



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

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 sinfín 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 inhabilitación 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, 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.

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, dieciocho artículos, dos disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, 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 y las normas de diseño 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 que deben respetar las viviendas de protección pública a efectos de su calificación.

El capítulo II regula las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño 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 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 diferencia entre condiciones de habitabilidad y normas de diseño 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 adopta un criterio que se fundamenta en el alcance de la actuación para dirigir a la persona que promueve la actuación, bien al cumplimiento, al menos, de las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas para las viviendas existentes bien al cumplimiento de las normas de diseño que se establecen 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. Así, se desarrollan las previsiones de la norma con rango legal, señalando el contenido de la declaración de inhabilitación, así como las consecuencias de la adopción o no de las medidas a adoptar contempladas en la misma.

Finalmente, el capítulo IV señala que corresponde al ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, fiscalizar el cumplimiento de las condiciones 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, 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 de habitabilidad y normas de diseño 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.

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. - Ámbito de aplicación

1.- Las condiciones de habitabilidad y normas de diseño de este Decreto resultan de aplicación a las viviendas y alojamientos dotacionales existentes, que sean objeto de procesos de intervención de rehabilitación y de nueva construcción 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.

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

Artículo 3. – 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 4.- 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.

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.

2.- 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.

Artículo 5.- Sobreocupación de la vivienda

1.- La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de su función social.

2.- Se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de los siguientes ratios:

a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 30 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de los metros cuadrados útiles de superficie por persona que resulten de la aplicación de la fórmula $SU = 10 + 10N$. Siendo N el número de personas residentes.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

3.- Estos estándares determinan el umbral máximo de ocupación de una vivienda y su incumplimiento tiene los efectos que se derivan de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

4.- Cuando en las nuevas altas de empadronamiento se detecte que puede producirse un exceso de ocupación sobre el umbral máximo establecido en este Decreto, las corporaciones locales podrán verificar, de oficio o mediante informe redactado por técnico competente, la ocupación máxima en aplicación de este artículo en las viviendas que de forma presunta se encuentran sobreocupadas.

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.

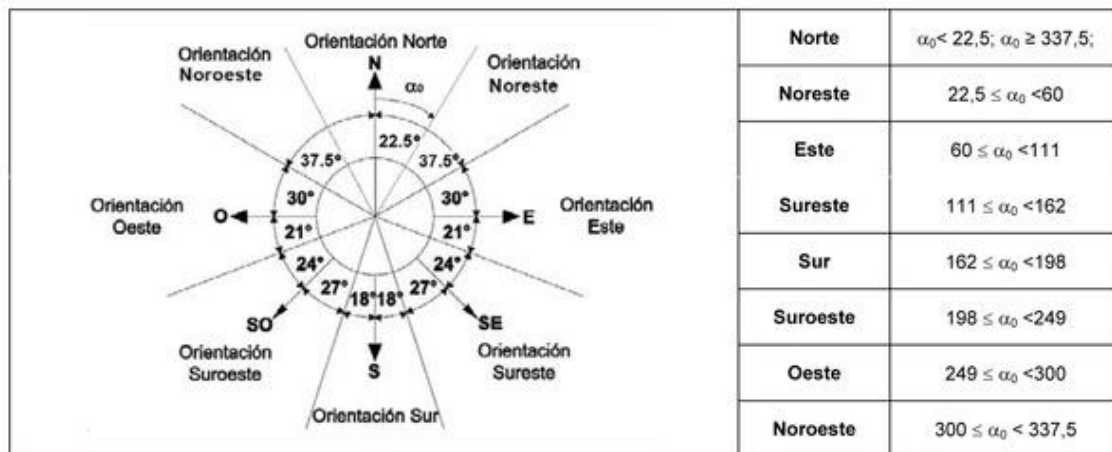
Las ordenanzas edificatorias municipales tienen que respetar las determinaciones de este Decreto.

2.- Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos, áreas o parcelas con edificaciones de uso residencial vivienda, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el soleamiento en, al menos, una habitación de las áreas de convivencia o privacidad. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de urbanización y 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.

No se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.

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



La orientación de las fachadas de los edificios y anchos de crujías permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tendrán 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 según la tabla, será de 1,5 He, cuando el edificio que recibe la sombra no cuenta con viviendas en planta baja y de 1,75 He cuando tiene viviendas en planta baja.

3.- Los entes locales deberán velar por el cumplimiento de las condiciones señaladas en la presente norma en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que emitan en el marco de sus competencias.

CAPITULO II. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO

Artículo 7.- Condiciones de habitabilidad y normas de diseño de viviendas.

1.- Las viviendas existentes, así como los edificios que las albergan, ubicadas en la Comunidad Autónoma del País Vasco deberán cumplir 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 normas de diseño contempladas en el anexo II del presente Decreto. 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.

3.- Todas las viviendas de nueva construcción y los edificios que las albergan, deberán cumplir las normas de diseño 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 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, además de las condiciones contempladas en el artículo anterior que le resulten de aplicación en función de si son existentes, sometidas a rehabilitación o de nueva construcción, 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 de habitabilidad y normas de diseño.

1.- El Ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, previa solicitud de la persona interesada, eximir del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y las normas de diseño 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.- En el caso de viviendas objeto de rehabilitación o de viviendas de nueva construcción y a efectos de acordar la exención, el órgano competente para la concesión de la licencia de obras tiene que ponderar la justificación recogida en el proyecto en relación con las normas de diseño y en su caso contemplará en la resolución de concesión de la citada licencia la exención de las normas de diseño afectadas, y en el caso de no ser aceptada alguna, o en el caso de denegación de la licencia por este motivo, deberá justificarse razonadamente los motivos por los que no se acepta la propuesta de solución para cada una de las normas afectadas.

4.- 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 como vivienda de protección pública.

5.- El Ayuntamiento deberá comunicar, a efectos estadísticos, al órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco información respecto a las licencias de obra concedidas en las que se contemple alguno de los supuestos de exención contemplados en este artículo.

CAPITULO III. DECLARACIÓN DE INHABITABILIDAD

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 adquirirá la condición de infravivienda y se podrá iniciar el procedimiento que para la declaración de inhabitabilidad se establece en la presente norma.

Artículo 11.- Supuestos de declaración de inhabitabilidad

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.

Artículo 12.- Declaración de inhabitabilidad

1.- La declaración de inhabitabilidad 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 inhabitabilidad 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
- La superficie útil de la vivienda y de las estancias
- Las dimensiones de las estancias y los espacios que componen la vivienda
- El umbral máximo de ocupación de la vivienda
- Las razones que justifican la declaración de inhabitabilidad
- El carácter temporal o permanente de la declaración de inhabitabilidad
- Las medidas a adoptar para la reversión de la situación de inhabitabilidad, el plazo otorgado y los datos identificativos de la persona responsable de llevar a cabo las citadas medidas.

Artículo 13.-Competencia

El Ayuntamiento podrá emitir la declaración de inhabitabilidad 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 o como consecuencia de la labor inspectora que le atribuye la normativa urbanística vigente.

Artículo 14.- Alcance de la declaración de inhabilitación

1.- La declaración de inhabilitación podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2.- Cuando la declaración de inhabilitación se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a los responsables de la referida situación.

3.- Cuando la declaración de inhabilitación sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble.

4.- En el supuesto de que la persona responsable de adoptar las citadas medidas no las llevara a cabo, el Ayuntamiento podrá emitir órdenes de ejecución en los términos contemplados en la normativa vigente en materia de suelo y urbanismo o adoptar medidas encaminadas a la declaración de ruina o a la expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social de la vivienda.

Las órdenes de ejecución deberán recoger cuáles son los trabajos y las obras ordenadas así como los plazos y condiciones para su ejecución.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución encaminadas a revertir la situación de inhabilitación de la vivienda habilitará a la administración actuante para adoptar las medidas contempladas en la normativa de suelo y urbanismo.

5.- La persona obligada a adoptar las medidas señaladas en el apartado anterior deberá presentar ante la autoridad local documentación que justifique la adopción de las citadas medidas. Dicha documentación deberá contener, al menos, un informe suscrito por una persona técnica que certifique la habitabilidad de la vivienda y que deberá estar visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Artículo 15.- Reversión de la declaración de inhabilitación de la vivienda

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.

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 16.- Responsabilidad administrativa

El cumplimiento de las condiciones 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 17.- Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales.

1.- El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas existentes podrá acreditarse mediante informe redactado por técnico competente en base a los aspectos recogidos en el anexo correspondiente del presente Decreto.

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 normas de diseño que 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 18.- 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.

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.

Se considerarán condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios de nueva planta destinados a vivienda a los que sea de aplicación el presente Decreto las recogidas en el anexo III como normas de diseño.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

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.

Segunda.

Las promociones de vivienda de protección pública cuyas personas públicas o privadas titulares hayan solicitado la calificación provisional de las citadas promociones se tramitarán conforme a lo previsto en la normativa vigente. En el caso de que la calificación definitiva de dichas promociones no se acuerde en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente norma, se deberán adoptar en la promoción las características técnicas contempladas para las mismas en el presente Decreto.

Tercera.

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 vigente. En el caso de que la aprobación definitiva del instrumento no se produzca en el plazo de un año 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.

Cuarta.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1.- Se derogan 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.

2.- 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.

3.- 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 seis meses 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ

ANEXO I. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES.

I-A: El edificio

I-A.1: Condiciones de seguridad.

El edificio debe tener un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto, es decir, asegurar resistencia, estabilidad y aptitud al servicio, frente a situaciones normales, situación de incendio y demás acciones imprevistas.

Las condiciones generales que debe reunir una edificación existente para que resulte adecuada estructural y constructivamente son las siguientes:

- Disponer de cimentación adecuada.
- Ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- Ausencia de desplomes en elementos portantes.
- Ausencia de flechas excesivas en vigas y forjados.
- Garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Garantía de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- Garantía de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de 2m², dispondrán de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

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

I-A.2: Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación.

Las viviendas situadas en contacto con el terreno deberán contar con un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

Los acabados de los espacios comunes del edificio no generarán polvo ni humedades.

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

Todo edificio de viviendas, incluidos los edificios de viviendas unifamiliares o adosados, 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.

Tanto el acceso como los espacios comunes de circulación contarán con una altura libre mínima de 2,20 metros medida en cualquiera de sus puntos, tanto en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos. Se admite excepcionalmente una altura libre mínima de 1,90 metros debajo de elementos estructurales.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de cada una de las viviendas.

I-A.4: Condiciones de equipamiento.

Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica.

Todo edificio de viviendas contará al menos con las siguientes instalaciones:

- Acometida y red interior para suministro de agua a las viviendas.
- Acometida y red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas.
- Acometida a red general de alcantarillado y red interior de saneamiento de aguas fecales y pluviales mediante tuberías impermeables y ventiladas. En caso de no existir red general, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluyente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno siempre y cuando la fosa séptica cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.
- Buzones o, en su defecto, un buzón colectivo

I-B. La vivienda.

I-B.1: Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de aquellas que moran en su interior sin su consentimiento. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá, como mínimo, de un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores de los huecos, balcones y ventanas de la vivienda serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.

Cuando existan desniveles superiores a 55 centímetros se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o barandado de al menos 90 centímetros de altura.

I-B.2: Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación.

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas para garantizar la salubridad de las personas que la ocupan:

- Será estanca ante las aguas pluviales, aguas grises y sucias.
- No existirán humedades de infiltración o condensación.
- El suelo de la vivienda deberá estar completamente pavimentado.
- No presentará patologías reseñables que impidan el uso normal de la vivienda, como plagas, problemas estructurales, corrosión de tuberías, etc.

La vivienda debe disponer de las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

1. Los espacios destinados a estar-comer, dormir y cocinar deberán tener un hueco de iluminación al exterior. En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será

inferior al 5% del total de la superficie útil de los espacios iluminados a través de dichos huecos.

En las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra estancia iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las estancias que iluminen a través de la otra no supera el 40% de la superficie útil total de las estancias afectadas en cuestión y nunca superando el 20% de la superficie útil de la vivienda

2. En toda estancia será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación de esa estancia.

Los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias. Si los aseos no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación forzada.

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

Toda vivienda tendrá acceso únicamente desde las zonas comunes del edificio en caso de edificio de vivienda colectiva.

Cuando la vivienda existente sea resultado de la adecuación de uno o varios locales ubicados en la planta baja de un edificio de vivienda colectiva, el acceso deberá realizarse preferentemente desde las zonas comunes del edificio, pudiendo realizarse directamente desde el exterior únicamente cuando no sea física y espacialmente posible acceder desde las zonas comunes.

Únicamente se podrá acceder a la vivienda a través de locales destinados a otros usos en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales, desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos y que estén vinculados registralmente.

Las viviendas unifamiliares tendrán acceso principal desde el exterior, pudiendo completarse con un acceso secundario desde espacios privados.

El hueco de paso libre de la puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,70 m.

El hueco de paso libre de las puertas interiores de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,70 m., pudiendo reducirse dicho hueco a 0,60 m en aseos y despensas.

En las viviendas en las que exista más de una habitación, el acceso al aseo no podrá ser a través de uno de ellos.

La distancia mínima entre paramentos en el interior de la vivienda será como mínimo de 0,70 m.

La anchura útil mínima de una escalera interior de la vivienda será de 0,70 m.

I-B.4: Condiciones espaciales.

Superficie útil mínima: La superficie útil mínima de la vivienda será de 25,00 m².

Altura libre mínima: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,20 m., al menos en el 75% de su superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.

Espacio mínimo: La vivienda constará, como mínimo, de una estancia donde se puedan ordenar los espacios de usos básicos como cocinar, estar, comer y dormir, y de un aseo compartimentado e independiente.

Espacios compartimentados: En el caso de que los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie inferior a las siguientes:

Cocina	5 m²
Cocina-comedor	8 m²
Estar	10 m²
Estar-comedor	14 m²
Estar-comedor-cocina	17 m²
Aseo	1,5 m²

Habitaciones: Si la vivienda está compartimentada dispondrá de al menos un espacio para dormir de **10 m²**. El resto de los espacios para dormir no serán inferiores a:

Habitación doble	8 m²
Habitación sencilla	6 m²

Aseo: La vivienda constará, como mínimo, de un espacio para la higiene. Entre el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de vivienda.

Almacenamiento: La vivienda debe disponer, como mínimo, de un espacio capaz de albergar un mueble para almacenamiento general y de un espacio capaz de albergar un mueble para almacenamiento personal. El espacio de almacenamiento mínimo por persona que debe existir en la vivienda será de 1 m³.

I-B.5: Condiciones de equipamiento.

La vivienda existente debe disponer de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua a los aparatos sanitarios, suministro de agua caliente sanitaria y red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo que se ajuste al Reglamento Eléctrico de Baja Tensión vigente.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones y equipos:

- Sistema de calentamiento individual o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Sistema individual o colectivo de calefacción a través de caldera individual, caldera central, termo o radiadores eléctricos.
- Red interior en la vivienda de saneamiento con desagüe de aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. En viviendas unifamiliares se admitirá el vertido a fosa

séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.

- En el espacio para cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulo para cocina con extracción de humos o filtrado de aire.

ANEXO II. NORMAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS OBJETO DE REHABILITACION

II. A. El edificio

A efectos de aplicación de la presente norma las actuaciones de rehabilitación se catalogan en las siguientes, resultando de aplicación a cada una de ellas las condiciones de habitabilidad que se determinan a continuación:

- Vaciado del edificio: anexo III del presente Decreto.
- Cambio de uso total de un edificio para destinarlo a vivienda: anexo III del presente Decreto.
- Cambio de uso de un edificio que afecta a más del 50% de la superficie construida para destinarlo a vivienda: anexo III del presente Decreto.
- Cambio de uso de un edificio que afecta a menos del 50% de la superficie construida para destinarlo a vivienda: anexo I del presente Decreto.
- Actuación de rehabilitación que afecta a más del 50% de la superficie construida computable del edificio: Condiciones de seguridad, acceso, accesibilidad y de equipamiento de este anexo II de este Decreto y condiciones de salubridad y ecoeficiencia del anexo III de este Decreto.
- Actuación de rehabilitación que no alcance el 50% de la superficie construida computable del edificio: Condiciones de seguridad y salubridad del anexo I de este Decreto.

Se deberán adoptar las condiciones contempladas en el anexo III de este decreto en la totalidad de la superficie construida del edificio cuando, en un periodo inferior a 10 años, se promuevan dos o más actuaciones que afecten cada una a menos del 50% de la superficie construida del edificio y a más de una vivienda.

Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de eficiencia energética (Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior), accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

II- A.1: Condiciones de seguridad.

Los espacios y elementos comunes de circulación objeto de rehabilitación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias, especialmente en lo que se refiere a garantizar la seguridad desde el punto de vista de género.

Las puertas de acceso principales como las puertas que comunican con los distintos espacios comunes dispondrán de una superficie acristalada del 40% ubicada entre 0,7m y 1,7m de altura.

Se colocarán elementos que visibilicen los recovecos en los espacios comunes del edificio.

II- A.2: Condiciones de acceso y accesibilidad.

Cuando un edificio de viviendas sea objeto de un proyecto de rehabilitación integral que afecte a elementos relativos a la accesibilidad, dicha actuación deberá garantizar que tras la intervención el edificio disponga de las condiciones básicas de accesibilidad contempladas en el DB_SUA del CTE y el 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 normativas que los sustituyan.

En el supuesto de que las características del edificio no permitieran dar cumplimiento a las citadas condiciones, el mismo deberá disponer, como mínimo, de las condiciones de practicabilidad para acceder a cada una de las viviendas que conforman el mismo desde el exterior, salvo que la rehabilitación se realice mediante vaciado, en cuyo caso, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior.

II-A.3: Condiciones de equipamiento.

Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables en cada planta del edificio desde las zonas comunes del edificio.

II-B. La vivienda.

A efectos de aplicación de la presente norma las actuaciones de rehabilitación se catalogan en las siguientes, resultando de aplicación a cada una de ellas las condiciones de habitabilidad que se determinan a continuación:

- Aumento del número de viviendas por división de vivienda preexistente (= 50% de la totalidad de las viviendas): anexo I del presente Decreto.
- Aumento del número de viviendas por división de vivienda preexistente (> 50% de la totalidad de las viviendas): anexo III del presente Decreto.
- Aumento de superficie útil de una vivienda existente sin afectación de estructura: anexo I del presente Decreto.
- Aumento de superficie útil de una vivienda existente con afectación de estructura: anexo III del presente Decreto.
- Redistribución total del interior de la vivienda sin modificación de la superficie: anexo III del presente Decreto.
- Intervención que no alcanza el 50% de la superficie útil computable de la vivienda: Condiciones de seguridad y salubridad del anexo I del presente Decreto.
- Intervención que alcanza el 50% de la superficie útil computable de la vivienda: Condiciones del anexo III de este Decreto.

Se deberán adoptar las condiciones contempladas en el anexo III de este Decreto en la totalidad de la superficie útil de la vivienda cuando, en un periodo inferior a 10 años, se promuevan dos o más actuaciones que afecten cada una a menos del 50% de la superficie útil computable de la vivienda.

ANEXO III. NORMAS DE DISEÑO 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 a la fachada 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 que se visibilice.

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, dispondrán de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

Los ascensores dispondrán de llavines de acceso desde y hasta el garaje, para evitar problemas de intrusión.

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

Cuando un edificio resuelva la iluminación o ventilación 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 fábrica.

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

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:	
– Estar, Comedor	$\varnothing \geq H \geq 3\text{m}$
– 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 mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

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.

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

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 o 1/20 de la superficie del recinto.

La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la escalera será como mínimo de dos tercios de la superficie 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, incluidos los edificios de viviendas unifamiliares o adosados, 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.

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.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente a la puerta de acceso al edificio desde el exterior.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de cada una de las viviendas, conectado a cada dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los porteros automáticos 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.

El portal sólo dará acceso a las viviendas y a los espacios para los usos vinculados a las mismas.

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 0,7m y 1,7m de altura.

Espacios comunes de circulación. Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de viviendas y sus anejos (trasteros y garajes) y a los locales o cuartos comunes de la edificación.

Los itinerarios de comunicación- pasillos, distribuidores y corredores- 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 setenta centímetros de ancho por setenta centímetros de alto (200 x 70 x 70 cm).

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m. que podrán reducirse en 20 cm. en los pasos críticos.

Acceso a cubierta. 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 1mx1m 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. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,7m y 1,7m 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 será tal que dé adecuado servicio a todas las viviendas y, por tanto, su número irá en función del tráfico de personas previsto.

La dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie trasparente del 30% situada entre 0,7 y 1,7 m de altura.

Se deberá justificar 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 ($N^{\circ}P_{5min}$) a lo largo de toda la altura del edificio parando en un 75% de las plantas.

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.

Siempre se dispondrá como mínimo de un ascensor que deberá cumplir los requisitos de accesibilidad de cabina 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho (capacidad de 8 personas) y el resto deberán tener al menos una profundidad de 1,25 m. y una anchura de 1 m (capacidad 6 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.

III-A.4: Condiciones de equipamiento.

Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.

En caso de calefacción central la sala de calderas estará impermeabilizada, será embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendientes hacia ellos.

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

- Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1.5m x 2m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua vertedero y sumidero.
- Felpudo en el portal.
- Buzones accesibles.
- Un local para aparcamiento y guarda de bicicletas y coche o sillas de bebé. Se reservará una superficie suficiente capaz de albergar 1,5 bicicletas por unidad de vivienda y silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda. Tendrá acceso desde zona de portal. Se dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

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 para personas distintas de aquellas que moran en su interior sin su consentimiento. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá, como mínimo, de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior. En caso de que la vivienda se deba adaptar a la diversidad funcional este último constará de dos dispositivos, 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 anexo VII de este Decreto.

La vivienda se desarrollará en plantas que presenten al menos el 51% de su fachada sobre la rasante del terreno, tomando como altura de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la planta.

La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de las siguientes condiciones de iluminación 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 1,20m.
2. Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia.
3. Los espacios compartimentados, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior. La superficie de los huecos de iluminación, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie 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 de la ventana deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura.

Superficie de los huecos de iluminación 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%	18%

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. Los huecos de iluminación de todas las estancias irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento cuyo mecanismo de accionamiento sea accesible.
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 eco-eficiencia.

La vivienda será proyectada y construida de forma que se adopten medidas encaminadas a lograr una elevada eficiencia energética, a través de estrategias de diseño y medidas activas o pasivas, favoreciendo el reciclaje y la construcción limpia y teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la propia vivienda.

III-B.4: 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, incluidas las viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosadas, tienen que introducir, como mínimo, medidas destinadas a alcanzar un nivel de accesibilidad practicable y, a tales efectos, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1. Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, deberá tener los siguientes espacios practicables: el acceso, un aseo completo, la cocina, el estar-comedor y una habitación.

En los espacios practicables 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. Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

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.

Cuando los espacios practicables se desarrollen en diferentes plantas, la vivienda 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.

2. 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. 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.

Los espacios interiores destinados a la circulación que conecten el acceso a la vivienda y los espacios practicables deben tener una anchura mínima de 0,95 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m delante de las puertas de acceso a los espacios practicables y de 0,95 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso a los espacios no practicables de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.

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

III-B.5: Condiciones espaciales.

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

Altura libre mínima: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m al menos en el 75% de su superficie útil computable, pudiendo reducirse a 2,30 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, pasillos y aseos. Cuando existan estancias abuhardilladas, el 70% de la superficie útil deberá disponer de una altura libre mínima de 2,2m.

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 estarán compartimentados.

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

2- Programa mínimo: 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 y otro espacio compartimentado para aseo. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

3- Elementos de programa: Espacios de la vivienda.

Espacio de acceso o vestíbulo: Cuando la vivienda esté compartimentada deberá disponer de vestíbulo con una superficie mínima de 1,60 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 1,2m de diámetro.

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

Espacio para cocinar (cocina): El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7,00 m². Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,2m.

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo de 3,10 m de largo x 0,60 m de ancho x 2,20 m de alto, con los siguientes condicionantes:

- En espacios con equipamientos en paramentos opuestos el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m.
- En espacios con equipamientos en un único paramento el frente mínimo libre de pilares será de 3,10 m.
- En espacios con equipamientos en paramentos contiguos el frente mínimo libre de pilares será de 3,60 m.

Espacio para lavar (lavadero): En la vivienda existirá un espacio reservado para el ciclo de lavado de ropa, el cual podrá ubicarse en la cocina, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos. El lavadero se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, considerando el área adscrita a cada aparato para lavado y / o secado así como la zona de uso de éste.

Espacio para tender (Tendedero): Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud igual o superior a 5 m.

Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sita 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 mediante cuerdas se garantizará su accesibilidad desde el interior de la vivienda. Contará con un cierre perimetral al mismo 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 10m², y de 11,5m² si incluyen un espacio para almacenaje en su interior.

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., aunque dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.

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.

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 bidé.
- 70cm anchura x 60cm profundidad para ducha y bañeras

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

Los aseos que sean practicables deberán cumplir las previsiones contempladas en el presente anexo en relación con la accesibilidad practicable 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: 1,55 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,20 m de alto por habitación.

- Espacio para almacenamiento general: H x 1,55 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.

Los espacios para almacenamiento personal podrán formar parte de la superficie mínima útil de las habitaciones o encontrarse de forma adjunta a la habitación con acceso directo. Los espacios

de almacenamiento general podrán estar ubicados en los espacios de circulación o añadirse a otros espacios.

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 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 30m². En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma, que en caso de compartimentarse posteriormente, dicho espacio disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación.

La vivienda dispondrá, como mínimo, de un aseo completo con una superficie 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 un prisma cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20m de ancho x 2,20 m de alto.
- Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho x 2,50 m de alto
- Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho x 2,30 m. de alto, excepto en el caso de que el espacio esté en un único paramento en cuyo caso el prisma será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho x 2,30 m de alto.
- Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho x 2,50 m de alto.

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 otras estancias.

En viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo se podrá efectuar a través de pasillo, vestíbulo, distribuidor o de la misma habitación. En todo caso, entre el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de vivienda.

Cuando en la vivienda exista más de una habitación, estas estarán compartimentadas. En estos casos el aseo completo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor) y en él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

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. Este espacio deberá tener en cuenta las condiciones de accesibilidad practicable de este decreto.

6- Versatilidad: La compartimentación, si la hay, de la vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil que permitan la evolución y transformación de la misma a lo largo del tiempo siempre que se mantengan inalterables, conforme al proyecto técnico original, la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y los aseos, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

1.1.1.1.1 III-B.6: 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:

-Videoportero.

-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 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

III-B.7: Trasteros.

Se admitirán como trasteros anexos a las viviendas los recintos 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).

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 0,80m., permitiendo en algún punto del interior del trastero inscribir un círculo de 1,20 m.

La altura libre mínima será de 1'50 m. y en la zona de acceso será mayor de 2'00 m.

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

III-B.8 Aparcamientos.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos vinculados a viviendas, estos serán accesibles desde el interior del edificio 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 rampas de doble sentido.

La anchura mínima en todo el recorrido de acceso rodado a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes de 4 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 4,00 m, con la misma excepción y condiciones que las señaladas anteriormente.

Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. Las rampas de garaje serán 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.

La altura mínima libre 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 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 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. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5.60 m. Las plazas destinadas a personas en situación de diversidad funcional cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000 de 11 de abril o normativas que lo sustituya.

Las plazas de aparcamiento se dotarán con bolardos desmontables o abatibles, para evitar la ocupación de plazas por parte de personas no autorizadas.

Las plazas de aparcamiento adaptadas se ubicarán preferentemente junto 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.

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

IV-A. Viviendas de protección pública

Las viviendas de protección pública de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el anexo III, con las especificaciones que se recogen a continuación en relación con la composición y programa:

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 de dos habitaciones adaptada a personas en situación de diversidad funcional, 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.

Superficies y dimensiones mínimas de los espacios: En aquellas promociones públicas de vivienda protegida destinada al alquiler, en aras a la optimización de recursos y con el fin de aumentar el número de viviendas de una misma promoción allí donde el planeamiento urbanístico lo permita, podrán reducirse las superficies y dimensiones mínimas del anexo III siempre y cuando dicha circunstancia quede debidamente acreditada y según la siguiente relación:

Programa mínimo: hasta un 10% máximo.

Habitaciones:

-Superficie: hasta un 30% máximo.

-Dimensiones: hasta un 20% máximo y siempre y cuando al menos una habitación cumpla íntegramente con lo establecido en el anexo III de este Decreto.

E+C+K:

- Superficie: hasta un 20 % máximo.

- Dimensiones: hasta un 10% máximo.

Los aseos así como el espacio de cocina cuando este compartimentado deberán cumplir con lo establecido en el anexo III de esta norma.

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 y no podrán ser desafectadas.

Aseos: En viviendas de tres o cuatro habitaciones existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

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 1,4m de largo.

