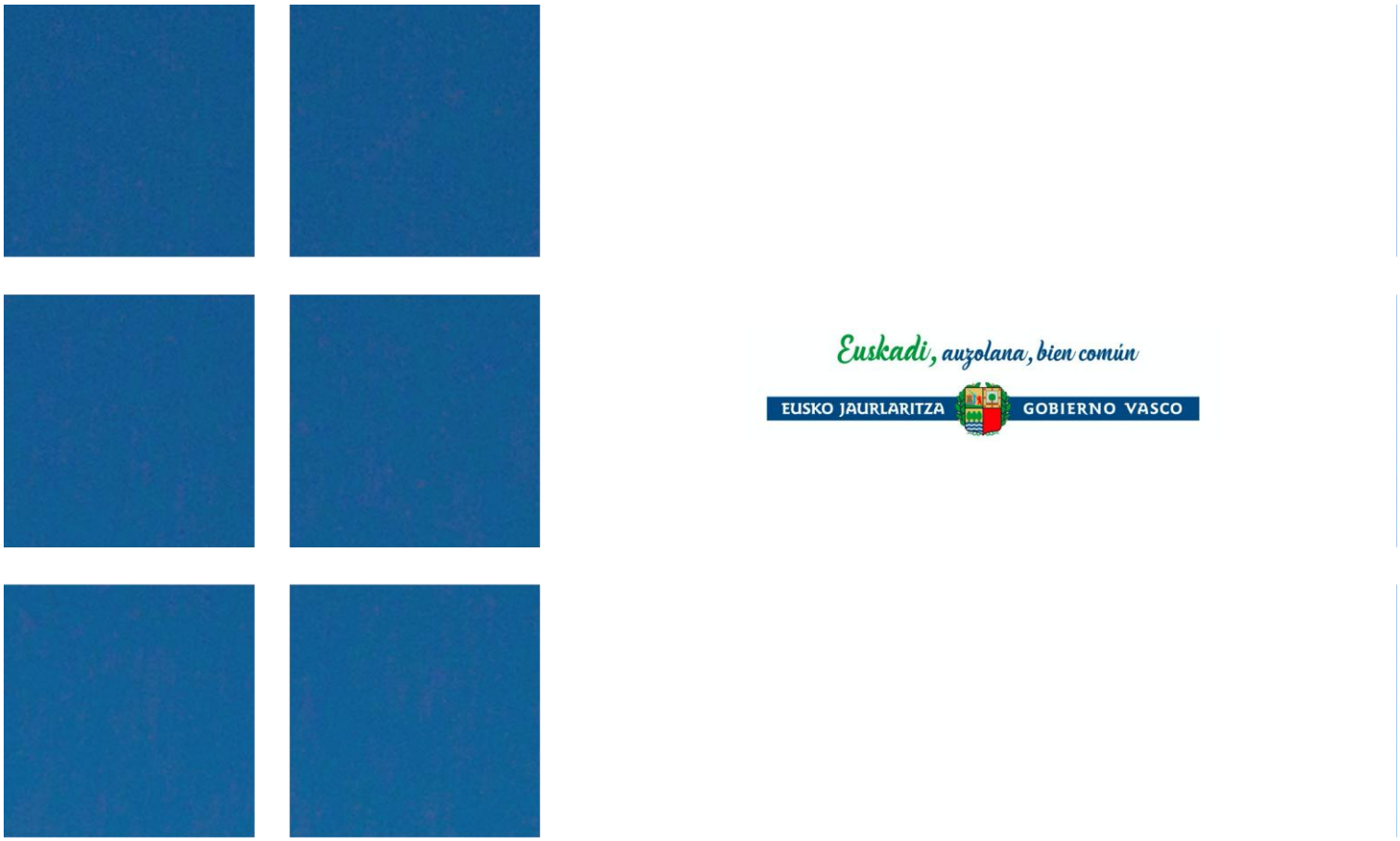
– El aseo, siempre compartimentado, en aplicación del párrafo primero del apartado I-C.3, tiene una superficie mínima de 2,50 m².

– La habitación compartimentada, en aplicación del párrafo primero del apartado I-C.3, tiene una superficie mínima de 10 m².

Por tanto, el espacio restante (E+K) tendrá la superficie residual hasta 25m², puesto que no se establece un mínimo para este tipo de espacios (el apartado I-B.4 establece mínimo de superficie para espacios EKC). Es decir, debe tener como mínimo 12, 5 m2 y ser un espacio capaz para estar, comer y cocinar en aplicación del programa mínimo del I-C.3.

No obstante, si se opta por la división de estancias en K (cocina), K+C (cocina comedor), E (estar) o E+C (estar comedor), se deben considerar las superficies mínimas del apartado I-B.4.4



Euskadi, auzolana, bien común

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO