

PROYECTO DE DECRETO __/2020, de __ de _____, del Consell, por el que se desarrolla la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.

ÍNDICE:

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

CAPÍTULO II

Artículo 3. Declaración responsable de primera ocupación

Artículo 4. Declaraciones responsables parciales

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

Artículo 6. Declaraciones responsables para segunda ocupación y posteriores

Artículo 7. Edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior

Artículo 8. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y posteriores ocupaciones

CAPÍTULO III

Artículo 9. Efectos de la declaración responsable

Artículo 10. Procedimiento para la solicitud de ocupación

Artículo 11. Ineficacia de la declaración responsable

Artículo 12. Utilización de medios electrónicos

CAPÍTULO IV

Artículo 13. Régimen sancionador

Disposición adicional primera. Condiciones de diseño y calidad

Disposición adicional segunda. Modelo de declaración responsable

Disposición adicional tercera. Modelo de certificado de conformidad

Disposición transitoria. Títulos otorgados con anterioridad

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo de este Decreto

Disposición final segunda. Entrada en vigor

ANEXO I. Modelo Declaración Responsable

ANEXO II. Modelo de Certificado de Conformidad de las obras realizadas

PREÁMBULO

I

La Generalitat, en su interés por mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, viene formulando diversas políticas entre las que son de gran relevancia las dirigidas a favorecer el acceso y la ocupación de la vivienda, entendida esta como un derecho vinculado al desarrollo de una vida digna, en el marco de lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española.

El conjunto de los mecanismos regulados en este decreto se entenderá orientado hacia el completo desarrollo de la función social de la vivienda que impone el marco normativo y constitucional antedicho, en concreto en lo relativo al objetivo de promoción del acceso y ocupación de la vivienda.

Con el objetivo de hacer efectivo y dar pleno cumplimiento al derecho a la vivienda, se adoptan a través de este decreto medidas dirigidas a la agilización de trámites, favoreciendo el impulso y dinamización de la actividad económica para facilitar la primera ocupación y posteriores de las viviendas.

II

La legislación valenciana en materia de urbanismo, concretamente el artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, recoge bajo la rúbrica “actuaciones sujetas a declaración responsable” un amplio abanico de actos sujetos a esta fórmula de tramitación, entre los que el apartado f) incluye los de primera ocupación de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

La declaración responsable se instituye, por tanto, como título habilitante suficiente para ocupar la vivienda, junto con la documentación mínima que sea necesaria y el cumplimiento de los requisitos legales.

En el marco normativo actual debemos tener en cuenta que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, no desarrolla el régimen jurídico de la declaración responsable y que, además, faculta a los ayuntamientos para someter tales actos de ocupación a licencia expresa a través de sus ordenanzas reguladoras.

Con anterioridad a la legislación urbanística, la regulación que la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación realiza de las licencias de ocupación configura un régimen de intervención previa. Así lo establece su artículo 26:

“El ayuntamiento otorgará la Licencia Municipal [...] de ocupación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.”

Cabe señalar, asimismo, que si los ayuntamientos desarrollan el régimen de declaración responsable conforme a la legislación urbanística, el citado artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su apartado tercero, les otorga la potestad de exigir la aportación de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos debidamente establecidos en su disposición adicional novena. Estas entidades han sido desarrolladas por DECRETO 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro.

A efectos de clarificar, simplificar y agilizar este procedimiento, y ante la necesidad de procurar a la ciudadanía un tratamiento común ante todas las Administraciones, el presente decreto desarrolla lo dispuesto en la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, con vocación armonizadora y con pleno respeto a la autonomía local. Esta norma será de aplicación en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, unificando su régimen jurídico, salvo en aquellos municipios que ejerzan la facultad contenida en el artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, de someter a licencia expresa, mediante ordenanza, estos actos de ocupación de viviendas, y sin perjuicio de exigir certificado de organismo de certificación administrativa en el caso de no ejercer esta facultad.

La simplificación procedimental se justifica en que la Administración realiza el control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística con la concesión de la licencia de obras, verificando en control posterior, como acto reglado y de pura comprobación, que la ejecución de la obra se ajusta a la licencia concedida, lo que permite que se articule a través de una declaración responsable.

Por ello, el juicio a realizar por la administración sobre si la edificación se ajusta a lo ordenado, y lo edificado a lo proyectado, puede trasladarse con total seguridad jurídica a un momento posterior a la presentación de la documentación que así lo acredite.

Precisamente, a través de este decreto se aplican en nuestro ámbito técnicas normativas innovadoras, como la introducción de las nuevas tecnologías de la información y el conocimiento en el procedimiento, haciendo eficaz el principio de simplificación procedimental (agilización de trámites y reducción de documentación en su máxima expresión) y de mejora regulatoria (unificación normativa frente a la dispersión); lo que refuerza las potestades de control de las corporaciones municipales, destinatarias principales de este decreto.

La competencia para dictar esta regulación con rango reglamentario deriva de lo dispuesto en los artículos 26, 36 y la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, para ordenar la actividad municipal en su otorgamiento, en orden a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat y la autorización al Consell de la Generalitat para el desarrollo de esta ley.

III

El presente Decreto se estructura en 4 capítulos con 13 artículos. El capítulo primero regula su objeto y ámbito de aplicación, que se circunscribe a aquellos supuestos que permiten el ejercicio de técnicas de control posterior, con exclusión de aquellas situaciones jurídicas que por sus características o incidencia urbanística o ambiental requieran de un tratamiento diferenciado; por lo que este decreto no se aplica en viviendas pendientes de legalización o que se encuentren incursas en un expediente sancionador por infracción urbanística.

El capítulo segundo se dedica a la declaración responsable, como medio de intervención administrativa menos restrictivo, constituida en vehículo ordinario para el ejercicio de los derechos de uso vinculados a las viviendas terminadas, y el necesario control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la adecuación de las obras ejecutadas al proyecto.

En función de los objetivos de clarificación y agilización antedichos, se regula conforme a la normativa actual la primera ocupación de viviendas y sus instalaciones y las posteriores ocupaciones, por renovación de suministros o transmisión de la propiedad, transcurridos diez años desde la primera ocupación.

En aras de la simplificación se limitan los documentos a requerir junto con la presentación de la declaración responsable y se agiliza el trámite distribuyendo la presentación de la documentación en

dos hitos temporales: una documentación mínima indispensable junto con la presentación de la declaración responsable; y con posterioridad, se añade la documentación técnica en la visita de inspección, en su caso, relativa a servicios y suministros, seguridad, salubridad y accesibilidad, ruido, y demás elementos preceptivos establecidos por la normativa sectorial, a requerimiento técnico.

En el capítulo tercero se regulan los efectos que produce la declaración responsable y su ámbito temporal. Conforme a la legislación de procedimiento administrativo común, la misma despliega todos sus efectos, desde el día de su presentación, sin perjuicio del necesario refuerzo de las facultades de control, inspección e investigación que corresponden a las corporaciones municipales.