Trasteros: La máxima superficie útil computable de trastero por cada vivienda será de 7 m², sin necesidad de relacionarla con la superficie de la vivienda.

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.

IV-B: Alojamientos dotacionales

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 integral 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 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-C.1: Composición y programa

Programa mínimo: El alojamiento dotacional constará como mínimo de una estancia capaz para estar, comer, cocinar, un espacio para dormir y un cuarto independiente de aseo con ducha.

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

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

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 3,50m².

Relación entre los espacios y superficies: Las superficies mínimas de los espacios y su relación entre ellos cumplirán con lo establecido en el presente decreto para las viviendas nuevas cuando se trate de alojamientos de nueva planta y para las viviendas 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 según su número de personas usuarias y habitaciones serán las siguientes:

Nº Personas	Superficie mínima (m ²)	Estancias	Superficie máxima (m ²)
-------------	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------

1	25	E+K+H+AC	30
2	30	E+K+H+AC	40
3	40	E+K+2H+AC	50
4	50	E+K+2H+AC	60

El diseño de una unidad de alojamiento adaptado a personas en situación de diversidad funcional deberá ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no superándose los 60 m² útiles.

IV-C.2: Condiciones de equipamiento.

El edificio que albergue los alojamientos dotacionales debe disponer de los siguientes equipos o instalaciones de carácter común:

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 general de limpieza y de planta.

El local general de limpieza deberá tener toma de agua y desagüe y capacidad de almacenaje para artículos de limpieza.

La totalidad de suelos, techos y paredes del local general como de los locales por planta dispondrán de un revestimiento acabado impermeable.

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.

El 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. Se reservará una superficie de 1 m² por unidad de alojamiento.

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

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

Los servicios que podrán ser comunes son cocina, sala de comedor, lavado de ropa, secado de ropa, taquillas por unidad de alojamiento, buzones de correo, etc.).

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

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de estos servicios comunes, eximirá de la incorporación de dichos servicios a la unidad de alojamiento y se podrá reducir la superficie del programa mínimo hasta en 7 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 y previendo 1m² de área destinada a juegos infantiles por cada alojamiento.

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.

Además, el edificio dispondrá 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, alicatándose 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 0,6 m de ancho por 0,9 m de fondo por 1,80 m de altura una 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.

8.- Local para aparcamiento y guarda de bicicletas y coche o sillas de bebé

Se podrá reservar una superficie suficiente capaz de albergar 1,5 bicicletas por unidad de alojamiento y silla de bebé por cada 10 unidades de alojamiento. Tendrán acceso desde zona de portal. Se dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

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 las condiciones de practicabilidad fijadas por esta norma, y en su caso, los criterios de versatilidad 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, accesibilidad y practicabilidad fijadas por esta norma.
- d) En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de versatilidad 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 practicables, 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 vinculados		
	Garajes no vinculados		
	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	Denominación de cada tipo de vivienda existente en el edificio:				
	Letra				
	Planta				
12	Número de viviendas de cada tipo existente en el edificio:				
	Letra				
	Planta				
13	Superficie útil de cada dependencia en los distintos tipos de vivienda:				
	Estar-cocina-comedor				
	Estar-comedor				
	Cocina				
	Habitación 1				
	Habitación 2				
	Habitación 3				
	Habitación 4				
	Aseo completo				
	Aseo secundario				
	Vestíbulo, pasillo y escalera				
14	Superficie útil cerrada (sin incluir terrazas y balcones) de cada tipo de vivienda:				
	Letra				
	Planta				
15	Superficie útil de terrazas o balcones				
	Tendedero				
	Terrazas				
	Balcones				
16	Superficie útil total (Suma de las casillas 14 y 15) de cada tipo de vivienda:				
17	Superficie útil y construida total de la promoción para cada uno de los usos:				
		Superficie útil	Superficie construida		
	Viviendas				
	Trasteros				
	Garajes vinculados				
	Garajes no vinc.				
	Locales				
18	Superficie útil y construida total, 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
	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
	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			
Calefacción y ACS	Sistema	Caldera	Combustible	Radiadores
Electricidad	Grado de electrificación			
Saneamiento interior (Especificación de la previsión o no de botes sifónicos en cuartos húmedos y los aparatos que	Botes sifónicos		Sifones individuales	

dispondrán de sifón individual.)		

Fecha:

Firma:

ANEXO VI. SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1.- Supuestos de exención

Se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y normas de diseño que se establecen en la presente norma en los siguientes supuestos:

- a) Edificios de vivienda o viviendas existentes cuya particular configuración no permita el cumplimiento exhaustivo de las condiciones de habitabilidad pero cuyo diseño específico albergue valores de habitabilidad alternativos, dignos de toma en consideración, y debidamente justificados.

- b) Proyectos que tengan por objeto intervenciones en un edificio de vivienda existente objeto de rehabilitación aislada con destino a vivienda o alojamiento dotacional cuya particular configuración no permita el cumplimiento exhaustivo de las condiciones de habitabilidad pero cuyo diseño específico albergue valores de habitabilidad alternativos dignos de toma en consideración, y debidamente justificados.

