

## PROYECTO DE DECRETO

### Contenido:

|  |    |
|--|----|
| PREÁMBULO  | 2  |
| DECRETO  | 3  |
| CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES                                 | 3  |
| CAPÍTULO II. EXIGENCIAS DE FUNCIONALIDAD                           | 6  |
| CAPÍTULO III. EXIGENCIAS DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD              | 11 |
| ANEXO I. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA  | 15 |
| TÍTULO I. CONDICIONES MÍNIMAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES          | 15 |
| CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES                                | 15 |
| CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES                        | 15 |
| CAPÍTULO III. LA VIVIENDA  | 17 |
| TÍTULO II. CRITERIOS DE LAS INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES | 20 |
| TÍTULO III. CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN     | 23 |
| CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES                                | 23 |
| CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES                        | 23 |
| CAPÍTULO III. LA VIVIENDA  | 33 |
| ANEXO II TERMINOLOGÍA  | 42 |
| ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA               | 44 |

## **PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA**

### **PREÁMBULO**

La tercera década del siglo XXI ha acumulado en apenas dos años sendos acontecimientos globales en los que la vivienda ha jugado un papel protagonista. Bien por necesidad, bien por conveniencia, ambos marcarán sin duda el rumbo a medio plazo.

Durante la crisis sanitaria de la COVID-19 todas las personas pudimos hacer experiencia de la necesidad de disponer de un cobijo. Esta, por encima de otras consideraciones, fue la más rotunda conclusión de los múltiples estudios que durante aquellos meses se pudieron dar. En segundo término, para aquellas personas que sí disponían de un cobijo garantizado, se hizo más patente que nunca la importancia que tiene, no solo el acceso a la vivienda -derecho fundamental y condición indispensable para ejercer otros con garantías-, sino sus prestaciones y, muy particularmente, su capacidad para adaptarse a los cambios sobrevenidos.

El segundo acontecimiento, la guerra en Ucrania, aceleró la escasez y crisis energética que la comunidad científica venía anticipando décadas atrás. Este hecho, pese a su indudable carácter coyuntural, obliga a asumir con urgencia cambios estructurales en la manera de concebir la vivienda y su uso. La sostenibilidad económica, ecológica y social del parque construido de viviendas ha de estar garantizado y deben implementarse las necesarias medidas para que la transición hacia ese escenario sea lo más rápida y equitativa posible.

Ambos acontecimientos señalan lo que, por otra parte, venía manifestándose recurrentemente: la inadecuación de las viviendas donde habita la gran mayoría de las personas, a las actuales condiciones sociales y materiales.

Todo lo anterior, muestra con claridad que esta inadecuación no es meramente una disfuncionalidad, sino que intensifica las desigualdades sociales ya existentes: aquellas personas más vulnerables habitan viviendas de peores condiciones, lo que afecta no solo a su calidad de vida, sino también y con frecuencia a su salud, a la conciliación de la vida laboral y familiar, a la dignidad de las actividades de la vida cotidiana, etc. En suma, la inadecuación de las viviendas reviste un carácter de injusticia social que ha de revertirse. Y, en este contexto, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la normativa de calidad y diseño cobra una importancia merecida. Se trata, en efecto, de una normativa que marca un umbral común para todas las personas, de ahí su carácter igualitarista, y común a todas las iniciativas en el ámbito de la vivienda, de ahí su capacidad transformadora.

Asimismo, su tendencia igualitarista y transformadora reviste, no obstante, un riesgo que ha de ponderarse en esta norma. Por una parte, la reivindicación de una vivienda digna para todas las personas es una máxima fuera de toda duda, pero en la medida en que una norma de diseño aspira a fijar cualidades específicas de aquello que cabe entender por "digno" se corre el riesgo de tender a criterios que limiten la diversidad de aspiraciones de la sociedad y la flexibilidad. De acuerdo con el principio de proporcionalidad, el objetivo es atender a la totalidad de la población en su diversidad, definiendo una vivienda que satisfaga su adecuación a las necesidades de sus ocupantes a lo largo de su vida, dignifique toda actividad doméstica y asuma el compromiso de asequibilidad que garantice la preceptiva justicia social. Se trata, en definitiva, de una vía de acceso a la promesa de una mejor vivienda desde claves arquitectónicas comprometiéndose con la definición y proposición de nuevos modelos habitacionales, y atendiendo a las demandas y necesidades del momento, adelantándose incluso a las venideras.

En consecuencia, y en cumplimiento del principio de eficiencia, esta norma aspira a poder responder a una serie de retos transversales, insuficientemente atendidos en la actual legislación. En primer lugar, ha de entenderse que un futuro sostenible y respetuoso con la memoria pasa por reinterpretar los mecanismos de reutilización a todos los niveles. Pone el foco en mecanismos de adecuación del tejido

construido existente. En segundo lugar, es perentorio asumir la incorporación a la legislación de normas de regulación de la nueva tecnología doméstica con el fin de anticiparse a su imparable avance en un marco que potencie sus indudables cualidades positivas y frene sus ya constatables perjuicios sociales. En tercer lugar, todo pasa por entender que la vivienda debe dejar de entenderse como el terreno aislado de la realización de la individualidad. La vivienda ha de socializarse con el fin de ser un motor, una vez más, de cambio. Por último, todo ello resultaría inerte sin afrontar decididamente el mayor de los retos a los que nuestra sociedad se enfrenta: la vivienda ha de ser sostenible, tanto en un sentido social, como económico y medioambiental.

Para ello, la Generalitat cuenta con competencias en materia de vivienda y defensa de las personas consumidoras y usuarias al amparo del Estatuto de Autonomía, y también, en virtud de las transferencias, en materia de regulación y control de la calidad de edificación y del patrimonio arquitectónico.

Concretamente, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), así como la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio, del que forman parte esencial los requisitos básicos de calidad, relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, orientados a la satisfacción de las necesidades de las personas usuarias.

Posteriormente, en el año 2006, se publicó el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo como normativa básica estatal.

En desarrollo de la citada legislación, el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, regulaba las exigencias básicas de calidad que debían cumplir los edificios de vivienda, para satisfacer los requisitos básicos que estaban fuera del ámbito del citado Código Técnico de la Edificación.

A lo largo de los últimos años, la aplicación y modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE), ha reforzado la conveniencia de la revisión de las normas de desarrollo autonómicas, y aprobación de otras nuevas a través del presente decreto, para adecuarlas y armonizarlas con la reglamentación de ámbito estatal, garantizándose así el principio de seguridad jurídica.

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 en desarrollo de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

A los efectos de la aplicación del principio de transparencia y buena regulación, se han definido claramente y justificado los objetivos de este decreto en este preámbulo y se ha posibilitado la participación activa de las personas y las entidades destinatarias en su elaboración, así como se ha tomado en consideración la perspectiva de género.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller xxxx, conforme/oído con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del xxxxxx,

## **DECRETO**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto**

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de diseño y calidad que deben cumplir las viviendas ubicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana, así como los edificios de uso predominantemente residencial que las albergan, para garantizar que sean dignas y adecuadas.

2. Se establecen las exigencias básicas para satisfacer los requisitos de la edificación particularizados para el uso residencial vivienda, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación o norma que la sustituya.

3. El cumplimiento de las **condiciones de diseño y calidad** contenidas en el anexo I de este decreto será considerado suficiente para la satisfacción de las exigencias planteadas en el articulado.

4. A los efectos de este decreto, los términos que figuran en cursiva deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en el anexo II "Terminología" de esta norma.

5. El anexo III de este decreto incluye un conjunto de recomendaciones de mejora de calidad en aras a contribuir a la mejor consecución de los principios de esta norma.

### **Artículo 2. *Ámbito de aplicación.***

1. Este decreto será de aplicación a todas las viviendas y los edificios de uso predominantemente residencial en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

La regulación prevista en esta norma para vivienda se aplicará también a *vivienda colaborativa o colvivienda*, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial.

Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

2. En la aplicación de las **condiciones de diseño y calidad** contenidas en el anexo I se establecen tres niveles, según se trate de un edificio existente, una intervención en un edificio existente o un edificio de nueva construcción:

- En el primer nivel se determinan las condiciones mínimas de diseño y calidad que debe cumplir toda vivienda, y el edificio, para poder obtener la correspondiente autorización administrativa de ocupación.

Su regulación viene recogida en el Título I del Anexo I. Se considera infravivienda aquella vivienda que no cumpla con lo determinado en este título.

- El segundo nivel determina los criterios que regulan las intervenciones que se realicen en un edificio o vivienda existente partiendo como mínimo del cumplimiento de las condiciones del nivel anterior. Se aplica también al cambio del uso de un edificio o parte de éste a uso vivienda.

Sus prescripciones se regulan en el Título II del Anexo I.

- El tercer nivel se refiere a las condiciones que debe cumplir la edificación de nueva construcción.

Su regulación se recoge en el Título III del Anexo I.

### **Artículo 3. *Principios de las normas de diseño y calidad.***

Las normas de diseño y calidad se fundamentan en los siguientes principios generales:

a) Principio de función social de la vivienda, en cuanto a la adecuación de la vivienda a las actividades de cuidado que se desarrollan en ella, en razón a su tamaño y accesibilidad, según las condiciones de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.

b) Principio de flexibilidad, para la adecuación de la vivienda a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de las personas que la utilizan.

c) Principio de biohabitabilidad, en relación con la iluminación, la ventilación, y el confort térmico.

d) Principio de rehabilitación, con el objeto de fomentar la recuperación y conservación del parque edificado residencial, así como el cambio de uso de edificios o partes de éstos para destinarlos a vivienda, y así dar una respuesta sostenible a la necesidad habitacional.

e) Principio de sostenibilidad medioambiental, en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

- f) Principio de comunidad, respecto a la incorporación de espacios necesarios para el apoyo al funcionamiento de la comunidad de personas propietarias, para facilitar su reunión y encuentro.
- g) Principio de resiliencia, en cuanto a la capacidad de la vivienda y el edificio para dar respuesta a las situaciones de emergencia.
- h) Principio de calidad, con el fin de garantizar su adecuado uso y mantenimiento, y con ello su durabilidad.
- i) Principio de innovación, con el objeto de incorporar los avances científico-tecnológicos y la implantación de la digitalización.
- j) Principio de relación con el entorno, en cuanto al vínculo de los edificios residenciales con la ciudad y de las viviendas con el ambiente exterior.

#### **Artículo 4. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención.**

1. Los organismos o las corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de los proyectos, así como en la concesión de las pertinentes autorizaciones municipales, habrán de tener en consideración y verificar dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, la adecuación de los proyectos a las prescripciones de este decreto.

2. Se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las **condiciones de diseño y calidad** contenidas en el anexo I con las siguientes condiciones:

a) Cada exención deberá justificarse documentalmente con las medidas alternativas que se propongan adoptar, con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización de ocupación u obras según corresponda.

La justificación deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la obtención o renovación de autorización de ocupación en el caso de viviendas existentes y de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación en el resto de los casos (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

Se deberá indicar en la memoria correspondiente cada una de las condiciones establecidas en el anexo I para los que se solicita la exención, la justificación de los motivos de exención alegados y las medidas sustitutivas a adoptar.

b) Los ayuntamientos deberán remitir a la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, cada expediente de exención que se autorice para edificios de nueva construcción, en el mismo momento en que se notifique a la persona interesada la resolución estimatoria, y que incluirá:

b.1) La solicitud de exención junto con la documentación que la acompaña.

b.2) La resolución emitida por el ayuntamiento.

La referida dirección general podrá reclamar a los ayuntamientos y con relación a dichos expedientes, la documentación complementaria que estime oportuna.

#### **Artículo 5. Soluciones alternativas y edificios experimentales**

1. La Generalitat podrá autorizar soluciones alternativas para intervención en edificios existentes y edificios de nueva construcción que, aunque difieran de las condiciones establecidas en el anexo I de esta norma, satisfagan las exigencias básicas contenidas en el presente decreto, con las siguientes condiciones:

a) La persona proyectista podrá, bajo su responsabilidad y previa conformidad de la persona promotora, adoptar soluciones alternativas, siempre que se justifique documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas establecidas en este decreto porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por la aplicación del anexo I.

b) La mencionada autorización será previa a la solicitud de autorización municipal de edificación, y se deberá justificar el cumplimiento de las referidas exigencias básicas. La autorización deberá ser otorgada por la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, que dispondrá de un plazo de tres meses para su tramitación y el silencio administrativo será negativo.

Antes de la autorización, podrá efectuarse una consulta previa. En su solicitud, se especificarán las determinaciones del anexo I a las que se propone dar un cumplimiento prestacional, con indicación de los motivos por los que se considera justificada la adopción de soluciones alternativas. La consulta habrá de realizarse ante la misma dirección general antes mencionada.

En todo caso, esta autorización tiene carácter singular, por lo que no podrán extrapolarse soluciones genéricas que sean objeto de repetición.

2. Esta excepcionalidad también podrá alcanzar a la construcción de nuevos edificios e intervenciones en edificios existentes que impliquen la introducción de nuevas tipologías de vivienda o *vivienda colaborativa o convivenda*, que afecten a las prestaciones del edificio u otras circunstancias que dieran lugar a considerar el edificio como experimental.

3. En estos supuestos, las nuevas propuestas o soluciones adoptadas en ningún caso podrán suponer menoscabo de los requisitos básicos de la edificación, ni minoración de las exigencias previstas en la normativa de ordenación de la edificación y en el presente decreto.

4. Cuando una vivienda se haya exceptuado de la aplicación de las **condiciones de diseño y calidad** del anexo I en aplicación de este artículo, deberá quedar constancia en el registro de la propiedad, indicando la resolución de autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales de forma que, cuando la vivienda sea objeto de transmisión, la persona adquirente pueda tener conocimiento de esta circunstancia.

#### **Artículo 6. Comisión de seguimiento**

Con el objetivo de coordinar y mejorar la aplicación de este decreto se constituye una Comisión de Seguimiento que será un órgano colegiado de la Conselleria competente en materia de vivienda y control de calidad en la edificación, conforme a la legislación sobre régimen jurídico del sector público. A la Comisión de Seguimiento le competarán las siguientes funciones:

- a) Realizar el seguimiento referente a la aplicación de la normativa contenida en el presente Decreto.
- b) Establecer, criterios de aplicación y demás orientaciones que se considere oportuno.
- c) Formular propuestas para mejorar su aplicación práctica.
- d) Emitir propuesta previa a la resolución de autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales.

## **CAPÍTULO II. EXIGENCIAS DE FUNCIONALIDAD**

### **Sección 1ª Utilización o adecuación al uso**

#### **Artículo 7. Exigencias de utilización o adecuación al uso**

Las viviendas y *edificios de vivienda* deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo del proyecto de vida de las personas que las habitan.

La vivienda es el espacio en el que se desarrollan fundamentalmente actividades de cuidado, entendiéndose por tales aquellas necesarias para el sostenimiento del hogar y de la vida de las personas. Por ello, la disposición de sus espacios, instalaciones y equipamiento, así como sus dimensiones, facilitarán la realización de estas actividades.

Asimismo, los espacios de la vivienda deberán ser aptos y conformes a los usos que en los mismos se desarrollen, pudiendo existir la posibilidad de *compartimentación* entre ellos. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes usos básicos:

- a) Relación y ocio, actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social.
- b) Ingestión de alimentos, pudiendo realizarse simultáneamente por el conjunto de personas usuarias.
- c) Preparación de alimentos, así como su almacenaje, conservación y limpieza de los utensilios empleados.
- d) Limpieza de las cosas, que incluye el lavado, secado y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable.
- e) Formación y trabajo, como el estudio y el teletrabajo.
- f) Descanso, permitiendo el dormir simultáneo de todos sus ocupantes.
- g) Higiene personal, que incluye los usos de aseo personal y evacuación fisiológica. Dado el carácter de este último, el espacio que albergue este uso deberá estar diferenciado y compartimentado por la necesaria privacidad y salubridad.
- h) Relación con el ambiente exterior, que permite el vínculo de las personas usuarias con el entorno y el disfrute al aire libre. Este uso podrá realizarse en la vivienda o el edificio.

**Artículo 8. Los espacios básicos de la vivienda**

1. Se consideran espacios básicos los que contienen los usos a los que se refiere el artículo anterior. Según su compartimentación, se podrán corresponder con recintos o zonas de la vivienda. Su denominación se establece en la siguiente tabla:

Tabla 1. Usos y espacios básicos

| Relación y ocio | Ingestión de alimentos | Preparación de alimentos | Limpieza de cosas   | Descanso   | Higiene personal | Formación y trabajo*        | Relación con el ambiente exterior |
|-----------------|------------------------|--------------------------|---------------------|------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Estar           | Comedor                | Cocina                   | Lavadero, Tendedero | Dormitorio | Baño, Aseo       | Estar, Comedor o Dormitorio | Espacio exterior                  |

\* Si bien este uso no exige necesariamente espacio con destino exclusivo, toda vivienda deberá incorporar su ubicación y dimensionamiento adecuado en los espacios compatibles conforme se indica en la tabla.

2. En los planos de los proyectos de edificios de nueva construcción o de intervenciones en edificios existentes se tendrá que hacer constar, para cada vivienda, la *superficie útil*, uso y número de todos los espacios básicos que contiene, debiendo figurar como mínimo los siguientes: estar, comedor, cocina, lavadero, tendedero, dormitorio, *baño* y, en su caso, *aseo*.

Del mismo modo, en los edificios de vivienda colaborativa han de figurar como mínimo los siguientes espacios básicos: estar, comedor, dormitorio, *baño* y cocina. Para los espacios comunes del edificio se tendrá que hacer constar la *superficie útil* de las zonas o recintos que complementan los espacios básicos que no se ubican íntegramente en espacios privativos.

**Artículo 9. Disposición de los espacios básicos**

1. La disposición de los espacios básicos deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) La *compartimentación* de la vivienda será libre, con la única limitación de que los dormitorios puedan independizarse y que los destinados a cámaras de evacuación fisiológica sean recintos independientes, sin que ambos puedan servir de paso obligado al resto de piezas que integren la vivienda.

b) Deberán ser versátiles y permitir su adecuación a las necesidades cambiantes de utilización de las personas que viven en ellas. Para ello, su configuración permitirá realizar modificaciones de la distribución sin alterar la dotación obligatoria de carácter fijo en la cocina, baños y aseos, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

c) La relación y la comunicación entre los espacios básicos será adecuada a su uso, facilitando las tareas del cuidado, impidiendo la coincidencia de usos no compatibles. Se consideran usos no compatibles, el de evacuación fisiológica con otras zonas que no sean de higiene personal.

d) Los recintos o zonas, en función de los espacios básicos que contienen y de su número de personas usuarias, dispondrán de una superficie suficiente y con dimensiones lineales adecuadas para la realización de los usos básicos correspondientes.

e) La relación de los espacios interiores del edificio con el exterior proporcionará espacios saludables y una mejora de la calidad ambiental. Se considera que los espacios de relación y ocio, preparación e ingestión de alimentos, de formación y trabajo y de descanso, han de disponer de huecos al exterior del edificio, practicables, de superficie y posición en el recinto, que permitan la percepción visual del exterior, además de iluminación y *ventilación natural*.

f) Además, la vivienda dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como jardines, terrazas, balcones, galerías, patios. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios transitables de la parcela. La superficie mínima de espacios exteriores exigida en el Anexo I no computará en la edificabilidad. Quedan exceptuados de la exigencia de esta dotación los edificios ubicados en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes.

2. En el anexo I de la presente disposición, se expresan las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de estas exigencias.

#### **Artículo 10. Sobreocupación**

Con el fin de garantizar la función social de la vivienda, su superficie total será adecuada al número de ocupantes que residen en ella con carácter permanente, evitando situaciones de sobreocupación por explotación económica de conformidad con la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya.

No podrá empadronarse en una vivienda un número de personas superior a las autorizadas en el título habilitante de ocupación concedido. Para determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación que prevé la referida ley, se fija en los Títulos I y III del Anexo I el número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de dormitorios y de la superficie de estos. Además, en la vivienda existente se cumplirá que la ocupación no sea mayor a la que resultaría de considerar 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda por persona. Se exceptúan las viviendas existentes con unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, en las que para determinar la sobreocupación se podrá considerar únicamente esta última condición.

A efectos de este decreto, se entiende que existe parentesco entre las personas cónyuges, las personas unidas por relación de consanguinidad y afinidad hasta el cuarto grado o por adopción, y las que cumplan las condiciones previstas en la regulación de la convivencia estable en pareja.

#### **Artículo 11. Los espacios del edificio**

1. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de los usos básicos que le son propios como residencial vivienda.

2. Para este fin, los edificios dispondrán de los espacios y locales, ya sean de uso privativo, o bien comunitario, adecuados a la actividad o función que se prevea desarrollar en ellos y de manera que se eviten interferencias que se puedan dar entre los diversos usos.

3. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes espacios:

a) Espacios de circulación: Los accesos y las circulaciones horizontales y verticales, facilitarán su utilización y accesibilidad, y estarán suficientemente dimensionados, según el número de personas usuarias del edificio para permitir su acceso y evacuación, además de permitir acceso de mobiliario o enseres. Asimismo, se identificarán claramente los elementos y recorridos previstos, en especial, para casos de emergencia. Dispondrán de iluminación y se facilitará la visibilidad de los espacios, así como de las medidas necesarias para garantizar la seguridad real y percibida.

b) Espacios en fachada: Las terrazas y otros espacios exteriores del edificio han de proporcionar salud y bienestar a las personas ocupantes, para ello, tendrán las dimensiones adecuadas a su uso específico y facilitarán la permanencia en la vivienda en periodos prolongados en el tiempo.

c) Patios del edificio: Los patios contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones mínimas de iluminación y de calidad del aire interior de la vivienda. Los patios de manzana serán accesibles desde elementos comunes del edificio y dispondrán de jardín y arbolado. En el caso de ocupación del patio en planta baja su cubierta será transitable y dispondrá de jardineras y arbolado y también con acceso desde elementos comunes del edificio para favorecer la relación social entre las personas vecinas.

d) Aparcamientos: Los aparcamientos de vehículos a motor, estarán situados en locales independientes del resto de usos del edificio. Sus dimensiones serán suficientes para permitir el fácil acceso, maniobra y salida de vehículos. Dispondrán de acceso peatonal a los espacios de circulación del edificio y tendrán comunicación directa con el exterior en los casos regulados reglamentariamente.

e) Locales: Los espacios, ya sean comunes como locales de instalaciones, limpieza o almacenamiento, o bien privados, como locales comerciales, trasteros u otros, estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

4. En el anexo I de la presente disposición, se expresan las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de estas exigencias.

## Sección 2ª Accesibilidad

### **Artículo 12. Exigencias de accesibilidad**

Los *edificios de vivienda* deben estar diseñados para todas las personas, y para ello han de concebirse, proyectarse y en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos o norma que lo sustituya.

## Sección 3ª Dotación

### **Artículo 13. Exigencias de dotación**

Los *edificios de vivienda* deberán disponer de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de los usos básicos y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

En toda vivienda existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

#### a) Equipamiento

- Espacio para el almacenamiento de enseres necesarios en la vida cotidiana de las personas usuarias, así como de los residuos, con las dimensiones adecuadas a la ocupación de la vivienda. El dimensionamiento de los espacios de almacenamiento inmediato para *residuos ordinarios* en viviendas se regula en el CTE.

- Solución arquitectónica que permita el secado de la ropa, por medio de secado natural al ambiente exterior, protegida de las vistas desde la vía pública.

- Aparatos sanitarios y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento, ubicados en los correspondientes espacios básicos.

#### b) Instalaciones

- Suministro de agua fría y caliente para aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Instalación de ventilación y extracción de aire interior.

- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y otros usos.

- Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

c) Acabados superficiales

Las superficies interiores que delimiten los espacios dispondrán de los acabados adecuados a los usos que en ellos se desarrollen.

En todo caso, las viviendas y las circulaciones del edificio deberán tener el suelo completamente pavimentado.

En los locales de uso colectivo existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Equipamiento

- Aparatos sanitarios correspondientes a aseo y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento.

b) Instalaciones

- Instalaciones que resulten de aplicación según la reglamentación sectorial vigente.

- Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Preinstalación para suministro de electricidad, suministro de agua y evacuación de aguas residuales, necesarias para incorporar el equipamiento correspondiente a cocina sin necesidad de reforma.

## CAPÍTULO III. EXIGENCIAS DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

### **Artículo 14. Exigencias de Seguridad y de Habitabilidad**

1. Las viviendas y los edificios que las contienen deberán conformar una construcción estable, con condiciones de habitabilidad adecuadas para la residencia permanente de personas.

2. El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización y accesibilidad, a lo establecido en el CTE y demás normativa de aplicación.

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. Para ello, los portales de acceso y espacios comunes presentarán una configuración espacial clara y regular, y contarán con iluminación adecuada, así como los dispositivos necesarios para garantizar la correcta visibilidad de los espacios y evitar el intrusismo.

3. De igual modo el decreto se remite, en cuanto a exigencias de salubridad, exigencias de ahorro de energía y exigencias de protección frente al ruido, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. Las exigencias de habitabilidad no desarrolladas por el citado Código se establecen en los siguientes artículos.

### **Artículo 15. Exigencias de habitabilidad: Iluminación**

1. La iluminación en la vivienda y en el edificio de viviendas, deberá ser natural, favoreciendo la mayor duración y el soleamiento en los espacios, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

2. Las escaleras de uso comunitario dispondrán preferentemente de iluminación natural, con las modalidades y condiciones que se prescriben en los anexos, y otras normativas de aplicación.

3. La iluminación artificial deberá existir en todo caso, como apoyo a la iluminación natural, para poder realizar las actividades previstas de manera que favorezca la percepción de seguridad a cualquier hora del día. La iluminación artificial ha de ser energéticamente eficaz y eficiente, para ello deberá instalarse de modo que permita su optimización y menor consumo.

### **Artículo 16. Exigencias de habitabilidad: Ventilación**

1. En los edificios de vivienda se adoptarán las soluciones arquitectónicas o los dispositivos mecánicos que permitan una renovación periódica del aire interior, así como la extracción del aire viciado, humos procedentes de la combustión, gases densos u otros, favoreciendo la ventilación cruzada de las viviendas.

2. Todos los espacios habitables de las viviendas deberán contar con *ventilación natural*, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal. En los espacios para higiene personal podrá ser únicamente artificial

3. Los trasteros contarán con ventilación natural o artificial y cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### *Primera. Edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior.*

En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad del título habilitante de ocupación, siempre será necesaria la obtención de éste en los supuestos señalados en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación. Para ello deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el anexo I del presente decreto.

### *Segunda. Segunda ocupación o sucesivas de viviendas*

Cuando fuera necesaria la renovación del título habilitante de ocupación de una vivienda, en los casos previstos por la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, dichas viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el anexo I del presente decreto.

*Tercera. Título habilitante de ocupación para viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural.*

En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, para la obtención de la primera ocupación deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el anexo I del presente decreto.

*Cuarta. Tramitación de urgencia para la ocupación de vivienda pública en situaciones de emergencia habitacional*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o norma que la sustituya, se considera de interés público y será, por tanto, objeto de tramitación de urgencia, la ocupación de vivienda pública destinada a personas o unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional, en aquellos municipios que, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje o norma que la sustituya, sometan a licencia expresa la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

*Quinta. Disposiciones no aplicables en la Comunitat Valenciana*

No son de aplicación, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, las siguientes disposiciones:

1. Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, sobre Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas.
2. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, Reglamento de viviendas de protección oficial.
3. Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su reglamento (Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial).
4. Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970, por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
5. Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974, por la que se aprueba la Ordenanza trigésimo-cuarta, Garajes, de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.
6. Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales
7. Orden Ministerial de 17 de mayo de 1977, del Ministerio de Vivienda, por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales.
8. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
9. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.
10. Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
11. Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena, undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésimo cuarta aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1

#### *Sexta. Incidencia presupuestaria*

La aplicación y desarrollo de este decreto no implicará aumento de gasto en el presupuesto consolidado de la Generalitat y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la conselleria competente en materia de vivienda y arquitectura bioclimática.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### *Primera. Superficie mínima de la vivienda existente*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 11, se admiten excepcionalmente *viviendas* existentes con una *superficie útil* mínima de entre 15 m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup> que dispongan de título habilitante de ocupación antes de la entrada en vigor de este Decreto, siempre que reúnan el resto de las condiciones reguladas en el Título I del Anexo I. Esta excepcionalidad se mantendrá hasta el momento en que la *vivienda* fuera objeto de transmisión de propiedad por cualquier título distinto al de herencia. Para ello, quedará constancia en el registro de la propiedad sobre la imposibilidad de transmisión de este inmueble como vivienda.

Potestativamente, para su regularización la persona propietaria o propietarias de viviendas colindantes podrá adquirir la vivienda y promover la correspondiente agregación de fincas registrales.

#### *Segunda. Aplicación a los planes urbanísticos vigentes y licencias en tramitación*

1. Los planes urbanísticos vigentes a la entrada en vigor del presente decreto no tienen la obligación de adaptar sus determinaciones en materia de habitabilidad a lo establecido en este decreto.

2. La adaptación al presente decreto no será exigible a los planes urbanísticos que se encuentren en tramitación y se haya iniciado el procedimiento de participación pública y consultas a las administraciones afectadas.

3. El presente decreto no será de aplicación a las licencias de obras que hayan iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

#### *Única. Derogación de normativa*

Queda derogado el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo, queda derogada la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad.

### DISPOSICIONES FINALES

#### *Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario*



Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

*Segunda. Observancia en otras disposiciones*

Será preceptiva la adaptación a estas normas de los instrumentos urbanísticos que se tramiten para su aprobación definitiva por los órganos competentes.

*Tercera. Entrada en vigor*

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

## **ANEXO I. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA**

### **TÍTULO I. CONDICIONES MÍNIMAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1. Generalidades.**

Los edificios de vivienda existentes deben haberse construido al amparo de las autorizaciones preceptivas en el momento de su ejecución, o en su caso deberán legalizarse conforme a la legislación urbanística de aplicación vigente. Además, se encontrarán en buen estado de uso y conservación, adecuándose a las condiciones de seguridad, habitabilidad y adecuación al uso que se establecen en este título.

##### **Artículo 2. Autorización de la ocupación de edificios existentes de uso residencial vivienda.**

La ocupación de *viviendas y edificios de vivienda existentes* está sujeta a licencia municipal de ocupación o al correspondiente título habilitante, según proceda, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

##### **Artículo 3. Certificado técnico de aptitud al uso**

1. Para obtener el título habilitante de primera ocupación o sucesivas, las *viviendas y edificios de vivienda existentes* cumplirán las condiciones que se regulan en el presente título.

2. El certificado técnico que se requiera para la autorización administrativa de renovación del título habilitante de ocupación acreditará el cumplimiento de las condiciones que se indican en este título.

##### **Artículo 4. Supuestos de exención.**

El procedimiento de supuestos de exención previsto en el artículo 4 de este decreto, se podrá aplicar en las siguientes situaciones:

a) *Viviendas y edificios de vivienda* existentes que, aun no cumpliendo estrictamente alguno de los parámetros establecidos en este título, presenten valores de adecuación alternativos que no menoscaben la habitabilidad, y además se encuentren en buen estado de uso, conservación, salubridad, higiene y seguridad.

b) *Edificios de vivienda* catalogados, cuando el cumplimiento de las condiciones establecidas en este título sea incompatible con el grado de protección del inmueble.

### **CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES**

#### **SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso**

##### **Artículo 5. Disposición y dimensiones de los espacios.**

Los espacios de circulación contarán con una *anchura libre de paso* mínima igual a 0,80 m y una *altura libre* mínima de 2,20 m. En la zona de la escalera, así como en descuelgues puntuales debidos a elementos estructurales, instalaciones u otros, se admitirá una *altura libre* mínima de 2,10 m.

##### **Artículo 6. Instalaciones**

1. El edificio contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Instalación de suministro de energía eléctrica en condiciones de uso y seguridad para su correcto funcionamiento, de acuerdo con la legislación propia vigente.

b) Instalación de fontanería para suministrar agua a los aparatos y equipos higiénicos existentes. El agua suministrada para consumo humano debe cumplir lo establecido en la legislación vigente al respecto.

La instalación de fontanería y el equipamiento higiénico deberán estar en condiciones de uso y salubridad para su correcto funcionamiento.

c) Instalación de saneamiento para evacuar correctamente las aguas residuales de la vivienda a la red de alcantarillado público o sistema de depuración y, en su caso, las aguas pluviales. La red de evacuación y sus aparatos sanitarios deberán estar en condiciones de uso y salubridad para su correcto funcionamiento, sin que se produzcan fugas. Los desagües de los aparatos sanitarios deberán disponer de cierre hidráulico.

2. Las instalaciones del edificio mencionadas en el apartado anterior, y otras que pudiera tener, serán conformes a las normas y reglamentos sectoriales vigentes, contando en su caso con certificado de inspección favorable y la legalización que proceda.

## SECCIÓN SEGUNDA Habitabilidad

### **Artículo 7. Patios del edificio**

1. Se admite la existencia de *viviendas* en las que la totalidad de su *superficie útil* se ilumine y ventile a través de patios del edificio, siempre que los espacios destinados a estar, comedor, dormitorio y cocina dispongan de un *hueco exterior* de iluminación y ventilación a patios en los que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 3 m en patios comunitarios y 2 m en patios privativos para una sola *vivienda*.

2. Se admitirán patios existentes de dimensiones inferiores a las indicadas en el apartado anterior siempre y cuando la *superficie útil* iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la *superficie útil* de los recintos que deben de disponer de iluminación y ventilación natural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del presente Anexo.

### **Artículo 8. Iluminación y ventilación**

1. Los accesos y las circulaciones horizontales y verticales del edificio dispondrán en todo caso de una instalación de iluminación artificial capaz de proporcionar las condiciones de alumbrado normal y de emergencia establecidas en la Sección SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, del Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE.

2. En escaleras comunitarias del edificio con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera.

3. La escalera comunitaria del edificio deberá estar ventilada mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) *Ventilación natural* directamente a fachada o patio con *huecos exteriores* practicables o abiertos al exterior.

b) *Ventilación natural* cenital, de forma perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

c) Ventilación mediante instalación de protección frente al humo prevista en el Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del CTE: dos conductos independientes de entrada y de salida de aire o Sistema de presión diferencial.

### **Artículo 9. Salubridad**

En el interior de los edificios no se apreciará la presencia inadecuada de agua o humedad que pueda provocar que las personas usuarias, en condiciones normales de utilización, padezcan molestias inaceptables o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y perjudiquen el medio ambiente en su entorno inmediato.

## SECCIÓN TERCERA Seguridad

### **Artículo 10. Seguridad**

En el edificio no se apreciarán visualmente daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Los elementos constructivos, incluidos sus revestimientos, no estarán afectados por fisuras, desprendimientos o deformaciones que supongan un riesgo para la seguridad de sus ocupantes, que afecten a viviendas colindantes, o a terceras personas en la vía pública.

## CAPÍTULO III. LA VIVIENDA

### SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

#### **Artículo 11. Composición y dimensiones de los espacios**

1. Toda *vivienda* estará compuesta por espacios para el desarrollo de, al menos, los siguientes usos básicos: preparación e ingestión de alimentos, relación y ocio, limpieza de las cosas, descanso e higiene personal. Este último uso se desarrollará con el equipamiento correspondiente a *baño*.

Al menos el espacio para la evacuación fisiológica dispondrá de *compartimentación*, pudiendo albergar éste la zona de higiene personal. Este recinto no será paso obligatorio para acceder a otro espacio o recinto.

2. La *superficie útil interior* mínima de la *vivienda* será de 24 m<sup>2</sup>.

3. El número máximo de ocupantes de la vivienda se establece en función del número de dormitorios y de la *superficie útil* de éstos, según los siguientes valores:

- a) 1 persona por cada dormitorio de *superficie útil* igual o superior a 4 m<sup>2</sup>.
- b) 2 personas por cada dormitorio de *superficie útil* igual o superior a 8 m<sup>2</sup>.
- c) 3 personas por cada dormitorio de *superficie útil* igual o superior a 12 m<sup>2</sup>.

En viviendas sin dormitorio compartimentado el número máximo de ocupantes será de 2 personas.

Para evitar situaciones de sobreocupación se cumplirá lo establecido en el artículo 10 del Decreto.

#### **Artículo 12. Dimensiones lineales**

1. En la vivienda la *altura libre mínima* será de 2,20 m. Excepcionalmente, se admitirán descuelgues puntuales que no interrumpan la libre circulación de altura no menor a 2,10 m.

2. En espacios abuhardillados, las superficies mínimas definidas en el artículo anterior tendrán una *altura libre mínima* de 1,90 m en el punto más bajo del recinto.

3. La *anchura libre de paso* mínima de los pasillos será de 0,80 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura  $\geq 0,70$  m, de longitud  $\leq 0,50$  m, y con separación  $\geq 0,65$  m a huecos de paso o a cambios de dirección

#### **Artículo 13. Equipamiento**

El equipamiento de las viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Aparatos

En la vivienda, los recintos o zonas que a continuación se relacionan contarán con el siguiente equipamiento mínimo:

Cocina o zona para cocinar: un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico; espacio para placa de cocción y frigorífico con conexión eléctrica.

Lavadero o zona para lavar (en cocina, *baño*, aseo o recinto específico): un espacio interior o exterior de la vivienda para la lavadora, con toma de agua fría, desagüe y conexión eléctrica, excepto en el caso de que este equipamiento se disponga en un lavadero comunitario.

Tendedero o zona para el secado de la ropa: en un *espacio exterior* de la vivienda o en su fachada (con cuerdas de tendido o dispositivo equivalente) con protección de vistas desde la vía pública para el secado natural, o en un espacio interior de la vivienda para la secadora, o bien en zonas comunitarias para el secado natural o mediante secadoras.

*Baño* o espacio para la higiene personal: un lavabo, una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y un inodoro con suministro de agua fría; todos ellos con evacuación con cierre hidráulico.

b) Acabados superficiales

Los paramentos de los espacios o recintos húmedos (cocina, lavadero, *baño* y *aseo*), estarán revestidos hasta una altura mínima de 2,00 m con material lavable e impermeable en las áreas en contacto con las zonas para cocinar, lavar y de higiene personal. En el área en contacto con la zona para cocinar el revestimiento será además incombustible.

**Artículo 14. Instalaciones**

1. La *vivienda* contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Red interior de suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo en condiciones de uso y seguridad.

b) Red interior de suministro de agua para consumo humano y para los aparatos sanitarios y electrodomésticos existentes, en su caso, en condiciones de uso y salubridad.

c) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos existentes, en su caso, en condiciones de uso y salubridad; se dispondrá de cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato, o bien de un bote sifónico registrable antes de su acometida a la bajante.

2. Si el edificio dispone de instalación de servicios audiovisuales o de telecomunicación, distribución de gas, gasóleo, etc., la vivienda contará con los dispositivos necesarios para el uso de dichos servicios.

3. Las instalaciones interiores de la vivienda serán conformes a las normas y reglamentos sectoriales vigentes, contando en su caso con certificado de inspección favorable y legalización que proceda.

## SECCIÓN SEGUNDA Habitabilidad

**Artículo 15. Iluminación y ventilación natural**

1. Para la iluminación de las viviendas, el comedor, el estar, los dormitorios y la cocina dispondrán de *huecos exteriores*. La superficie de los *huecos exteriores* no será inferior al 10 % de la *superficie útil* del recinto, admitiéndose en la cocina que el *hueco exterior* no sea inferior al 5 %.

2. Se permitirá que el comedor y los dormitorios se encuentren en *segundas luces* si se cumplen las siguientes condiciones:

a) La iluminación y *ventilación natural* de estos recintos no se produce a través de un dormitorio, de la cocina o de un espacio para la higiene personal.

b) El hueco entre los dos recintos deberá tener una superficie superior al 30 % de la *superficie útil* del recinto que se encuentra en *segundas luces* y no inferior a 3 m<sup>2</sup>.

3. Para la adecuada ventilación de los recintos, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Todos los *huecos exteriores* serán practicables en una superficie no inferior al 50 % de la superficie mínima del hueco exigida para iluminación.

b) La cocina deberá disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica.

c) Los *baños* y los *aseos* que no posean un *hueco exterior* practicable, deberán estar dotados de un sistema de *ventilación mecánica* o *ventilación híbrida*.

### **Artículo 16. Salubridad**

En el interior de la *vivienda* no se apreciará la presencia inadecuada de agua o humedad que pueda provocar que las personas usuarias, en condiciones normales de utilización, padezcan molestias inaceptables o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y perjudiquen el medio ambiente en su entorno inmediato.

En el supuesto de que la vivienda disponga de cámara sanitaria, ésta contará en todo caso con ventilación natural o mecánica y, si su altura libre es  $\geq 1\text{m}$  será también accesible para su inspección y mantenimiento.

## **SECCIÓN TERCERA. Seguridad**

### **Artículo 17. Seguridad**

Los elementos constructivos, incluidos sus revestimientos, no estarán afectados por fisuras, desprendimientos o deformaciones que supongan un riesgo para la seguridad de sus ocupantes, que afecten a viviendas colindantes, o a terceras personas en la vía pública.

Los equipos de climatización de las viviendas estarán protegidos de las vistas desde la vía pública y, en ningún caso estarán situados al exterior de la línea de fachada, dado el riesgo que supone para los viandantes.

## TÍTULO II. CRITERIOS DE LAS INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES

### **Artículo 18. Generalidades**

1. Se considera intervención en viviendas (incluyendo las *viviendas colaborativas*) y edificios de vivienda existentes, aquella que tenga por objeto la ampliación, la reforma o el cambio de cualquier uso a uso residencial vivienda.

2. Las intervenciones en los edificios existentes deberían tener como objetivo el cumplimiento de las condiciones para edificios de nueva construcción establecidas en el presente decreto. Sin embargo, dadas las características del parque edificatorio existente, la aplicación de todas estas condiciones puede ser urbanística, técnica o económicamente inviable o incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio. Por ello, en las intervenciones en edificios existentes se introduce el principio de proporcionalidad, por el cual, en función del tipo de intervención y del tipo de persona promotora, se aplicarán unos criterios de flexibilidad determinados. Además, en el presente título se recogen una serie de actuaciones reglamentarias relativas al buen estado de conservación, a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética, que se deberán realizar según el tipo de intervención.

En edificios de vivienda existentes, salvo en las plantas inferiores a planta primera, no se permitirán cambios de uso ni de actividad si en algún inmueble de dicha planta ya existe el uso vivienda, a excepción de los cambios de otros usos al de vivienda.

3. Tipos de intervención. A efectos del presente título, se consideran cinco tipos de intervención:

a) Reforma sin alteración de la distribución interior: se incluyen en este tipo de intervención las modificaciones de *baños*, cocinas, instalaciones, la sustitución de carpinterías, los refuerzos estructurales, etc.

b) Reforma con alteración de la distribución interior de la vivienda o de los elementos comunes: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones que incluyan la demolición de tabiques de la vivienda o de los *elementos comunes del edificio*, la variación de la posición de la escalera, de los patios de iluminación y ventilación, la instalación de un nuevo ascensor, etc. La alteración de la distribución podrá ser parcial o total.

c) Reforma integral: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones globales en un inmueble, incluyendo cualquier reforma que afecta a la estructura principal o el derribo del edificio con mantenimiento de fachada.

d) Cambio de uso: se incluye en este tipo de intervención la habilitación del uso residencial vivienda en un edificio o en una parte de este destinados originalmente a otro uso.

e) Ampliación: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.

4. Tipos de persona promotora. A efectos del presente título, se consideran dos tipos de persona promotora:

a) Persona propietaria de vivienda: cuando la persona promotora es propietaria de una vivienda en un edificio residencial colectivo o de una vivienda unifamiliar.

b) Persona propietaria de edificio residencial colectivo: cuando la persona promotora posee la totalidad de las viviendas de un edificio o se trata de una comunidad de personas propietarias.

### **Artículo 19. Criterios de flexibilidad**

1. En función del tipo de intervención y del tipo de persona promotora descritos en el artículo anterior, se establecen los criterios de flexibilidad bajo los que se realizarán las intervenciones para disponer de la correspondiente autorización administrativa:

a) Criterio de no empeoramiento: la intervención no empeorará las condiciones de la vivienda o del edificio respecto de la situación preexistente cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en

este Decreto para edificios de nueva construcción y, además, se cumplirán las condiciones establecidas en el Título I "Condiciones mínimas de los edificios existentes". En aplicación de este criterio, en intervenciones en viviendas existentes o de cambio de uso de un establecimiento a residencial vivienda, la superficie destinada a trastero o recinto no habitable equivalente no superará el 15% de la superficie útil total.

b) Criterio de mayor grado posible de adecuación a las condiciones de nueva construcción: este criterio incluye el criterio a) y, además, mediante la intervención en la vivienda o en el edificio, se alcanzará el mayor grado posible de adecuación a las condiciones establecidas en el Título III "Condiciones en los edificios de nueva construcción".

2. Los criterios de flexibilidad se aplicarán conforme a lo establecido en la tabla 1, en función del tipo de intervención y del tipo de persona promotora.

Tabla 1. Criterios de flexibilidad en intervenciones en edificios existentes.

| Tipo de persona promotora  | Tipo de intervención                      |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Reforma sin alteración de la distribución | Reforma con alteración parcial de la distribución                         | Reforma con alteración total de la distribución o reforma integral/<br>Cambio de uso/<br>Ampliación |
| Persona propietaria de una vivienda (incl. vivienda unifamiliar)                           | No empeoramiento y condiciones mínimas    | No empeoramiento y condiciones mínimas                                    | Condiciones de nueva construcción   |
| Persona propietaria de edificio residencial colectivo o Comunidad de personas propietarias | No empeoramiento y condiciones mínimas    | Mayor grado posible de adecuación a las condiciones de nueva construcción |   |

Además, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En obras de reforma en las que se mantenga el uso, lo establecido en la tabla 1 debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones correspondientes.
- Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, el criterio de adecuación a las condiciones de nueva construcción deberá aplicarse a dicha parte.

4. Se justificará documentalmente la adopción de los criterios de flexibilidad correspondientes y el cumplimiento de las condiciones de no empeoramiento y de las condiciones mínimas establecidas en el Título I, así como, en su caso, que las soluciones adoptadas alcanzan el mayor grado de adecuación posible a las condiciones de nueva construcción establecidas en el Título III.

#### **Artículo 20. Actuaciones prioritarias**

1. Adecuación del estado de conservación. Con objeto de garantizar el adecuado estado de conservación se cumplirá lo establecido a continuación:

- En las intervenciones realizadas por la persona propietaria de un edificio que, conforme el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda (IEEV.CV) y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana o norma que lo sustituya, tenga la obligatoriedad de disponer del IEEV.CV, se justificará que en la intervención se incluye la realización de las actuaciones en materia de

conservación de acuerdo con lo señalado en el IEEV.CV como “intervenciones de carácter urgente”.

- b) En las intervenciones realizadas por la persona propietaria de un edificio no incluido en el apartado anterior, se justificará documentalmente que los elementos del edificio no presentan lesiones de importancia moderada generalizada o alta que requieran de intervención urgente. En el caso contrario, se justificará que en la intervención se incluye la realización de las actuaciones necesarias para la subsanación de deficiencias detectadas.

2. Adecuación a la normativa vigente de accesibilidad. En las ampliaciones, cambios de uso, reformas integrales y reformas con alteración de la distribución interior del edificio o de la vivienda, se aplicará lo establecido en el Decreto 65/2019 y el CTE o las normas vigentes que las sustituyan, y, en su caso, se justificará la adopción de los ajustes razonables que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, previstos en dichas normas. A estos efectos, se considera que la introducción de un ascensor en un patio interior, en las condiciones que establece el apartado 2.c del Anexo II, del Decreto 65/2019, o artículo equivalente en la norma que lo sustituya, no supone una minoración de las exigencias de habitabilidad previstas en el presente Decreto.

3. Mejora de la eficiencia energética. En las reformas de viviendas con alteración total de la distribución y renovación de las instalaciones de generación térmica, se reducirá al menos un 30 % el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética. En el caso de que no sea técnica o económicamente viable, se alcanzará la máxima reducción posible, y se justificará documentalmente. En el resto de intervenciones se cumplirá lo establecido en el documento básico HE del CTE.

4. En el supuesto de que el edificio disponga de cámara sanitaria, ésta contará en todo caso con ventilación natural o mecánica y, si su altura libre es  $\geq 1,00$  m será también accesible para su inspección y mantenimiento, salvo imposibilidad manifiesta.

#### ***Artículo 21. Medidas medioambientales.***

Con el objetivo de reducir el impacto medioambiental de los edificios durante su ciclo de vida será recomendable que en las intervenciones se apliquen medidas medioambientales como las recogidas en el Anexo III del presente Decreto.

## TÍTULO III. CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 22. Generalidades.**

Los edificios de vivienda cumplirán las condiciones establecidas en el presente título.

Éstos podrán incluir *coviviendas* agrupadas en plantas completas o en su totalidad, en las condiciones establecidas en este título.

#### **Artículo 23. Supuestos de exención.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de este decreto, se establecen los siguientes supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones establecidas en este título:

- Edificación en solares en ámbitos urbanos consolidados en los que la especial y compleja morfología urbana existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas condiciones.
- Edificación ubicada en un entorno urbano sujeto a un régimen de protección patrimonial, en aquellas condiciones previstas en estas normas que resulten incompatibles con los valores protegidos.

No se podrán acordar exenciones en lo que respecta a la *superficie útil* mínima y la *altura libre mínima* de las viviendas en edificios de nueva construcción.

### CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES

#### SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

En todos los edificios de uso residencial vivienda, los espacios comunitarios cumplirán las condiciones de accesibilidad establecidas el Decreto 65/2019 y el CTE o las normas vigentes que las sustituyan. Además, cumplirán las condiciones establecidas en los apartados siguientes del presente anexo.

No es compatible en la misma planta de un edificio el uso de vivienda con otros usos. Las plantas destinadas a otros usos estarán ubicadas por debajo de las plantas destinadas a uso vivienda.

#### **Artículo 24. Circulaciones horizontales y verticales**

1. Las circulaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Acceso: La puerta de entrada tendrá una anchura de paso mínima de 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja y será totalmente acristalada y transparente, pudiéndose exceptuar el marco y el bastidor.

Para mejorar la visibilidad, en el caso de disponer un espacio en contacto con la puerta de acceso y en el exterior del edificio, éste tendrá un ancho mínimo de 1,8 m y una profundidad respecto a la línea de fachada no superior a 1,5 veces su anchura.

Adicionalmente al sistema de encendido manual, se dispondrá un sistema de detección de presencia temporizado o un sensor crepuscular para el encendido de la iluminación artificial en el acceso.

b) Zaguán:

La *altura libre mínima* será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m con ocupación en planta de hasta el 10% de su *superficie útil*, debido a elementos estructurales, paso de instalaciones u otros.

La anchura mínima será de 1,80 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura  $\geq 1,50$  m y de longitud  $\leq 0,50$  m.

Su diseño presentará una configuración que facilite el control visual y evite rincones no visibles en la medida de lo posible.

Se proporcionará iluminación natural y artificial que sea eficaz energéticamente y permita el encendido con detector de presencia temporizado o sensor crepuscular, de manera adicional al encendido manual desde la parte exterior del acceso.

c) Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m, siendo admisibles los estrechamientos puntuales establecidos en el CTE. La *altura libre mínima* será de 2,30 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m con ocupación en planta de hasta el 10% de la *superficie útil* del pasillo.

d) Escaleras: Las escaleras que sean paso necesario desde la vía pública a las viviendas de un edificio, o a los espacios de uso común, deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE para las escaleras de uso general y, además, dispondrán de tabicas y carecerán de bocel.

La *altura libre mínima* de la escalera será de 2,20 m, medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

En el caso de mesetas o rellanos que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo de éstos será de 1,20 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,40 m.

e) Rampas: Las rampas cumplirán las condiciones establecidas en el CTE para rampas en itinerarios accesibles.

## 2. El ascensor:

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los casos establecidos en el DB SUA del CTE y el Decreto 65/2019 o norma que los sustituya y, en su caso, en lo dispuesto en el presente apartado.

El ascensor dispondrá de un dispositivo de control de acceso desde y hasta el garaje, para evitar el intrusismo. El dispositivo de control deberá reunir las condiciones de accesibilidad universal según lo establecido en la norma UNE-EN 81-70.

b) Se añadirá un segundo ascensor si el edificio se halla en alguno de los siguientes supuestos:

Hay que salvar entre 3 y 5 plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio y el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 24.

Hay que salvar entre 6 y 8 plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio y el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 16.

Hay que salvar 9 o más plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio, independientemente del número de viviendas servidas por el ascensor.

### **Artículo 25. Locales de uso comunitario**

#### 1. Local de uso colectivo

En edificios de 10 viviendas o más (sin contabilizar las coviviendas) existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio, según el uso que decida darle la comunidad de las personas propietarias. La *superficie útil* mínima del local será de 1 m<sup>2</sup> por vivienda con un mínimo de 35 m<sup>2</sup>.

El local de uso colectivo deberá tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio y se situará sobre rasante. La *altura libre mínima* será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de *altura libre*

*mínima* 2,20 m debido a elementos estructurales, paso de instalaciones u otros, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie útil.

El local de uso colectivo deberá cumplir las exigencias básicas establecidas en el CTE para recintos habitables.

En la medida de lo posible, se fomentará la comunicación visual del local con las zonas comunes del edificio mediante particiones transparentes.

El local dispondrá de las instalaciones que resulten de aplicación según la reglamentación sectorial vigente y estará equipado con un aseo compartimentado, con acceso desde un espacio de circulación. Además, dispondrá de instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación y la preinstalación para suministro de electricidad, suministro de agua y evacuación de aguas residuales, necesarias para incorporar el equipamiento correspondiente a cocina según lo establecido en el artículo 44 sin necesidad de reforma.

#### 2. Local para guardar productos para la movilidad.

En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad, con una superficie mínima de 0,80 m<sup>2</sup> por vivienda.

Este recinto se situará próximo a los principales accesos al edificio, al nivel de la vía pública o planta baja, y comunicado con dichos accesos mediante itinerarios accesibles. El recinto tendrá una *altura libre mínima* de 2,20 m. Se dispondrán mecanismos resistentes con sujeción a pavimento, pared o techo que permitan el candado efectivo de los accesorios que faciliten la movilidad.

#### 3. Cuarto de limpieza.

Se dispondrá un cuarto de limpieza con *superficie útil* mínima de 2,00 m<sup>2</sup>, donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, sin invadir el barrido de la puerta. El local contará con toma de corriente y vertedero con suministro de agua fría, y evacuación con cierre hidráulico. Además, deberá disponer de algún sistema de ventilación, que podrá ser natural, híbrida o mecánica.

#### 4. Recintos para instalaciones.

Cumplirán la reglamentación específica vigente de las instalaciones que contengan.

### **Artículo 26. Aparcamientos**

1. Los aparcamientos cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup> cumplirán las siguientes condiciones:

a) Meseta de acceso. Para que la incorporación del vehículo a la vía pública se realice con seguridad, ésta se efectuará desde una superficie plana, con pendiente no superior al 5%, con una anchura mínima de 3,00 m y una profundidad mínima de 4,80 m, sin incluir en esta superficie la de uso y dominio público. En el caso de meseta de doble sentido la anchura mínima será de 6,00 m.

b) Hueco de acceso de vehículos. La anchura mínima libre del hueco de acceso será de 2,80 m. En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima libre del hueco de acceso será de 5,80 m para doble sentido, o bien tendrán dos huecos de acceso independientes de sentido único con una anchura mínima libre de 2,80 m para cada hueco de acceso.

c) Rampa: anchura y pendiente.

En aparcamientos con capacidad menor o igual a 100 plazas, la anchura mínima de la rampa, de único o doble sentido de circulación, será de 3,00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima de la rampa de único sentido de circulación será de 3,00 m, y la anchura mínima de la rampa de doble sentido de circulación será de 6,00 m.

Pendiente de rampa recta: no será mayor del 18%, siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente. En aparcamientos con capacidad menor a 25 plazas, se admitirán pendientes no mayores del 20%. En ambos casos, si las rampas también están previstas para la circulación de personas, y no pertenecen a un itinerario accesible, la pendiente será, como máximo, del 16%.

Pendiente de rampa curva: no será mayor del 15%. El radio de giro mínimo en el eje será de 6,00 m.

d) Ascensores para vehículos y personas. Las cabinas de los ascensores para vehículos y personas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,30 m de anchura, 5,00 m de longitud y 2,10 m de altura libre. Para el acceso a estos ascensores, no será necesaria la meseta previa.

e) Distribución interior:

e.1) Altura: en la superficie del local la *altura libre mínima* será de 2,40 m, permitiéndose descuelgues de *altura libre mínima* de 2,20 m; asimismo, se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento.

e.2) Calle de circulación interior: la anchura mínima de la calle será de 3,00 m. El radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 4,50 m. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2,40 m por 4,80 m.

e.3) Plazas para automóvil: la dimensión mínima por plaza será de 2,40 m de anchura por 4,80 m de longitud, estando esta superficie libre de soportes estructurales u otros elementos constructivos. Para los aparcamientos en batería estas dimensiones se verán modificadas en los siguientes casos:

Caso 1. En las plazas con su longitud menor entre dos soportes, siempre que éstos estén situados a partir de una banda de anchura igual a 1 m medida desde el fondo de la plaza, se incrementará la anchura de la plaza en 0,20 m.

Caso 2. En las plazas con su longitud mayor perpendicular a la calle y con un lado mayor adyacente a un muro, se incrementará la anchura de la plaza en 0,20 m.

Caso 3. En las plazas del caso 2 que además estén situadas al fondo de una calle y adyacentes a un muro u obstáculo que abarque también su espacio de maniobra, se incrementará la anchura de la plaza en 0,70 m.

e.4) Plazas para motocicleta: computarán como una plaza de vehículo por cada tres plazas de motocicletas a los efectos de determinar el número de plazas de aparcamiento, y tendrán unas dimensiones mínimas de 1,60 m por 2,40 m.

2. Los aparcamientos de vehículos cuya *superficie útil* no exceda de 100 m<sup>2</sup> o en viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

- a) No será necesaria la meseta previa en garajes en planta baja.
- b) La anchura mínima libre del acceso al garaje será de 2,70 m.
- c) La anchura mínima de la rampa en tramo recto será de 2,70 m.
- d) En el caso de una única plaza, sus dimensiones mínimas serán tales que permitan inscribir en su interior un rectángulo libre de obstáculos de dimensiones 2,60 m por 5,00 m.
- e) La *superficie útil* mínima del garaje será de 14 m<sup>2</sup>.

3. Plazas de aparcamiento accesibles. En edificios con aparcamiento propio donde sea exigible la reserva de viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, como criterio general al menos se reservará una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible y, además, se cumplirán las condiciones establecidas en el CTE y el Decreto 65/2019 o norma que la sustituya.

4. Estaciones de recarga de vehículos eléctricos. El aparcamiento contará con la dotación mínima para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecida en la Sección HE 6 del CTE.

5. Iluminación. Los aparcamientos dispondrán de iluminación artificial eficiente energéticamente con encendido mediante detector de presencia. Además, preferentemente, dispondrán de iluminación natural.

6. Ventilación. Se atenderá a lo dispuesto en el CTE.

7. Aparcamiento en superficie. Las plazas de aparcamiento en superficie, adscritas al edificio y situadas fuera de este, cumplirán las condiciones de los párrafos anteriores que les sean de aplicación.

### **Artículo 27. Espacios para el estacionamiento de bicicletas y vehículos de movilidad personal (VMP)**

Los edificios que, conforme a la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya, deban contar con espacios para estacionamiento de bicicletas a razón de una o dos plazas por vivienda o *covivienda*, cumplirán las condiciones establecidas en dicha norma y las siguientes:

1. Ubicación y circulaciones: la ubicación de las plazas de aparcamiento para bicicletas permitirá el acceso cómodo y fácil desde la red viaria. Para ello se situarán al nivel de la vía pública, en planta baja del edificio o en otras plantas según los supuestos de la Ley de Movilidad. En el caso de situarse en otras plantas contarán con rampa accesible o ascensor con cabina de dimensiones mínimas de 1,10 m de anchura por 1,40 m de profundidad.

2. Local y plazas de aparcamiento:

- a) La altura libre del local para el estacionamiento de bicicletas será igual a 2,20 m como mínimo.
- b) Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones iguales o mayores que: 0,70 m de anchura por 2,00 m de profundidad en el caso de plazas para bicicletas en posición horizontal, y 0,70 m de anchura por 1,20 m de profundidad en el caso de plazas para bicicletas en posición vertical. Preferentemente, se dispondrán en el suelo en posición horizontal por su facilidad de uso. Las dimensiones anteriores podrán reducirse si se aporta solución alternativa debidamente justificada con una distribución más eficiente. En este caso la superficie mínima no será inferior a 0,60 m<sup>2</sup> por plaza.
- c) Delante de la plaza existirá un espacio de circulación y maniobra de anchura mínima igual a: 1,80 m para plazas en batería y plazas en posición vertical; 1,20 m para plazas en espiga; y 0,90 m para plazas en línea.
- d) En el diseño concreto de estos espacios, también se tendrá en consideración su funcionamiento como lugares de estacionamiento de vehículos de movilidad personal (VMP), como patinetes y otros.

3. Mecanismos de fijación: en cada una de las plazas se dispondrán mecanismos resistentes, con sujeción al pavimento, a las paredes o al techo, que permitan el candado efectivo de las bicicletas y de los VMP, en su caso, para evitar su robo. Los mecanismos de techo deberán tener un diseño que minimice el esfuerzo necesario para el cuelgue de las bicicletas.

4. Señalización: las plazas estarán delimitadas y señalizadas en pavimentos o paramentos.

### **Artículo 28. Trasteros**

1. Los trasteros anejos a las viviendas o *coviviendas* serán locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a ninguna de las viviendas. Deberán tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio o desde plazas de garaje, en el caso de que estén vinculados registralmente a estas.

2. La *superficie útil* del trastero será como mínimo de 3,00 m<sup>2</sup>. La *altura libre mínima* será de 2,10 m, y la distancia mínima entre paramentos de 1,20 m.

3. En el caso de que el trastero esté asociado a una vivienda accesible, además, dispondrá de una distancia mínima entre paramentos de 1,60 m, y la puerta cumplirá las condiciones establecidas en los itinerarios accesibles.

### **Artículo 29. Espacios básicos compartidos por coviviendas**

1. En los edificios que contengan *coviviendas*, los usos básicos podrán desarrollarse en espacios compartidos en el edificio, de forma complementaria a los espacios privativos de las *coviviendas*. Los espacios compartidos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Tendrán acceso desde zonas comunes de circulación del edificio.
- b) La *altura libre mínima* será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de *altura libre mínima* 2,20 m debido a elementos estructurales, paso de instalaciones u otros, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie útil.

- c) Cumplirán las exigencias básicas establecidas en el CTE para recintos habitables.
- d) En la medida de lo posible, se fomentará la comunicación visual del local con las zonas comunes del edificio mediante particiones transparentes.
- e) Dispondrán de las instalaciones que resulten de aplicación según la reglamentación sectorial vigente.
- f) Estos espacios contarán con aseos comunes, situados en la misma planta, pudiendo servir a diferentes espacios compartidos.
- g) La superficie mínima de cada espacio se calculará en base al número de ocupantes del conjunto de *coviviendas* para los que se destinan (N), conforme se establece en la columna correspondiente de la Tabla 2.