Además, en este capítulo se desarrolla el procedimiento a seguir en su tramitación, y se hace constar la necesidad de una resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable.

Para finalizar el capítulo, se instituye el uso de los medios electrónicos y telemáticos en el procedimiento de inspección para el ejercicio de las facultades de control, permitiendo el uso de los mismos para girar visitas de inspección telemáticas o aportar documentación gráfica y audiovisual en formato electrónico que permitan al ayuntamiento la comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y la adecuación de lo ejecutado o de la edificación existente al contenido de la declaración. De todo lo actuado se dejará constancia en un acta de inspección electrónica.

El capítulo cuarto regula el régimen sancionador, con una remisión expresa al contenido en legislación urbanística y de la edificación.

Por último, y para facilitar el ejercicio de los derechos de uso y ocupación de las viviendas se establecen modelos normalizados tanto de la propia declaración responsable como del certificado de la persona facultativa sobre comprobación de las obras.

IV

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, y los artículos 47 y 148.3 de la Constitución española.

Asimismo, el artículo 36.1, bajo la rúbrica “Coordinación administrativa”, de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, establece que “la Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación.”

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consultas previas, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos, sin incidencia presupuestaria.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir nuevas obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora y agilizadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, a propuesta del conseller de Vivienda y Arquitectura bioclimática, previa de la deliberación del Consell, en la reunión del xx xx 2020,

DECRETO

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto

Este decreto se dicta en desarrollo de la legislación urbanística y de edificación y tiene por objeto regular el ejercicio, a través del procedimiento de declaración responsable, del derecho a la primera ocupación y sucesivas de las viviendas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La ocupación de viviendas y edificaciones destinadas a vivienda se ejerce mediante el reconocimiento y amparo de la aptitud para su uso. Es título habilitante para su ejercicio la declaración responsable regulada en este decreto, que tendrá por objeto acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia urbanística municipal de edificación y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la normativa de aplicación.

2. El presente decreto es de aplicación tanto a las viviendas de obra nueva como a las viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, y en las edificaciones existentes sin licencia de ocupación anterior, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

3. La declaración responsable manifiesta, bajo la responsabilidad de la persona declarante, la veracidad de cuanto en ella se expone, que cumple todos los requisitos técnicos y administrativos establecidos en la normativa vigente y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

4. La declaración responsable de ocupación se presentará ante el ayuntamiento donde radique la vivienda acompañada de las autorizaciones previas o informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable.

5. No podrá presentarse declaración responsable de ocupación cuando se haya iniciado por la administración municipal expediente de protección de la legalidad urbanística o expediente sancionador por infracción urbanística pendiente de resolución.

CAPÍTULO II

Artículo 3. Declaración responsable de primera ocupación

Están sujetas a declaración responsable de primera ocupación, de conformidad con la legislación aplicable, las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones de nueva construcción y viviendas existentes, incluidas las catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental, histórico-artística con uso a vivienda:

a) La primera ocupación en edificaciones de viviendas y sus instalaciones de nueva construcción, concluidas las obras, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

b) La primera ocupación de viviendas nuevas resultantes de obras de reforma, ampliación y rehabilitación, concluidas las mismas, así como aquellas resultantes de obras realizadas en edificaciones existentes que supongan una modificación esencial, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, con respecto a las condiciones por las que se obtuvo la ocupación anterior y con independencia del tiempo transcurrido desde su obtención.

c) Los cambios de uso a vivienda de edificaciones existentes.

Artículo 4. Declaraciones responsables parciales

Cuando la aptitud y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación de la edificación, las personas interesadas podrán presentar declaración responsable de ocupación, siempre que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

1. La persona promotora presentará, junto con la declaración responsable de primera ocupación de viviendas, una vez acabada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, la siguiente documentación inicial:

- a) Datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo.
- b) Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la totalidad de la edificación y la situación de los viales que lindan con la parcela.
- c) Certificado final de obra y de instalaciones, acorde a la legislación aplicable en materia de ordenación de la edificación, expedido por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales correspondientes, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.
- d) Acta de recepción de la obra, conforme a la legislación de ordenación de la edificación.
- e) Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.

2. La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente y cualquier otra que exija la normativa:

- a) Certificado de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación.
- b) Certificado de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso.
- c) Certificación de eficiencia energética del edificio, en su caso.
- d) Documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.
- e) Respecto de las instalaciones de accesibilidad a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.
- f) Certificado firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.

3. La documentación contenida en el apartado anterior se pondrá a disposición de la técnica o el técnico municipal, previo requerimiento, cuando se proceda a inspeccionar la vivienda.

4. El certificado de conformidad regulado en el apartado primero letra c) tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

Artículo 6. Declaraciones responsables para segunda ocupación y posteriores

1. Será objeto de declaración responsable el segundo o posterior acto de ocupación de las viviendas con ocasión de la renovación de la Declaración Responsable. Las declaraciones responsables reguladas en este Decreto deberán renovarse transcurridos 10 años desde la obtención de la primera ocupación:

- a) Cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

2. La presentación de la segunda o posteriores declaraciones responsables de ocupación ante el ayuntamiento se realizará adjuntando el certificado de la persona facultativa competente de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente o informe de evaluación del edificio, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

Artículo 7. Edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior.

La declaración responsable en edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación, de conformidad con la normativa aplicable, cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad o cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. El certificado de la persona facultativa competente deberá señalar que la vivienda o edificación se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

Artículo 8. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y posteriores ocupaciones.

1. Las personas propietarias de una vivienda están obligadas a presentar ante el ayuntamiento, con carácter previo a la ocupación, una declaración responsable en los supuestos de segunda o posteriores ocupaciones, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo.
- b) Certificación expedida por técnica o técnico competente, de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del primer o anterior título habilitante de ocupación a la que se solicita.

2. El certificado regulado en el apartado anterior tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

CAPÍTULO III

Artículo 9. Efectos de la declaración responsable

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, la declaración responsable faculta para la ocupación y uso de la vivienda desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Los efectos señalados se podrán hacer valer siempre que el contenido de la declaración responsable sea conforme con el planeamiento y la normativa urbanística, con las condiciones de la licencia de obras otorgada, una vez finalizadas las mismas y vaya acompañada de las autorizaciones y documentación requerida en cada caso por la normativa de aplicación.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución del ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho,

o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
- b. La no presentación ante la Administración competente de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- c. La inobservancia de los requisitos necesarios para alcanzar su finalidad impuestos por la normativa aplicable.
- d. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración municipal no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Artículo 10. Procedimiento de la declaración responsable

El procedimiento administrativo de ocupación se iniciará con la presentación de la propia Declaración Responsable debidamente cumplimentada conforme al modelo normalizado, junto con la documentación exigida en cada caso.

1. La declaración responsable y la documentación que la acompañe se presentará en las oficinas de registro municipales, en las formas previstas en la legislación de procedimiento administrativo común.
2. El ayuntamiento examinará la conformidad del contenido de la declaración responsable y su documentación adjunta, en el plazo de 10 días hábiles desde la presentación, y si la misma no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá a la persona declarante para la subsanación de deficiencias o aclaración de la documentación, en los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

La formulación del requerimiento suspenderá los efectos de la declaración responsable previstos en la normativa, e interrumpirá los plazos para el ejercicio de las facultades de inspección, control y comprobación de la administración municipal.

La falta de subsanación en el plazo otorgado por el requerimiento determinará que se declare desistido del procedimiento a la persona declarante y la extinción de los efectos de la declaración responsable. El ayuntamiento comunicará esta circunstancia a la persona interesada, al Registro de la Propiedad y a las compañías suministradoras.

3. La presentación del escrito de subsanación de deficiencias ante el ayuntamiento permitirá que se levante la suspensión y la declaración responsable surta efecto, siempre que se hayan subsanado las deficiencias establecidas en el requerimiento, junto con la documentación que así lo acredite.

El escrito de subsanación deberá ir acompañado de certificado firmado por la técnica o el técnico competente, en el que se haga constar de forma individual el cumplimiento de cada una de las medidas requeridas, en los mismos términos que la declaración inicial.

El plazo de subsanación podrá ser ampliado conforme a lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

La presentación del escrito de subsanación fuera del plazo establecido impedirá la ocupación de la vivienda sin previa fiscalización por la administración municipal.

Artículo 11. Ineficacia de la declaración responsable

1. La extinción del derecho habilitado por la declaración responsable requerirá de resolución motivada declarando la ineficacia de la declaración.

Dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso conforme a la normativa de régimen local aplicable.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo, cuando la edificación no cumpla los requisitos necesarios para el uso previsto, se adoptarán las medidas necesarias en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, para el cese de la primera ocupación declarada, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras. El ayuntamiento podrá repercutir el importe de tales perjuicios en la persona obligada a la presentación de la declaración responsable.

3. Si la comprobación se realiza después del plazo citado y las disconformidades o variaciones tuviesen carácter puntual y no impidiesen el uso en condiciones de seguridad, salubridad y ambientales aceptable, no se impedirá el ejercicio de la ocupación durante el tiempo otorgado para la subsanación o, en su caso, para la legalización de las modificaciones.

Artículo 12. Utilización de medios electrónicos

1. El ejercicio de las facultades de inspección, comprobación y control por las corporaciones municipales podrá realizarse por medios electrónicos, telemáticos o informáticos, sin perjuicio de la visita de inspección in situ, que se regirá por su normativa reguladora.

2. La comprobación del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa de aplicación y la visita de inspección dirigida a comprobar dicho cumplimiento, podrán realizarse a través de los medios electrónicos habilitados al efecto, permitiendo a las personas interesadas aportar, como documentación electrónica complementaria, documentación fotográfica en formato electrónico o un archivo de video en formato estándar sin editar, compatibles con los medios electrónicos del ayuntamiento.

3. La documentación electrónica aportada será suscrita por la técnica o el técnico competente conforme a la legislación aplicable, acreditará la veracidad de esta y contendrá referencia a aquellas partes de la edificación o vivienda que justifiquen, junto a la documentación gráfica del proyecto, el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad correspondiente.

4. Los ayuntamientos podrán requerir otra documentación electrónica adicional, de acuerdo con la normativa municipal en vigor, sin que en ningún caso puedan limitarse los efectos de la declaración responsable regulada en este decreto.

5. De la visita de inspección girada a través de medios electrónicos deberá extenderse la correspondiente acta de inspección electrónica.

CAPÍTULO IV

Artículo 13. Régimen sancionador

El incumplimiento de lo establecido en este decreto será sancionado de acuerdo con lo establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística y de la edificación.

Disposición adicional primera. Condiciones de diseño y calidad

Sin perjuicio de la documentación prevista en este decreto, respecto de las condiciones de diseño y calidad deberá estarse a lo dispuesto en la normativa de aplicación en función de la fecha de solicitud de la licencia de obras, conforme a lo regulado en la normativa por la que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas y alojamientos.

Disposición adicional segunda. Modelo de declaración responsable

Con la finalidad de facilitar la elaboración y presentación de la declaración responsable de ocupación y así favorecer la homogeneidad de estas, se pone a disposición de los ayuntamientos un modelo normalizado de declaración responsable como Anexo I. El contenido del modelo municipal deberá ajustarse a lo dispuesto en este decreto, sin perjuicio de que los ayuntamientos puedan adaptar el modelo a su organización. La documentación prevista en este decreto no podrá ser ampliada por el Ayuntamiento.

Disposición adicional tercera. Modelo de certificado de conformidad.

Con la finalidad de facilitar la elaboración del certificado de conformidad, se pone a disposición de los ayuntamientos y las personas interesadas un modelo de certificado de conformidad de las obras realizadas con el proyecto ejecutado como Anexo II.

Disposición transitoria. Títulos otorgados con anterioridad

Las cédulas de habitabilidad o licencias de ocupación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la legislación vigente en el momento de su expedición, pero se entenderán caducadas cuando se produzca el cambio de ocupación. Para las sucesivas renovaciones será de aplicación lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo mediante orden.

La persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda podrá dictar las órdenes necesarias para desarrollar este decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

ANEXO I MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

DATOS DE LA PERSONA DECLARANTE	
Apellidos y Nombre / Razón Social	DNI/CIF/NIE/PASAPORTE

DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE (SI PROCEDE)	
Apellidos y Nombre / Razón Social	DNI/CIF/NIE/PASAPORTE

DATOS DE CONTACTO		
Dirección		N.º/Bloque/Escalera/Planta/Puerta
C.P.	Municipio	Provincia
Teléfono	Correo electrónico	

Autorizo la notificación electrónica como medio de notificación preferente	<input type="checkbox"/> sí <input type="checkbox"/> no
--	--

DATOS DE LA EDIFICACIÓN	
Emplazamiento de la Edificación / Dirección	N.º/Bloque/Escalera/Planta/Puerta
Referencia Catastral (de la edificación o de la parcela en caso de obra nueva)	

DATOS DE LA OCUPACIÓN
A) TIPO DE DECLARACIÓN (indicar lo que proceda)

A.1) PRIMERA OCUPACIÓN		A.2) SEGUNDA O POSTERIORES OCUPACIONES	
A.1.1) Obra de nueva planta	<input type="checkbox"/>	A.2) Segunda o posteriores ocupaciones	<input type="checkbox"/>
A.1.2) Ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que altera la configuración arquitectónica	<input type="checkbox"/>		
A.1.3) Intervención total en edificaciones catalogadas o con protección histórico-artístico o ambiental o parciales que afectan a elementos protegidos	<input type="checkbox"/>		
A.1.4) Alteración del uso de la edificación	<input type="checkbox"/>		
N.º Expediente de Licencia de Obra y Fecha:		N.º Licencia/Declaración Ocupación anterior:	
B) TIPO DE SOLICITUD (indicar lo que proceda)			
B.1) Vivienda individual <i>(tanto si se solicita para una vivienda unifamiliar como una sola vivienda en interior de un edificio)</i>	<input type="checkbox"/>	B.2) Edificio de viviendas <i>(si se solicita para más de una vivienda, siempre en un mismo edificio)</i>	<input type="checkbox"/>
C) TIPO DE EDIFICACIÓN (indicar lo que proceda)			
C.1) UNIFAMILIAR		C.2) PLURIFAMILIAR	
C.1.1) Vivienda unifamiliar para autopromoción	<input type="checkbox"/>	C.2) Edificio de viviendas	<input type="checkbox"/>
C.1.2) Vivienda unifamiliar para venta	<input type="checkbox"/>		

El abajo firmante, cuyos datos figuran en el encabezamiento, **DECLARA RESPONSABLEMENTE** que:

1. **Cumple todos los requisitos técnicos y administrativos** establecidos en la normativa vigente para proceder a la OCUPACIÓN de la/s vivienda/s objeto de la presente declaración.
2. **Dispone de toda la documentación que así lo acredita.**
3. Así mismo, declara bajo su responsabilidad, que son ciertos y comprobables los datos que consigna en la presente declaración y presta su consentimiento al ayuntamiento ante el que se presenta para su verificación y comprobación, así como su cesión a otros que resulten competentes en la materia.
4. Se compromete a mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

La inexactitud, falsedad y omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación previa, o la no presentación ante la administración competente de la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o

actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

La declaración responsable sólo se tendrá por efectuada desde la fecha en que se presente la solicitud junto con la documentación completa en las oficinas de registro, habilitando desde ese momento al uso del inmueble, teniendo la misma una vigencia de 10 años.

La presentación de la declaración responsable se entiende sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que tengan atribuidas las administraciones públicas y no faculta en ningún caso para ejercer actuaciones o usos contrarios a la legislación urbanística y demás normativa vigente.

En _____, a ____ de _____ de _____

Firmado _____

ANEXO 1_DOCUMENTOS A APORTAR JUNTO CON LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	
PRIMERA OCUPACIÓN (A.1)	
A) <u>PARA TODOS LOS CASOS DE PRIMERA OCUPACIÓN</u>	
PODERES DE REPRESENTACIÓN (SÓLO cuando se actúe en nombre de otra persona)	<input type="checkbox"/>
FOTOGRAFÍAS en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la situación de los viales que lindan con la parcela, que describan completamente la edificación	<input type="checkbox"/>
ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA	<input type="checkbox"/>
CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y DE INSTALACIONES, acorde a la legislación aplicable en materia de ordenación de la edificación, expedido por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales correspondientes, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.	<input type="checkbox"/>
CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación	
B) <u>EN CASO DE INTERVENCIÓN TOTAL EN EDIFICACIONES CATALOGADAS O CON PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO O AMBIENTAL O PARCIALES QUE AFECTAN A ELEMENTOS PROTEGIDOS (A.1.3)</u>	
Informes preceptivos previos, conforme a la normativa de aplicación o, en su caso, certificado administrativo del silencio producido.	<input type="checkbox"/>

ANEXO 2_DOCUMENTOS A APORTAR POR LA PERSONA PROPIETARIA
SEGUNDA O POSTERIORES OCUPACIONES (A.2)

Certificado de la persona facultativa competente de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita.	<input type="checkbox"/>
Libro del Edificio correspondiente, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.	<input type="checkbox"/>
Informe de evaluación del edificio, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.	<input type="checkbox"/>

ANEXO 3 DOCUMENTOS QUE LA PERSONA PROMOTORA MANIFIESTA DISPONER Y QUE PODRÁN SER REQUERIDOS PARA SU COMPROBACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN

A) PRIMERA OCUPACIÓN (A.1)

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación, suscrito por la persona técnica redactora del proyecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional o copia del contrato de mantenimiento de los equipos de prevención y extinción de incendios.	<input type="checkbox"/>
CERTIFICADO DE AISLAMIENTO ACÚSTICO y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, suscrito por las siguientes personas: constructora, promotora y técnicos directores de la obra.	<input type="checkbox"/>
CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA del edificio de nueva construcción (SÓLO exigible para edificios con licencia de edificación solicitada con posterioridad al 1/11/2007)	<input type="checkbox"/>
Documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DEFINITIVO o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello	<input type="checkbox"/>
CERTIFICADO firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los RESIDUOS GENERADOS EN LA OBRA	<input type="checkbox"/>

B) EN CASO DE EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR, ADEMÁS (C.2)

INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN: Boletín de Instalación y Protocolo de Pruebas y en caso de más de 20 viviendas Certificado firmado y visado en el que ha de constar sello de presentación ante la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

ANEXO II: MODELO DE CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE OBRA

Datos edificación:

Nombre _____ Edificio _____

Dirección _____ nº _____

Municipio _____ CP _____ Provincia _____

Datos facultativos:

_____, en su condición de _____
_____(1)

_____, en su condición de _____

_____, en su condición de _____

(1) *Director/a de Obra - Director/a Ejecución Material - Arquitecta/ - Arquitecta/o Técnica/o*

La/el técnica/o o técnicas/os que suscriben, cuyos datos se indican, **CERTIFICA/N**:

1. Que con fecha ____ de _____ de _____, han finalizado las obras realizadas en el edificio/vivienda arriba indicado por encargo de D/Da _____ con NIF/CIF _____, al amparo de la licencia, declaración responsable u orden de ejecución con número de expediente _____, ajustándose a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.
2. Que (marcar una de las dos opciones)
 - declara/n de forma expresa que las obras referenciadas se encuentran terminadas de conformidad con el proyecto autorizado por la licencia de obras y sus modificaciones aprobadas, conforme a la legislación de ordenación de la edificación.
 - se trata de una vivienda o edificio construido o con licencia de obras solicitada hace más de 50 años, haciéndose constar que la edificación dispone de buen estado y debida conservación adecuándose a las condiciones legales exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
3. Que (marcar la opción u opciones que proceda)
 - se han finalizado las obras de urbanización según proyecto aprobado y de acuerdo con la licencia otorgada, y se adjunta certificado que así lo acredita.
 - se ha realizado la conexión a la red municipal de alcantarillado o de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

- dispone de sistema de depuración integral de aguas residuales, si carecen de conexión a la red de alcantarillado, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
4. Que se ha comprobado sobre la obra ejecutada el cumplimiento de todas las condiciones espaciales, de salubridad, de dotaciones, de seguridad o cualquier otra que sea necesaria para asegurar la adecuada ejecución de la obra conforme al proyecto definitivo autorizado en los términos de la normativa sobre habitabilidad, diseño y calidad de la edificación aplicable.

Se adjunta al presente certificado, como parte de este, los siguientes anexos (indicar lo que proceda):

- Vivienda unifamiliar
 - Ficha cumplimiento condiciones habitabilidad de la vivienda
 - FICHA 2.1** - viviendas anteriores al 23/09/89
 - FICHA 2.2** - viviendas entre el 23/09/89 y el 6/04/2010
 - FICHA 2.3** - viviendas posteriores al 6/04/2010
- Viviendas plurifamiliares
 - FICHA 0** - Listado de identificación de viviendas del edificio
 - Ficha de cumplimiento condiciones habitabilidad del edificio
 - FICHA 1.1** - edificios anteriores al 23/09/89
 - FICHA 1.2** - edificios entre el 23/09/89 y el 6/04/2010
 - FICHA 1.3** - edificios posteriores al 6/04/2010
 - Ficha de cumplimiento condiciones habitabilidad de las viviendas (una por cada vivienda del edificio)
 - FICHA 2.1** - viviendas anteriores al 23/09/89
 - FICHA 2.2** - viviendas entre el 23/09/89 y el 6/04/2010
 - FICHA 2.3** - viviendas posteriores al 6/04/2010

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, en aras de la obtención de la correspondiente ocupación se expide el presente certificado en _____, a _____ de _____ de _____

Firmado

FICHA 0
LISTADO IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO

Número total de viviendas que se certifican en este documento:					
Total de páginas que conforman este certificado:					
Otros elementos que conforman el edificio					
Nº locales:		Nº aparcamientos:		Nº trasteros:	

Nº	Identificación vivienda	Tipo (1)	Número de piezas (2)									Superficie útil
			E*	M	C	D1	D2	D3	B	A	O	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												

Firma	
-------	--

(1) Tipo de vivienda: **A** 1 dormitorio - **B** 2 dormitorios - **C** 3 dormitorios - **D** 4 dormitorios
E vivienda-apartamento - **O** otros

(2) Piezas: **E*** - estar o estar-comedor o estar-comedor-cocina
M - comedor (*dejar vacío en caso de estar-comedor*)
C - cocina (*dejar vacío en caso de estar-comedor-cocina*)
D1 - dormitorio doble de más de 10 m2 de superficie útil
D2 - dormitorio doble
D3 - dormitorio sencillo
B - baño **A** - aseo **O** - otros

FICHA 1.1**EDIFICIOS EXISTENTES CONFORME HD-91**

edificio construido o con licencia solicitada antes de 23/09/1989

Condicionante	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>	

CONDICIONES DEL EDIFICIO	
<p><u>Seguridad y Estabilidad:</u> El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes.</p> <p>La sobrecarga de uso vigente en la norma condicionará y limitará los usos a los que pueda destinarse el edificio.</p>	
<p><u>Salubridad: Iluminación y ventilación:</u> La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente.</p> <p>En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo, además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.</p>	
<p><u>Salubridad: Estanqueidad:</u> Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.</p>	

Firma	
-------	--

FICHA 1.2**EDIFICIOS NUEVA PLANTA CONFORME HD-91**

edificio construido o con licencia solicitada desde 23/09/1989 hasta 6/04/20109

Condicionante	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>	

CONDICIONES DEL EDIFICIO	
<p><u>Circulaciones horizontales y verticales:</u> Las circulaciones horizontales y verticales contarán con las dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de una vivienda determinadas en el artículo 2.11 de la HD-91.</p>	
<p><u>Patios:</u> Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.</p> <p>Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a los que pueden servir cumplen lo establecido en el artículo 2.12 de la HD-91.</p>	
<p><u>Seguridad: Estabilidad:</u> El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes.</p> <p>La sobrecarga de uso vigente en la norma condicionará y limitará los usos a los que pueda destinarse el edificio.</p>	
<p><u>Seguridad contra el robo:</u> En el diseño y construcción del edificio, se adoptarán las soluciones arquitectónicas adecuadas, que dificulten el acceso al mismo de personas no autorizadas que puedan constituir un riesgo tanto para el edificio como para sus usuarios o enseres. La solución adoptada será compatible con la fácil evacuación del edificio en caso de emergencia.</p>	
<p><u>Seguridad contra la caída:</u> Los huecos de ventana, cuya altura sobre el pavimento de la vivienda o espacios comunes sea inferior a 0,90 m, estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas, hasta una altura de 0,90 m. desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 kg/m. aplicado en su parte superior.</p> <p>En elementos comunes de edificios de más de una vivienda, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m. escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura mínima: 0,90 m. en el interior del edificio (escaleras, rampas...). 1,00 m. en el exterior del edificio (balcones, terrazas...). - Resistir el empuje horizontal: 100 kg/m. - Diseño: No permitir el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0,12 	

<p>m., ni ser escalable.</p>	
<p><u>Seguridad contra el fuego:</u> El edificio cumplirá las condiciones de proyección contra incendios conforme a lo especificado en la NBE-CPI vigente y las Ordenanzas Municipales correspondientes.</p>	
<p><u>Seguridad contra el rayo:</u> Los edificios dispondrán de pararrayos, en las condiciones determinadas por la normativa vigente y según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP (Instalaciones de Protección: Pararrayos).</p>	
<p><u>Seguridad contra riesgos de las instalaciones:</u> Las instalaciones del edificio contarán con las siguientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, compartimentación, etc., reflejadas en sus normativas específicas y en las Normas Básicas de la Edificación.</p>	
<p><u>Salubridad: Iluminación:</u> En edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado (1 m²) por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas.</p> <p>Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evicción de su posible cierre.</p> <p>La 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, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera.</p>	
<p><u>Salubridad: Ventilación:</u> En el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las condiciones del artículo 2.22 de la HD-91.</p> <p>Las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado. En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.</p> <p>Se permiten como soluciones alternativas a los conductos de ventilación para baños y aseos mediante patinillos de dimensiones mínimas 1,20 x 0,80 m, serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán un máximo de ocho plantas.</p>	
<p><u>Salubridad: Atenuación acústica:</u> Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.</p>	
<p><u>Salubridad: Confort higrotérmico:</u> Estará garantizada, en condiciones normales, la estanqueidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.</p> <p>Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.</p> <p>Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de</p>	

<p>una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.</p> <p>La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBECT vigente y reglamentación específica de instalaciones.</p>	
<p><u>Dotación:</u> Instalaciones según condiciones de dotación establecidas en la HD-91 para vivienda de nueva planta</p>	

Firma	
-------	--

FICHA 1.3**EDIFICIOS NUEVA PLANTA CONFORME DC-09**

edificio construido o con licencia solicitada desde 7/04/2010

Condicionante	Normativa	Edificio	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>			
CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD			
<u>Circulaciones horizontales y verticales:</u>			
Acceso: a) desnivel máximo b) pendiente máxima c) ancho mínimo	0,12 m 25% 0,9 m		
Zaguán y pasillos: a) ancho mínimo b) estrangulamiento hasta (máximo 0,60 m de longitud en menos del 25% longitud pasillo)	1,20 m 0,9 m		
Espacio de circulación: a) permitir paso prisma mínimo b) en vivienda adaptadas al inicio y extremos de cada tramo recto de 10, inscribir mínimo	2x0,6x0,6 m D 1,5 m		
Rampas: a) en general, pendiente máxima i) longitud igual o menor 3 m ii) longitud igual o menor 6 m iii) longitud igual o menor 9 m b) con viviendas adaptadas i) longitud igual o menor 3 m ii) longitud igual o menor 6 m iii) longitud igual o menor 9 m c) ancho mínimo con viviendas adaptadas	12% 10% 8% 10% 8% 6% 1,2 m		
Escaleras: a) ancho mínimo tramo b) huella mínima c) tabica máxima d) altura máximo tramo sin meseta o rellano e) 2 tabicas + huella f) altura libre mínima g) anchura meseta mínima h) profundidad meseta mínima i) ancho mínimo acceso a viviendas/locales j) distancia peldaño a puerta	1 m 0,28 m 0,185 m 3,15 m 0,62 +/- 0,05 2,2 m = tramo 0,7 m 1,2 m 0,4 m		

Ascensor:			
a) obligatorio si diferencia de cota:	SÍ		
i) mayor a 4,5 m y + de 6 viviendas			
ii) mayor a 10 m			
b) obligatorio 2º ascensor	SÍ		
i) diferencia de cota mayor a 24,5m			
ii) más de 24 viviendas servidas			
c) conexión itinerario practicable	SÍ		
d) cabina			
i) profundidad mínima	1,25 m		
ii) ancho mínimo	1 m		
iii) ancho mínimo puertas	0,8 m		
iv) mecanismo apertura puerta	automático		
v) espacio libre frente a hueco	D 1,2 m		
<u>Patios del edificio</u>			
Todos los espacios			
a) diámetro mínimo según H	0,4H		
b) valor mínimo plurif/unif	6/4		
Excepto estar			
a) diámetro mínimo según H	0,25H		
b) valor mínimo plurif/unif	3/2		
Excepto estar, comedor y dormitorios			
a) diámetro mínimo según H	0,2H		
b) valor mínimo plurif/unif	3/2		
Baños, aseos, lavaderos y espacios comunes			
a) diámetro mínimo según H	0,15H		
b) valor mínimo plurif/unif	2/1,5		
<u>Huecos</u>			
De servicio registrados desde espacios comunes	SÍ		
Exteriores: segmento L paralelo a fachadas situado a L m de fachada, ángulo de visión 45ª			
a) tipo 1 plurif/unif	6/4		
b) tipo 2 plurif/unif	3/2		
c) tipo 3 plurif/unif	3/2		
d) tipo 4 plurif/unif	2/1,5		
<u>Aparcamientos</u>			
Meseta previa:			
a) dimensiones mínimas	3 x 4,5 m		
b) pendiente máxima	5%		
Acceso: anchura mínima	2,8 m		
Rampa:			
a) anchura libre mínima			
i) menos de 100 plazas	1 de 6 m		

<ul style="list-style-type: none"> ii) más de plazas b) pendiente máxima <ul style="list-style-type: none"> i) recta ii) curva c) radio mínimo de giro en el eje 	<p>2 de 3 m</p> <p>18%</p> <p>15%</p> <p>6 m</p>		
<p>Plaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dimensiones mínimas b) ancho mínimo (general + tolerancias) en: <ul style="list-style-type: none"> i) longitud menor entre soportes ii) longitud mayor perpendicular a calle y lado mayor adyacente a muro iii) caso anterior en fondo de calle 	<p>2,3 x 4,5 m</p> <p>+ 0,2 m</p> <p>+ 0,2 m</p> <p>+ 0,7 m</p>		
<p>Calle circulación interior:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ancho mínimo b) radio giro en eje de calle c) espacios de maniobra 	<p>3 m</p> <p>4,5 m</p> <p>2,3 x 4,8 m</p>		
<p>Montacoches:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dimensiones cabina mínimas b) altura libre mínima 	<p>2,3 x 5 m</p> <p>2,1 m</p>		
<p>Distribución interior:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) altura libre mínima <ul style="list-style-type: none"> i) en general ii) en todo punto b) altura libre mínima descuelgue instalaciones c) altura libre mínima en fondo de plaza en una franja de 0,8 m 	<p>2,4 m</p> <p>2,1 m</p> <p>2,1 m</p> <p>1,8 m</p>		
<u>Locales del edificio</u>			
<p>Almacén de contenedores para residuos ordinarios:</p> <p>según CTE</p> <p>según ordenanza local</p>	<p>una de las dos opciones</p>		
<p>Lavadero y tendedero:</p> <p>secado natural en zonas comunes, protegidos de vistas, si no hay espacio en viviendas, ni solución en fachada exterior</p>			
<p>Trasteros en edificios de más de una vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) acceso desde zonas comunes b) superficie mínima c) altura libre mínima d) distancia mínima entre paramentos 	<p>SÍ</p> <p>2 m²</p> <p>2 m</p> <p>0,9 m</p>		
<p>Recintos para instalaciones</p>			
<u>Iluminación natural</u>			

Por huecos: superficie mínima por planta	1 m ²		
Cenital: hueco central libre de D mínimo, con una superficie translúcida mayor a 2/3 de superficie en planta de la caja de escalera	D 1,1 m		
<u>Ventilación escaleras</u>			
No protegida:			
a) natural			
i) huecos (superficie mínima apertura)	1/6		
ii) cenital (hueco perimetral)	1/6		
b) conductos independientes			
c) sistema de presión			
Protegida	CTE-DB SI		
Especialmente protegida	CTE- DB SI		

Firma	
-------	--

FICHA 2.1**VIVIENDAS EXISTENTES CONFORME HD-91**

vivienda construida o con licencia solicitada antes de 23/09/1989

Nº	Identificación vivienda	
	Referencia catastral	

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>			
CONDICIONES ESPACIALES			
<u>Composición:</u>			
nº recintos mínimos	2		
<u>Compartimentación:</u>			
Algún dormitorio o baño es paso obligado a otra habitación*	NO		
* en viviendas de un solo dormitorio no aplica para el paso al baño			
<u>Dimensiones superficiales:</u>			
Superficie útil mínima			
a) en caso de vivienda	30 m2		
b) en caso de vivienda-apartamento	24 m2		
Superficie útil mínima			
cocina*	5 m2*		
estar comedor*	12 m2*		
dormitorio sencillo	6 m2		
dormitorio doble (mínimo 1)	10 m2		
*cocina-estar comedor	14 m2		
<u>Dimensiones lineales:</u>			
Altura libre mínima dormitorios y estancias	2,40 m		
Descuelgues como máximo en el 10% de la sup	2,20 m		
Altura mínima en pasillos, aseos y cocinas	2,20 m		
Ancho mínimo en pasillos	0,80 m		
Estrangulamientos máximos permitidos	0,70 m		
CONDICIONES DE SALUBRIDAD			