- c) Proyectos que tengan por objeto intervenciones en uno o varios edificios de vivienda existentes objeto de rehabilitación con destino a vivienda o alojamiento dotacional cuya particular configuración no permita el cumplimiento exhaustivo de las condiciones de habitabilidad pero cuyo diseño específico albergue valores de habitabilidad alternativos dignos de toma en consideración, y debidamente justificados.

Se presume que concurre esta circunstancia en el caso de intervenciones de edificación en solares, o de rehabilitación integral de edificios en ámbitos urbanos y 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.

- d) Proyectos de edificios de nueva planta destinados a uso residencial que tengan un carácter innovador.

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, entre otros, de edificios que tienen la consideración de experimentales por las prestaciones del edificio o por otras circunstancias (Viviendas colaborativas o “co-housing”, nuevas tecnologías), o de viviendas experimentales con alto grado de creatividad.

- e) En el caso de proyectos en los que convergen varios de los supuestos contemplados en los apartados anteriores.

2.- Justificación de la exención

La exención del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma debe justificarse documentalmente con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

Todos los proyectos para los que se solicite la exención deberán acreditar que el proyecto permitirá cumplir las prestaciones recogidas en la presente norma y en el Código Técnico de la Edificación (CTE) en relación con la habitabilidad o que posibilitará, en su caso, el cumplimiento de los estándares mínimos que define.

La justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra), indicándose 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.

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

- Incorporación del proyecto en el marco de 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.
- Proyecto resultante de una licitación de iniciativa privada con intervención de jurado, que sin estar ajustada a la normativa de contratación del sector público sea asimilable de forma contrastada, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

4.-En el caso de intervención en edificios existentes la exención se acordará atendiendo 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.

e) Principio de mejora, por el cual cualquier criterio de flexibilidad en la interpretación de esta norma, solo se puede aplicar parcialmente y en la medida en que sea totalmente justificado que no hay que aplicar íntegramente el requisito de habitabilidad exigido.

ANEXO VII. DEFINICIONES

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran a continuación 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. 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, siendo 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 usuarias con diversidad funcional/con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad del alojamiento con lo estipulado en el artículo 10.2 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 de lavabo, inodoro, bidé y espacio para una bañera de 1,4m de largo independientemente de su efectiva colocación o para ducha de dimensión mínima 80x80cm.

Aseo secundario: Espacio para la higiene personal que dispone de lavabo, inodoro y ducha de dimensión mínima 80x80cm.

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.

Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología el edificio de viviendas colaborativas 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

De igual manera, se entenderá por edificio de uso residencial aquella en la que su uso mayoritario sea el de alojamiento dotacional sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

Edificios con nivel de accesibilidad practicable: Aquellos edificios que por sus características, aun sin ajustarse a todos los requisitos que los hacen accesibles en los términos contemplados 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 o normativa que lo sustituya, permiten su utilización autónoma por las personas con movilidad reducida y en particular lo establecido en el anejo V del anejo del mencionado decreto.

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 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.

Frente mínimo libre en cocina: Frente libre de pilares u otros obstáculos para la ocupación del mobiliario de cocina.

Habitabilidad: Condición de un espacio que permite desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida y que cumple unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, accesibilidad, uso y mantenimiento.

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 no llega a 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.

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.

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 la correspondiente a espacios exteriores abiertos como patios interiores, balcones, terrazas o tendederos ni la de espacios intermedios como galerías independientes, miradores cerrados, etc.

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 > 1,50 metros en cumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo I y mayor de 2,20 metros en cumplimiento de las normas de diseño de vivienda nueva establecidas en el anexo III.

No tiene consideración de superficie útil computable a ningún efecto la correspondiente a espacios exteriores abiertos a patios interiores, balcones, terrazas o tendederos ni la de espacios intermedios como galerías independientes y miradores cerrados.

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

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 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.

En las estancias abuhardilladas a efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse como superficie útil las superficies con altura superior a 1,50 m e 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 atraviese el volumen del camarote cuando la distancia entre dichos elementos sea inferior a 0,80m. Cuando la distancia sea inferior a 0,25m se deberá delimitar físicamente con albañilería.

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 diversidad funcional/con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad de la vivienda con lo estipulado en el artículo 10.2 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.

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 practicable: Vivienda que, sin ajustarse en su totalidad a todos los requerimientos de la vivienda adaptada, permite, a las personas en situación de diversidad funcional, el acceso y utilización de manera autónoma a los espacios de uso común, al menos a una de las habitaciones, a la dotación higiénica mínima y al equipo de cocina en las condiciones definidas en este Decreto.

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 fácil y rápida, 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.

Zona de ocupación nula: Zona en la que la presencia de personas sea ocasional o bien a efectos de mantenimiento, tales como salas de máquinas y cuartos de instalaciones, locales para material de limpieza, determinados almacenes y archivos, trasteros de viviendas, etc.