Tabla 2. Superficie mínima de los espacios básicos compartidos del edificio (m<sup>2</sup>).

| Espacios básicos compartidos       | Número de ocupantes a los que sirve el espacio (N)    |                               |                                |
|------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
|                                    | N ≤ 10  | 11 ≤ N ≤ 50                   | 51 ≤ N ≤ 100                   |
| <b>Estar</b>                       | 1,5 x N (m <sup>2</sup> )<br>(mín. 9 m <sup>2</sup> ) | 1,2 x N + 5 (m <sup>2</sup> ) | N + 15 (m <sup>2</sup> )       |
| <b>Comedor</b>                     | 1,5 x N (m <sup>2</sup> )<br>(mín. 9 m <sup>2</sup> ) | 1,2 x N + 5 (m <sup>2</sup> ) | N + 15 (m <sup>2</sup> )       |
| <b>Cocina</b>                      | 8 m <sup>2</sup>                                      | 0,6 x N + 2 (m <sup>2</sup> ) |                                |
| <b>Trabajo ("coworking")</b>       | N (m <sup>2</sup> )<br>(mín. 8 m <sup>2</sup> )       | 0,8 x N + 2 (m <sup>2</sup> ) | 0,6 x N + 12 (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Lavadero</b>                    | 4 m <sup>2</sup>                                      | 0,1 x N + 3 (m <sup>2</sup> ) |                                |
| <b>Espacio para secado natural</b> | 1 m <sup>2</sup> por covivienda                       |                               |                                |

## 2. Cocina de uso colectivo.

Las cocinas de uso colectivo tendrán la superficie mínima establecida en la tabla 2 y, al menos, el espacio para alojar el siguiente equipamiento:

- a) Un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.
- b) Un lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.
- c) Una placa de cocina, horno y un frigorífico con conexión eléctrica.
- d) Bancada, incluido el fregadero y la zona de cocción, de desarrollo mínimo igual a 3,00 m, medida en el borde que limita con la zona de la persona usuaria.

## 3. Espacio para el lavado y secado de la ropa.

En el caso de que en la covivienda no exista espacio para el lavado de la ropa, se dispondrán lavaderos en otras zonas del edificio, con acceso desde espacios comunes de circulación.

Los lavaderos de uso comunitario tendrán la superficie mínima establecida en la tabla y, al menos, el espacio para alojar el siguiente equipamiento: dos lavadoras, una secadora y una pila de lavar.

En el caso de que el uso del lavadero esté previsto para más de 10 ocupantes, se incrementará el equipamiento en la siguiente proporción:

- a) Lavadoras: en 1 unidad por cada 10 ocupantes adicionales o fracción.
- b) Secadoras y pilas de lavar: en 1 unidad por cada 20 ocupantes adicionales o fracción. Podrá reducirse el número de secadoras a la mitad si al menos el 50% del área destinada a tendedero (ver exigencia en el artículo 41) está protegida de la lluvia.

Además, el lavadero se distribuirá de acuerdo con los aparatos que contenga considerando el área adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste, según la tabla 3. Las zonas de uso podrán superponerse.

Tabla 3. Dimensiones mínimas de aparatos para lavadero comunitario (m).

| Tipo aparato  | Zona de aparato |             | Zona de uso |             |
|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
|               | Anchura         | Profundidad | Anchura     | Profundidad |
| Lavadora      | 0,6 (1)         | 0,6 (1)     | 0,80        | 1,20        |
| Secadora (2)  | 0,6 (1)         |             |             |             |
| Pila de lavar | 0,45            |             |             |             |

(1) Podrá requerirse una mayor dimensión en el caso de lavadoras y secadoras industriales.

(2) Hasta el 70% de los aparatos se podrán instalar en columna.

Las lavadoras contarán con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica. Las secadoras contarán con desagüe y conexión eléctrica. Las pilas de lavar contarán con tomas de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. El local contará con sumidero sifónico cuando disponga de tres o más lavadoras.

En el caso de que en la convivencia no exista ninguna solución para el secado natural de la ropa, según se establece en el artículo 41, se dispondrá algún sistema para el secado natural en otras zonas del edificio, incluidas las cubiertas, protegido de vistas desde la vía pública. La reserva de espacio para el secado natural, libre de obstáculos, será al menos la establecida en la tabla 2.

### **Artículo 30. Instalaciones**

1. Al menos un acceso al edificio contará con un dispositivo de comunicación con cada vivienda preferentemente video portero.

La botonera de acceso permitirá la identificación de las viviendas y locales de forma visual y táctil, mediante textos de tamaño adecuado, claros (sin serifa) y contrastado con el fondo para su fácil lectura.

2. Las instalaciones de suministro de agua, evacuación de aguas, instalaciones térmicas (instalación fija de climatización o producción de agua caliente sanitaria), iluminación, ventilación, instalaciones de protección contra incendios, de protección contra el rayo o evacuación de residuos, se estará a lo dispuesto en el CTE y en la normativa sectorial de aplicación. En el resto de las instalaciones del edificio (audiovisuales, gas natural y combustibles líquidos, ascensor, etc.) se tendrá en cuenta lo establecido en su reglamentación específica vigente.

3. La ubicación de instalaciones, como unidades exteriores de equipos de generación de calor y frío, antenas, etc., se preverá en espacios protegidos de vistas desde la vía pública o en la cubierta. Se dispondrán patinillos para la ubicación de los conductos necesarios para la colocación en la cubierta del edificio de las unidades exteriores de equipos de generación de calor y frío.

4. Se dispondrá de las instalaciones necesarias para cumplir con la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y con las exigencias de generación mínima de energía eléctrica procedentes de fuentes renovables de acuerdo con lo establecido a las secciones

HE4 y HE5 del CTE. En el caso de edificios de vivienda fuera del ámbito de aplicación de la sección HE5, se dispondrá de las instalaciones necesarias para cubrir, al menos, la potencia de energía eléctrica prevista para las zonas comunes del edificio. En los casos en que la potencia prevista para las zonas comunes sea superior a la potencia mínima según la sección HE5, será exigible como mínimo esta última.

En aquellos edificios en los que, por razones urbanísticas o arquitectónicas o porque se trate de edificios protegidos oficialmente, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determina los elementos inalterables, no se pueda alcanzar la potencia a instalar conforme a lo establecido en este apartado, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando las distintas alternativas, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia instalada posible.

5. Con el fin de aumentar la protección frente a la violencia de género, el edificio dispondrá de un sistema de alarma con batería suplementaria y conectada con una central receptora de alarma que active una sirena luminosa y audible por las personas del interior del edificio mediante pulsadores fijos al menos en el zaguán, la cabina del ascensor y el aparcamiento. El sistema de alarma será compatible con dispositivos inalámbricos que puedan activarla. Asimismo, se colocará un cartel en el acceso o accesos al edificio donde se pueda leer "Edificio protegido contra la violencia de género". Dicho cartel cumplirá los requisitos de rotulación de la norma UNE 170002 en vigor para que sea comprensible por todas las personas.

## SECCIÓN SEGUNDA. Habitabilidad

### **Artículo 31. Patios del edificio**

Se establecen tres tipos de patios:

Tipo 1: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de espacio común o privado, y serán accesibles desde espacios de circulación del edificio para su uso comunitario.

Tipo 2: Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de espacio común o privado, excepto espacios para estar.

Tipo 3: Estos patios podrán servir únicamente a espacios para *baños*, *aseos*, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Los paramentos de los patios deberán tener tratamiento de fachada exterior en su diseño y construcción.

Las dimensiones que definen estos patios, así como los espacios de las viviendas a los que pueden servir se reflejan en la tabla 4. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea edificio de viviendas plurifamiliar o unifamiliar.

Tabla 4. Dimensiones de los patios.

| Tipo de patio | E<br>Estar | C<br>Comedor | K<br>Cocina | D / T<br>Dormitorio / Trabajo | B / L / EC<br>Baño / Lavadero / Espacios de circulación comunes<br>(1) | Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros |  |
|---------------|------------|--------------|-------------|-------------------------------|--|--|--|
|               |            |              |             |                               |  | Según altura de patio (H)                                  | Valor mínimo en edificio plurif./unif. |
| 1             | SIRVE      |              |             |                               |  | 0,70 H   | 6,00 / 4,00                            |
| 2             | NO         | SIRVE        |             |                               |  | 0,35 H   | 3,00 / 2,00                            |
| 3             | NO         |              |             |                               | SIRVE  | 0,20 H   | 2,00 / 1,50                            |

(1) En el caso de escaleras abiertas al exterior cuyos huecos recaigan a estos patios se cumplirá además lo establecido en el DB SI del CTE vigente.

En el caso de varios espacios no compartimentados, el conjunto cumplirá las condiciones especificadas en la tabla 4 para el espacio cuyas condiciones sean más restrictivas.

Para los patios Tipo 1, en el caso de que el ancho del solar sea inferior hasta en un 20% al diámetro obtenido por aplicación del cuadro anterior, se permitirá tomar como ancho de patio el ancho total del solar manteniendo como profundidad de patio el diámetro obtenido del cuadro.

Todos los patios del edificio serán de uso comunitario y accesibles desde espacios comunes del edificio. Para favorecer la ventilación de los espacios, su altura alcanzará hasta la planta baja.

Los patios Tipo 1, además, se diseñarán para favorecer la estancia y convivencia de las personas que residan en el edificio, y estarán ajardinados.

### **Artículo 32. Huecos exteriores**

En el diseño de fachadas, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrá en cuenta la siguiente condición:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones, un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°.

La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los valores que se indican en la tabla 5.

Tabla 5. Valor mínimo del segmento L.

| Tipo de patio | Valor mínimo de L en m |                      |
|---------------|------------------------|----------------------|
|               | Edificio plurifamiliar | Edificio unifamiliar |
| 1             | 6,00                   | 4,00                 |
| 2             | 3,00                   | 2,00                 |
| 3             | 2,00                   | 1,50                 |

Las condiciones anteriores serán de aplicación a la fracción del hueco que cumple con la superficie mínima de iluminación, conforme al artículo 49 de la presente disposición.

Los huecos de iluminación o ventilación abiertos a la vía pública de viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda plurifamiliar dispondrán de sistemas anti-intrusión.

### **Artículo 32. Iluminación natural**

Las escaleras del edificio, en el caso de que dispongan de *ventilación natural*, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Iluminación por huecos: la superficie del hueco será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>, en cada una de las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible obstrucción.

b) Iluminación cenital: será admisible hasta una altura de evacuación de 14 m, 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 la caja de escalera.

### **Artículo 34. Ventilación**

1. En edificios con escaleras protegidas o especialmente protegidas las condiciones de ventilación serán las establecidas en el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de Incendio del CTE.

2. En edificios con escaleras no protegidas se cumplirán las condiciones de ventilación establecidas para escaleras protegidas en el referido documento básico.

### **Artículo 35. Salubridad**

Se limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños. Para ello se cumplirán las condiciones básicas de protección frente a la humedad establecidas en el CTE.

### **Artículo 36. Medidas medioambientales**

Con el objetivo de reducir el impacto medioambiental de los edificios durante su ciclo de vida, es recomendable que en su diseño se apliquen medidas medioambientales y de economía circular, tales como las recogidas en el Anexo III del presente Decreto.

### **Artículo 37. Uso y mantenimiento del edificio**

1. Para prolongar la vida útil de los edificios y que estos sigan cumpliendo los requisitos de funcionalidad, habitabilidad y seguridad, las personas usuarias y propietarias de los edificios deberán usarlos de forma apropiada y realizar los trabajos y las obras precisas para su conservación o mejora, a través de las disposiciones contempladas en los siguientes documentos y disposiciones vigentes:

- a) Libro del Edificio.
- b) Estatutos de la comunidad de personas propietarias: aplicando, en su caso, el criterio de homogeneidad en las intervenciones (toldos, carpinterías, modificación de la fachada, cubiertas, patios, etc.)
- c) Ley de propiedad horizontal vigente.
- d) Ordenanzas municipales.
- e) Ley de calidad de la arquitectura o norma que la sustituya.

Las intervenciones que se realicen en el edificio, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación, no alterarán el diseño original de las fachadas (revestimientos, carpinterías, etc.) a menos de que se trate de actuaciones globales de rehabilitación de fachada y cuente con las licencias preceptivas. Asimismo, las intervenciones de *rehabilitación parcial* que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, requerirán de las correspondientes autorizaciones.

En su caso, las unidades exteriores de equipos de generación de calor y frío, se instalarán en las zonas de la vivienda o del edificio que establezca la normativa u ordenanza de aplicación y, en todo caso, estarán protegidas de vistas desde la vía pública.