<u>Iluminación:</u>			
Recintos (excepto acceso, baño, despensa y trastero)	hueco al exterior		
Superficie útil máxima de habitaciones, excepto cocina, que reciben iluminación natural a través de otra habitación (con respecto al total útil vivienda)	40%		
Superficie mínima de huecos al exterior y huecos entre habitaciones, con relación a la superficie útil de los recintos	10%		
<u>Ventilación:</u>			
Los huecos serán practicables en una superficie mínima	1/3		
Los baños y aseos que no tengan huecos contarán con sistema de ventilación forzada o mecánica	SÍ		
CONDICIONES DE DOTACIÓN			
<u>Instalaciones:</u>			
Red interior suministro agua a aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso	SÍ		
Red interior suministro energía a puntos consumo	SÍ		
Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos	SÍ		
Cierre hidráulico en salida de desagüe de cada aparato. En lavabos, bidés, bañeras y duchas se podrá utilizar bote sifónico	SÍ		
<u>Equipos y aparatos:</u>			
En cocina: fregadero y espacio para cocina, horno, frigorífico y lavadora	SÍ		
En baño: inodoro y lavabo (agua fría) y ducha (agua fría y caliente)	SÍ		
<u>Acabados superficiales:</u>			
Paramentos de aseo y cocina lavables e impermeables hasta una altura mínima de	2,00 m		

Firma	
-------	--

FICHA 2.2**VIVIENDAS NUEVA PLANTA CONFORME HD-91**

vivienda construida o con licencia solicitada desde 23/09/1989 hasta 6/04/20109

Nº	Identificación vivienda	
	Referencia catastral	

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>			
CONDICIONES ESPACIALES			
<u>Composición:</u>			
nº recintos mínimos	2		
nº mínimo de baños/aseos en viviendas de más de 3 dormitorios	2		
<u>Relación entre espacios:</u>			
Los espacios elementales se relacionan mediante un criterio de compatibilidad que implica superposición parcial o total de éstos si no existe simultaneidad de las funciones, según artículo 2.2 de la HD-91.	SÍ		
<u>Dimensiones superficiales:</u>			
Superficie útil mínima			
a) vivienda 1 dormitorio	30 m2		
b) vivienda 2 dormitorios	40 m2		
c) vivienda 3 dormitorios	55 m2		
d) vivienda 4 dormitorios	70 m2		
e) vivienda-apartamento	24 m2		
Superficie útil mínima			
cocina*	5 m2*		
estar comedor*	12 m2*		
dormitorio sencillo	6 m2		
dormitorio doble (mínimo 1)	10 m2		
*cocina-estar comedor	18 m2		
<u>Dimensiones lineales:</u>			
Altura libre mínima dormitorios y estancias	2,50 m		
Descuelgues como máximo en el 10% de la sup	2,20 m		
Altura mínima en pasillos, aseos y cocinas	2,20 m		

Figura mínima inscribible para mobiliario			
a) estar	3 x 2,5 m		
b) comedor	D 2,5 m		
c) dormitorio doble	2,6 x 2 m o 4,1 x 1,8 m		
d) dormitorio sencillo	2 x 1,8 m		
e) baño	D 1,2 m		
f) aseo	D 0,9 m		
Circulaciones horizontales			
a) puerta de entrada mínimo	0,8 x 2 m		
b) hueco al exterior mínimo	ancho 0,9m > 1,5 m ²		
c) hueco libre mínimo puertas de paso	0,7 m		
d) hueco libre mínimo puerta baños/lavadero	0,6 m		
e) anchura mínima en pasillos	0,9 m		
f) estrangulamiento máximo en pasillos	0,8 m		
g) ancho mínimo tramo en escaleras	0,8 m		
h) huella mínima en escaleras	0,27 m		
i) tabica máxima en escaleras	0,19 m		
j) nº máximo de tabicas tramo escalera sin rellano	16 tabicas		
k) 2T+H	0,635 m (+/- 0,045)		
l) altura libre mínima en escaleras	2,2 m		
m) anchura meseta en rellanos escaleras	= tramo		
n) profundidad	0,7 m		
CONDICIONES DE SALUBRIDAD			
<u>Iluminación:</u>			
Recintos (excepto acceso, baño, despensa y trastero)	hueco al exterior		
Superficie mínima de huecos al exterior con relación a la superficie útil de los recintos y deberá estar comprendida entre los 0,5 m y los 2,20 m de altura.	10%		
Superficie útil mínima de la vivienda iluminada a través de huecos a vía pública, patio de manzanas o patio tipo I	30%		
Sistemas de oscurecimiento en habitaciones destinadas al descanso	SÍ		
<u>Ventilación:</u>			
Los huecos serán practicables en una superficie mín. sobre la superficie mínima de iluminación	1/3		
En cocina sistema de ventilación mecánica	SÍ		
Todos los aparatos que utilicen combustibles tendrán evacuación de humos y gases	SÍ		
Los baños y aseos que no tengan huecos contarán con	SÍ		

sistema de ventilación forzada			
Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según uso	SÍ		
<u>Atenuación acústica:</u>			
Se proveerá el aislamiento acústico necesario, conforme a lo especificado en la NBECA vigente.	SÍ		
CONDICIONES DE DOTACIÓN			
<u>Instalaciones:</u>			
Red interior suministro agua a aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso	SÍ		
Red interior suministro energía a puntos consumo	SÍ		
Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos	SÍ		
Cierre hidráulico en salida de desagüe de cada aparato. En lavabos, bidés, bañeras y duchas se podrá utilizar bote sifónico	SÍ		
<u>Equipos y aparatos:</u>			
En cocina: fregadero (agua fría y caliente) y espacio para cocina, horno, frigorífico	SÍ		
En baño: inodoro, lavabo, bidé y ducha/bañera (agua fría y caliente)	SÍ		
En aseo: inodoro y lavabo (agua fría y caliente)	SÍ		
Espacio para lavadora, si no está en lavadero	SÍ		
<u>Acabados superficiales:</u>			
Paramentos de aseo y cocina lavables e impermeables hasta una altura mínima de	2,00 m		
Paramento de cocina incombustible	SÍ		
<u>Salubridad: Atenuación acústica:</u>			
Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.			
<u>Salubridad: Confort higrotérmico:</u>			
Estará garantizada, en condiciones normales, la estanqueidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.			