## CAPÍTULO III. LA VIVIENDA

### SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

#### **Artículo 38. Circulaciones**

Las circulaciones horizontales y verticales cumplirán las condiciones de accesibilidad en el interior de las viviendas establecidas en el Decreto 65/2019 y en el CTE o las normas vigentes que las sustituyan, así como las establecidas en el presente apartado. Las circulaciones de las *viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas* se regulan en el artículo 48.

##### a) Accesos:

El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta de *anchura libre de paso* mayor o igual que 0,80 m, medida en el marco y aportada por no más de una hoja.

Las puertas de paso no reguladas por la normativa vigente en materia de accesibilidad tendrán una *anchura libre de paso* mayor o igual que 0,70 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja.

Cada vivienda tendrá al menos un hueco al exterior con una *anchura libre de paso* mayor o igual que 0,90 m y superficie mayor o igual que 1,50 m<sup>2</sup>, para permitir el traslado de mobiliario.

##### b) Espacios de circulación:

Los pasillos tendrán una *anchura libre de paso* mayor o igual que 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura  $\geq 0,80$  m, de longitud  $\leq 0,50$  m y con separación  $\geq 0,65$  m a huecos de paso o a cambios de dirección.

##### c) Escaleras:

La escalera del interior de la vivienda que permite el acceso a los espacios básicos, así como la que en su caso conecte el garaje con el interior de la vivienda, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el CTE para las escaleras de uso restringido.

Las mesetas o rellanos tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m, medido en la línea de huella.

#### **Artículo 39. Composición de la vivienda**

1. Toda vivienda estará compuesta por un conjunto de espacios y/o recintos para el desarrollo de las actividades o usos básicos conforme a lo estipulado en el artículo 8 del presente Decreto.

2. La vivienda puede tener distintos grados y tipos de compartimentación, según se agrupen o no en un mismo recinto los diferentes espacios básicos. En todo caso el espacio para la evacuación fisiológica estará compartimentado, pudiendo este recinto albergar equipamiento para la higiene personal y el lavado de la ropa.

3. En caso de vivienda no compartimentada, la documentación gráfica del proyecto que se someta a licencia administrativa incorporará al menos dos alternativas de distribución de acuerdo con las condiciones de este anexo, sin alterar la dotación obligatoria de carácter fijo en la cocina, baños y aseos, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

4. Todas las viviendas contarán con un dormitorio doble principal, aunque no se materialice físicamente su compartimentación de acuerdo con lo previsto en el art. 40.2 de este título.

5. Todas las viviendas deberán disponer de espacio para la higiene personal con la dotación correspondiente a baño. Las viviendas de tres o más dormitorios contarán con un espacio adicional para la higiene personal con la dotación correspondiente a aseo.

6. Las viviendas dispondrán de lavadero y tendedero.

#### Artículo 40. Superficies útiles

1. La *superficie útil interior* mínima de la vivienda será de 35 m<sup>2</sup>.

2. En función del número de ocupantes de la vivienda, los recintos que la componen contarán con la superficie mínima que se indica en la tabla 6. En estas superficies mínimas no se incluye el espacio para almacenamiento.

| Tabla 6. <i>Superficie útil</i> mínima de los recintos (m <sup>2</sup> ).Tipos | Nº máximo de ocupantes de la vivienda |    |    |    |     |
|--|---------------------------------------|----|----|----|-----|
|  | 2                                     | 4  | 6  | 8  | ≥ 9 |
| Dormitorio doble principal (1)   | 10                                    |    |    |    |     |
| Resto de dormitorios dobles (1)  | 8                                     |    |    |    |     |
| Dormitorio sencillo (1)  | 6                                     |    |    |    |     |
| Cocina   | 6                                     | 7  | 8  | 9  | 10  |
| Comedor (2)  | 7                                     | 8  | 9  | 10 | 11  |
| Cocina-comedor (2)   | 11                                    | 13 | 15 | 17 | 19  |
| Estar (2)  | 12                                    | 13 | 14 | 15 | 16  |
| Estar-comedor (2)  | 14                                    | 16 | 18 | 20 | 22  |
| Estar-comedor-cocina (2)   | 19                                    | 22 | 25 | 28 | 31  |
| Dormitorio-estar-comedor-cocina (2) (3)  | 29                                    | -  | -  | -  | -   |
| Baño (4)   | 4                                     | 4  | 4  | 4  | 4   |
| Aseo   | 2                                     | 2  | 2  | 2  | 2   |
| Lavadero (5)   | 2                                     | 2  | 2  | 2  | 2   |

- (1) Será posible reducir la superficie mínima de los dormitorios colindantes a zonas de circulación hasta un 20%, de forma que otros usos del dormitorio distintos al de descanso, como los de estudio o trabajo, se puedan ubicar en estas zonas, siempre que en el dormitorio se puedan inscribir las figuras correspondientes establecidas en el art. 43. Para ello estas zonas dispondrán de la superficie mínima restante, tendrán una anchura mínima de 1,80 m, y contarán con la iluminación y ventilación natural prevista en los art. 49 y 50 de este anexo.
- (2) A efectos de justificar la superficie mínima de los espacios de estar y comedor no se contabilizarán zonas de anchura inferior a 2 m para que en ambos espacios se pueda disponer el mobiliario pertinente para el desarrollo de dichos usos básicos.
- (3) Este recinto deberá admitir la posterior *compartimentación* de un dormitorio doble. Para ello, el recinto contará con las dimensiones lineales y los *huecos exteriores* para iluminación y *ventilación natural* establecidos en los apartados los art. 49 y 50 considerando esta posibilidad.
- (4) Al menos un baño tendrá esta superficie, pudiendo el resto de los baños tener una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>.
- (5) Si el lavadero se integra en la cocina, en el *baño* o en el *aseo*, no se exigirá esta superficie y la de la cocina, *baño* o *aseo* se incrementará en 1 m<sup>2</sup>.

En el caso de viviendas no compartimentadas, o de recintos cuya combinación de espacios no esté incluida en la tabla 6, la superficie mínima se corresponderá con la suma de las superficies mínimas establecidas para los recintos correspondientes.

3. A efectos de cálculo del número de ocupantes previstos, se contabilizará una persona por cada dormitorio sencillo y dos personas por cada dormitorio doble con una *superficie útil* menor a 12 m<sup>2</sup>. Para dormitorios con *superficie útil* igual o superior a 12 m<sup>2</sup> se podrán contabilizar hasta tres personas.

#### **Artículo 41. Relación entre recintos**

1. La relación entre los espacios de la vivienda cumplirá con las siguientes condiciones:

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

b) Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se podrá acceder a un espacio para la higiene personal desde los espacios de circulación de la vivienda. Para el cuidado de la salud de las personas, en viviendas de tres dormitorios o más, la distancia entre la puerta de un baño y la de uno de los dormitorios no podrá ser superior a 3 m. En todas las plantas de la vivienda en las que se ubique un dormitorio, tendrá que haber también como mínimo un espacio para la higiene personal con la dotación mínima de aseo.

c) En el caso de viviendas unifamiliares, estas contarán con al menos un estar, un comedor, una cocina, un dormitorio y un baño comunicados interiormente. Además, podrán tener otros espacios comunicados a través de espacios exteriores, siempre y cuando desde cualquier dormitorio se pueda acceder a un baño sin tener que salir al exterior.

d) El espacio para la evacuación fisiológica no tendrá acceso directo desde los espacios del estar, comedor y cocina. El baño y el aseo no serán paso único para acceder a otra habitación o recinto.

2. El lavadero se podrá ubicar en un recinto específico de la vivienda, interior o exterior, o se integrará en la cocina, *baño* o *aseo*. Además, cumplirá las condiciones establecidas en los artículos 43 y 44.

3. El tendedero se situará preferentemente junto al lavadero. Se podrá optar por una de las siguientes soluciones, con protección de vistas:

a) Sistema de secado natural en un *espacio exterior* de la vivienda: contará con una reserva de espacio libre de obstáculos de 0,90 m por 1,80 m. El sistema no deberá interferir con los huecos necesarios para la ventilación e iluminación de la vivienda.

b) Sistema de secado natural en fachada a patio: para ello se dispondrán cuerdas de tendido o dispositivo equivalente, sin interferir en el diámetro mínimo de patio exigido. En el caso de patios de manzana o de tipo I, el sistema de secado natural contará con protección de vistas.

c) *Espacio exterior* independiente de la vivienda con acceso desde el espacio común del edificio: se situará en la misma planta de la vivienda a la que dé servicio y contará con una reserva de espacio libre de obstáculos de 0,90 m por 1,80 m por vivienda.

#### **Artículo 42. Altura libre**

1. En la vivienda la *altura libre mínima* entre suelo y techo acabados será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su *superficie útil*.

2. En cocinas, la *altura libre mínima* será de 2,35 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m, con ocupación en planta de hasta el 30% de su *superficie útil*.

3. En espacios de circulación, *baños*, *aseos*, la *altura libre mínima* será de 2,20 m.

4. En las escaleras la *altura libre mínima* será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,10 m cuya ocupación en planta no sea superior al 25% de la superficie de la escalera.

#### **Artículo 43. Figuras inscribibles**

1. En los recintos o espacios deberán poder inscribirse dos tipos de figuras mínimas:

a) Las figuras libres de obstáculos, que permitan la circulación por la vivienda. Estas figuras se pueden superponer entre sí, si los usos se agrupan en el mismo recinto.

b) Las figuras para mobiliario que permitan la ubicación de muebles en la vivienda. Estas figuras no se pueden superponer entre sí, por estar destinada cada una a su mobiliario específico.

El abatimiento de la puerta puede invadir la figura libre de obstáculos y las figuras para mobiliario.

Las figuras inscribibles mínimas son las que se indican en la tabla 7.

Tabla 7. Figuras inscribibles mínimas (en m).

|                                   | <b>Estar</b>                           | <b>Comedor</b>                        | <b>Cocina</b>   | <b>Lavadero</b>                           | <b>Dormitorio</b>   | <b>Baño</b> |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|---|---|---|-------------|
| <b>Figura libre de obstáculos</b> | Ø1,20 (1)                              | Ø1,20                                 | Ø1,20   | Ø1,20                                     | Ø1,20 (2)   | Ø1,20 (3)   |
| <b>Figura para mobiliario</b>     | 2,50 x 3,00<br>ó<br>2,80 x 2,80<br>(4) | Ø 2,50<br>ó<br>2,30 x 3,00<br>(4) (5) | 1,00 m libre<br>delante de la<br>bancada en<br>toda su<br>longitud<br>(6) | 1,00 m libre<br>delante del<br>mobiliario | Principal:<br>2,60 x 2,60<br>Doble:<br>2,00 x 2,60 ó<br>4,10 x 1,80<br>Sencillo:<br>2,00 x 2,00 | Ver Tabla 8 |

(1) En el acceso a la vivienda se cumplirá también esta figura.

(2) Al menos en un dormitorio doble se podrá inscribir esta figura.

(3) Al menos en un *baño* de la vivienda se podrá inscribir esta figura, permitiéndose invadir la zona de aparato de lavabo siempre que quede una altura libre de 0,70 m medida desde el pavimento hasta la superficie inferior del aparato, para permitir el giro de una silla de ruedas.

(4) En el caso de *coviviendas*, se podrán reducir las dimensiones de las figuras para mobiliario en un 20 %, con la condición de que el lado menor del correspondiente recinto tenga una dimensión mínima de 2,50 m.

(5) El rectángulo de 2,30 x 3,00 se admitirá como figura alternativa en el caso de que el comedor esté combinado con otros espacios y el lado menor del recinto resultante tenga una dimensión mínima de 2,50 m.

(6) La longitud mínima de bancada se establece en el subapartado d) del artículo 44.

2. Los *baños*, *aseos* o espacios para la higiene personal se dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas de uso podrán superponerse.

Las dimensiones mínimas de las zonas adscritas a los aparatos sanitarios y de las zonas de uso correspondientes se indican en la tabla 8.

Tabla 8. Dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y de las zonas de uso.

| <b>Tipo aparato sanitario</b> | <b>Zona de aparato sanitario</b>            |   | <b>Zona de uso</b> |                        |
|-------------------------------|---|---|--------------------|------------------------|
|                               | <b>Anchura (m)</b>                          | <b>Profundidad (m)</b>                      | <b>Anchura (m)</b> | <b>Profundidad (m)</b> |
| <b>Lavabo</b>                 | 0,70  | Igual dimensión<br>que aparato<br>sanitario | 0,70               | 0,60                   |
| <b>Ducha</b>                  | Igual dimensión<br>que aparato<br>sanitario |   | 0,60               |                        |
| <b>Bañera</b>                 |   |   | 0,60               |                        |
| <b>Bidé</b>                   |   |   | 0,70 (1)           |                        |
| <b>Inodoro</b>                | 0,70 (1)                                    |   | 0,70 (1)           |                        |

(1) En el caso de que el aparato se sitúe entre paredes la anchura mínima será de 0,80 m.