<p>Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.</p> <p>Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.</p> <p>La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBECT vigente y reglamentación específica de instalaciones.</p>	
<p><u>Dotación:</u></p> <p>Instalaciones según condiciones de dotación establecidas en la HD-91 para vivienda de nueva planta</p>	

Firma	
-------	--

FICHA 2.3

VIVIENDAS NUEVA PLANTA CONFORME DC-09
vivienda construida o con licencia solicitada desde 7/04/2010

N°	Identificación vivienda	
	Referencia catastral	

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple (1)
<i>(1) INDICAR: SÍ / NO / NO PROCEDE</i>			
CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD			
<u>Relación entre espacios o recintos:</u>			
Baño, aseo: espacio evacuación compartimentado	SÍ		
En viviendas de más de un dormitorio, mínimo de baños con acceso desde espacio de circulación	1		
Baño o aseo paso único a otra habitación	NO		
<u>Dimensiones superficiales:</u>			
Superficie mínima			
a) vivienda	30 m2		
b) vivienda-apartamento	24 m2		
Superficie útil mínima			
cocina	5 m2		
comedor	8 m2		
cocina-comedor	12 m2		
estar	9 m2		
estar-comedor	16 m2		
estar-comedor-cocina	18 m2		
dormitorio sencillo	6 m2		
dormitorio doble	8 m2		
dormitorio doble *	10 m2		
dormitorios-estar-comedor-cocina	21 m2		
aseo	1,5 m2		
baño	3 m2		
* mínimo 1 en viviendas de 2 o más dormitorios			
<u>Dimensiones lineales:</u>			
Altura libre mínima	2,50 m		
Descuelgues como máximo en el 10% de la sup.	2,20 m		
Altura mínima en pasillos, baños y cocinas	2,20 m		

<p>Figura mínima libre de obstáculos</p> <p>a) acceso b) estar c) comedor d) cocina e) baño (al menos en un baño)</p>	<p>D 1,2 m D 1,2 m D 1,2 m D 1,2 m D 1,2 m</p>		
<p>Figura mínima inscribible para mobiliario</p> <p>a) estar b) comedor c) cocina (entre paramentos) d) dormitorio doble e) dormitorio sencillo f) lavadero y tendedero mínimo un dormitorio doble de 2,6 x 2,6 m</p>	<p>3 x 2,5 m D 2,5 m 1,6 m 2,6 x 2,6 o 2 x 2,6 o 4,1 x 1,8 m 2 x 1,8 m 1,1 x 1,2 m Sí</p>		
<p>Figura mínima para aparatos sanitarios</p> <p>a) lavabo zona aparato zona uso b) ducha zona aparato zona uso c) bañera zona aparato zona uso d) bidé zona aparato zona uso e) inodoro zona aparato zona uso</p>	<p>0,7 x prof 0,7 x 0,6 m aparato 0,6 x 0,6 m aparato 0,6 x 0,6 m 0,7 x prof 0,7 x 0,6 m 0,7 x prof 0,7 x 0,6 m</p>		
<p>Figura mínima para aparatos sanitarios y zonas de uso</p> <p>a) lavadora zona aparato zona uso b) pila de lavar zona aparato zona uso c) secadora zona aparato zona uso</p>	<p>0,6 x 0,6 m anch x 0,6 0,45x0,6 m anch x 0,6 0,6 x 0,6 m anch x 0,6</p>		
<p>Circulaciones horizontales</p> <p>a) puerta de entrada mínimo b) hueco al exterior mínimo c) hueco libre mínimo puertas de paso d) anchura mínima en pasillos e) estrangulamiento máximo en pasillos (con longitud máxima de 0,6 m y 25% longitud recinto en el eje del pasillo) f) ancho mínimo tramo en escaleras</p>	<p>0,8 x 2 m ancho 0,9m > 1,5 m² 0,7 x 2 m 0,9 m 0,8 m DB SUA</p>		

g) huella mínima en escaleras h) tabica máxima en escaleras i) nº máximo de tabicas tramo escalera sin rellano j) 2T+H	DB SUA DB SUA 3,4 m		
k) altura libre mínima en escaleras (descuelgues máximo hasta 2 m en el 25% superficie escalera) l) anchura meseta en rellanos escaleras m) profundidad	0,635 m (+/- 0,05) 2,2 m = tramo 0,7 m		
<u>Equipamiento</u>			
Almacenamiento mínimo por usuario, profundidad mínima de 0,55 m	0,80 m3		
En baño: a) lavabo y ducha/bañera con agua fría y caliente y cierre hidráulico b) inodoro con agua fría y cierre hidráulico	SÍ SÍ		
En aseo: a) lavabo con agua fría y caliente y cierre hidráulico b) inodoro con agua fría y cierre hidráulico	SÍ SÍ		
Secado ropa secado natural espacio exterior secado natural en fachada con protección vistas secado natural en zonas comunes con protección de vistas	cumplir una de las 3 opciones		
En cocina: a) fregadero (agua fría y caliente y cierre hidráulico) b) espacio para cocina, horno, frigorífico con toma eléctrica c) espacio para lavavajillas (agua fría y caliente, cierre hidráulico y toma eléctrica) d) largo mínimo bancada	SÍ SÍ SÍ 2,5 m		
Lavadero: agua fría y caliente, cierre hidráulico y toma corriente	SÍ		
Espacio para lavadora, si no está en lavadero	SÍ		
<u>Acabados superficiales:</u>			
Paramentos de aseo y cocina lavables e impermeables hasta una altura mínima de	2,00 m		
Paramento de cocina incombustible	SÍ		

CONDICIONES DE HABITABILIDAD			
<u>Iluminación:</u>			
Recintos (excepto acceso, baño, despensa y trastero)	hueco al exterior		
Superficie mínima de huecos al exterior con relación a la superficie útil de los recintos y deberá estar comprendida entre los 0,5 m y los 2,20 m de altura. a) profundidad recinto menor 4 m i) al exterior 10% ii) patios 1, 2 y 3 15% iii) patios 4 10% b) profundidad recinto mayor o igual 4 m i) al exterior 15% ii) patios 1, 2 y 3 18% iii) patios 4 15%			
Superficie útil mínima de la vivienda iluminada a través de huecos a vía pública, patio de manzanas o patio tipo I (incluida zona de estar)	30%		
Sistemas de oscurecimiento en habitaciones destinadas al descanso	SÍ		
<u>Ventilación:</u>			
Los huecos serán practicables en una superficie mín., sobre la superficie mínima de iluminación	1/3		
CONDICIONES VIVIENDA ADAPTADA			
Las viviendas adaptadas se adecuarán con carácter general a los requisitos anteriores, excepto en las condiciones que a continuación se establecen:			
<u>Dimensiones lineales:</u>			
Figura mínima libre de obstáculos a) acceso D 1,5 m b) estar D 1,5 m c) comedor D 1,5 m d) cocina D 1,5 m e) lavadero-tendedero D 1,5 m f) dormitorio D 1,5 m g) baño D 1,5 m h) aseo D 1,2 m			
Circulaciones horizontales a) puerta de entrada mínimo 0,85 x 2 m b) hueco libre mínimo puertas de paso 0,80 x 2 m c) anchura mínima en pasillos 1,05 m d) estrangulamientos NO			

Firma	
-------	--