El abatimiento de la puerta puede invadir la zona de uso.

3.. El lavadero se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, considerando el área adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas de uso podrán superponerse.

Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la tabla 9.

Tabla 9. Dimensiones mínimas de aparatos para lavadero.

| Tipo 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) En su caso, también acumulable en altura a la lavadora de carga frontal.

#### **Artículo 44. Equipamiento**

El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Acceso a la vivienda:

El acceso a la vivienda contará con un dispositivo que permita la intercomunicación con el exterior, situado a una altura que determine la normativa de accesibilidad vigente. Además, en las viviendas y *coviviendas* en edificios residenciales se dispondrá en la puerta de acceso un dispositivo que permita ver a quien llama, desde el interior de la vivienda.

b) Almacenamiento:

*Ropa y enseres*: la vivienda dispondrá de espacios para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior, en conjunto, a 1,20 m de ancho de armario por ocupante con una profundidad mínima de 0,55 m y altura mínima de 2,00 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas.

c) *Gestión de residuos*:

Cada vivienda dispondrá de espacios para almacenar los *residuos ordinarios* generados en ella, conforme a lo establecido en la Sección HS 2 *Recogida y evacuación de residuos* del DB HS *Salubridad* del CTE.

d) Aparatos:

En toda vivienda, los recintos o zonas que a continuación se expresan, contarán con el siguiente equipamiento mínimo:

*Cocina o zona para cocinar*:

- un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico;
- espacio para lavavajillas con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica;
- espacio para cocina, horno y frigorífico con conexión eléctrica;
- espacio para bancada, incluido el fregadero y zona de cocción, medida en el borde que limita con la zona de la persona usuaria, de desarrollo mínimo indicado en la tabla 10:

Tabla 10. Dimensiones mínimas de la bancada de cocina.

| Nº de ocupantes de la vivienda |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| < 5                            | 5-6    | > 6    |
| 2,40 m                         | 2,70 m | 3,00 m |

*Zona de lavadero:* deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica. Y en caso de ser un recinto exclusivo, una pila de lavar con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

*Baño* o espacio para la higiene personal: un lavabo, una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y un inodoro con suministro de agua fría; todos ellos con evacuación con cierre hidráulico.

Los grifos y las cisternas deben contar con dispositivos de ahorro de agua. Los dispositivos que pueden instalarse en cisternas para este fin pueden ser doble pulsador o con interrupción de descarga. La grifería puede disponer de aireadores, sistema de apertura siempre en frío y/o de apertura en dos fases, grifos con sensores infrarrojos, grifos con pulsador temporizador, llaves de regulación antes de los puntos de consumo, o dispositivos equivalentes.

*Aseo:* un lavabo y un inodoro con las condiciones especificadas para el *baño*.

e) Acabados superficiales:

Los espacios o recintos húmedos (cocina, lavadero, *baño* y *aseo*, así como cualquier zona en la que esté ubicada una ducha o bañera) irán revestidos con material lavable e impermeable en toda su altura. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en un recinto donde además se desarrollen otros usos, los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina se revestirán, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m, y en el área de cocción el material será además incombustible.

En general, la vivienda dispondrá de acabados de fácil limpieza y mantenimiento.

#### **Artículo 45. Instalaciones de la vivienda**

1. La vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo conforme a la reglamentación vigente. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas, en su caso.

b) Instalación de ventilación conforme a la Sección HS 3 *Calidad del aire interior* del DB HS *Salubridad* del CTE vigente.

c) Red interior a la vivienda para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos en condiciones de uso, conforme a la Sección HS 4 *Suministro de agua* del DB HS *Salubridad* del CTE vigente.

d) Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, conforme a la Sección HS 5 *Evacuación de aguas* del DB HS *Salubridad* del CTE vigente.

e) Si el edificio dispone de instalación de antena colectiva, o de cualquier otra infraestructura comunitaria de redes de telecomunicación, la vivienda deberá disponer en su interior de las correspondientes tomas de usuario para el uso de dichas redes comunitarias.

f) Instalación domótica con herramientas informáticas para la monitorización de consumos de energía y agua potable.

2. Las instalaciones de la vivienda quedarán sujetas a certificado favorable de inspección emitido por un organismo de control, conforme a la reglamentación vigente.

#### **Artículo 46. Espacios exteriores**

Salvo imposibilidad manifiesta y justificada, en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes, cada vivienda dispondrá de *espacios exteriores* que favorezcan la estancia, de superficie útil mínima igual a 1 m<sup>2</sup> por ocupante de la

vivienda, y profundidad mínima de 0,80 m, en los que se pueda inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro.

Los *espacios exteriores* se deberán distribuir de forma que desde la vivienda se pueda acceder a ellos directamente; preferentemente desde los espacios del estar, comedor o cocina.

Como alternativa, podrá disponerse de *espacios exteriores* en zonas comunes del edificio o de la parcela, en cuyo caso la superficie útil mínima será de 1,20 m<sup>2</sup> por ocupante de las viviendas que no dispongan de *espacio exterior* o este no alcance la superficie mínima exigida.

En estos casos, los espacios exteriores estarán conectados con cada una de las viviendas a las que den servicio mediante itinerario accesible.

Los *espacios exteriores* deberán permanecer en estas condiciones durante toda la vida útil del edificio.

#### **Artículo 47. La covivienda**

1. La *covivienda* estará compuesta, como mínimo, de los espacios para los usos de relación y ocio, preparación e ingestión de alimentos, descanso e higiene personal.

Estos espacios cumplirán las condiciones que se establecen para la vivienda de nueva construcción con las siguientes particularidades:

a) Se permite la covivienda destinada a una persona, cuyo espacio para descanso cumplirá al menos las condiciones de dormitorio sencillo.

b) Se podrán reducir las superficies mínimas de los espacios de estar y comedor según la tabla 11 cuando los usos de relación y ocio e ingestión de alimentos se desarrollen complementariamente en espacios básicos compartidos ubicados en el edificio.

c) Se podrá reducir la superficie mínima de la cocina de la covivienda según la tabla 11 si se dispone de una cocina compartida para esta unidad. En este caso, contará con la preinstalación para el siguiente equipamiento mínimo:

- un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico;
- espacio para cocina, horno y frigorífico con conexión eléctrica.

d) Para el lavado y secado de ropa se podrá optar por las soluciones previstas en el interior de la unidad privativa conforme a lo previsto en el apartado d) del artículo 44 y los subapartados a) y b) del artículo 41.3, respectivamente, o por solución de lavado y secado en áreas comunitarias conforme a lo previsto en el artículo 29.

Tabla 11. Superficie mínima de los recintos, sin incluir espacio para almacenamiento (m<sup>2</sup>).

| Tipos                           | Nº máximo de ocupantes de la covivienda |    |    |    |     |
|---------------------------------|---|----|----|----|-----|
|                                 | 1- 2                                    | 4  | 6  | 8  | ≥ 9 |
| Cocina                          | 5                                       | 6  | 7  | 8  | 9   |
| Comedor (1)                     | 6                                       | 7  | 8  | 9  | 10  |
| Cocina-comedor                  | 10                                      | 12 | 14 | 16 | 18  |
| Estar (1)                       | 10                                      | 11 | 12 | 13 | 14  |
| Estar-comedor (1)               | 12                                      | 14 | 16 | 18 | 20  |
| Estar-comedor-cocina            | 15                                      | 18 | 21 | 24 | 27  |
| Dormitorio-estar-comedor-cocina | 20 (2)                                  | -  | -  | -  | -   |

- (1) A efectos de justificar la superficie mínima de los espacios de estar y comedor no se contabilizarán zonas de anchura inferior a 1,60 m para que en el espacio de estar y comedor se pueda disponer el mobiliario pertinente para el desarrollo de dichos usos básicos.
- (2) Este recinto deberá admitir la futura *compartimentación* de un dormitorio doble. Para ello, el recinto contará con las dimensiones lineales y los *huecos exteriores* para iluminación y *ventilación natural* establecidos en los artículos 49 y 50 considerando esta posibilidad.

En el caso de recintos cuya combinación de espacios no esté incluida en la tabla, la superficie mínima se corresponderá con la suma de las superficies mínimas establecidas para dichos espacios.

2. La *superficie útil interior* mínima de las *coviviendas* será de 24 m<sup>2</sup>.

**Artículo 48. La vivienda accesible**

Las viviendas y *coviviendas* accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente Anexo para la vivienda y a lo establecido para viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva en el DB SUA del CTE, y en el capítulo I del Decreto 65/2009, de 15 de mayo, del Consell o norma que lo sustituya.

Los edificios que contengan *coviviendas* dispondrán del número de *coviviendas* accesibles en la misma proporción que se establece en la reglamentación aplicable para viviendas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Habitabilidad

**Artículo 49. Iluminación natural**

1. Para la adecuada iluminación, los espacios básicos del interior de la vivienda con excepción del acceso, baño, aseo y lavadero, dispondrán de *huecos exteriores*, con las siguientes condiciones:

- a) Al menos el 30% de la *superficie útil interior* de la vivienda se iluminará a través de *huecos exteriores* que recaigan directamente a la vía pública o al patio de manzana.

Necesariamente el recinto o zona de estar quedará incluido en esta superficie. Para esta comprobación superficial no se tendrán en consideración los espacios exteriores de la vivienda como balcones, terrazas, tendederos u otros.

- b) Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los recintos para alcanzar huecos de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a la anchura del estrangulamiento, excepto en cocinas donde esta relación podrá ser 1,20 veces la anchura del estrangulamiento.
- c) Existirán sistemas de control de iluminación en los espacios destinados al descanso que posibiliten su oscurecimiento.
- d) La superficie mínima de los *huecos exteriores*, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la *superficie útil* de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea a vía pública, a espacio exterior o a patios, y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12. La superficie mínima de iluminación del *hueco exterior* deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura. No computará la superficie de hueco que recaiga a tendedero.

Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la *superficie útil* de todo el recinto iluminado.

| Situación de la ventana         |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Vía pública y patios de manzana | Patios 1, 2 y 3 |



|  |                 |          |          |
|--|-----------------|----------|----------|
| <b>Profundidad del recinto iluminado</b> | <b>&lt; 4 m</b> | 10 %     | 15 % (1) |
|  | <b>≥ 4 m</b>    | 15 % (1) | 18 % (1) |

En el caso de que existan elementos salientes sobre una ventana, cuerpos volados del edificio, u otros, la superficie de la ventana se calculará igualmente mediante la tabla 12, introduciendo como profundidad del recinto iluminado, la distancia desde el borde exterior del elemento saliente hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado de la ventana.

#### **Artículo 50. Ventilación natural**

Para la adecuada ventilación, la vivienda cumplirá las condiciones que se establecen en el Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

Con el fin de proporcionar *ventilación natural* cruzada, las viviendas dispondrán de huecos en fachadas con dos orientaciones, como mínimo, considerando también las fachadas recayentes a los patios tipificados en esta norma.

Esta condición de ventilación cruzada no será aplicable en viviendas con clasificación energética A o B, así como en aquellas en las que se instale ventilación con intercambiador de calor.

#### **Artículo 51. Salubridad**

1. Con el objetivo de reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias, dentro de las viviendas y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, la vivienda se proyectará y construirá de tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en el Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.
2. Con el objetivo de reducir el impacto medioambiental de las viviendas durante su ciclo de vida, será recomendable que en su diseño se apliquen medidas medioambientales, tales como las recogidas en el Anexo III.

#### **Artículo 52. Uso y mantenimiento de la vivienda**

Durante la vida útil de la vivienda, las personas propietarias y usuarias deberán utilizarla y mantenerla conforme a las instrucciones de uso y el programa de mantenimiento entregados con el libro del edificio o, en su caso, con la carpeta de la vivienda, conforme se establece en el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda o normativa que la sustituya. Además, se cumplirá lo establecido en el resto de disposiciones contempladas en el artículo 37.

## ANEXO II TERMINOLOGÍA

Las expresiones contenidas en este Anexo, se indican en el articulado de este decreto y en los anteriores anexos con letra *cursiva*, debiéndose utilizar conforme al significado que aquí se establece para cada una de ellas.

**Altura de patio (H):** Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano superior del pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio incluidas las edificaciones medianeras colindantes.

Como condición general no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación. En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.

**Altura libre mínima:** distancia entre un punto del pavimento y el primer obstáculo fijo situado sobre su vertical.

**Altura libre entre forjados:** distancia entre cara superior de un elemento estructural de piso (forjado o suelo/solera) y la cara inferior del elemento estructural de techo en esa planta.

**Anchura libre de paso:** distancia en horizontal perpendicular a la alineación del recorrido medida entre dos puntos a ambos lados del recorrido en espacio de circulación.

**Aseo:** recinto o zona de la vivienda destinada a la higiene de las personas, dotado como mínimo, con inodoro y lavabo.

**Baño:** recinto o zona de la vivienda destinada a la higiene de las personas, dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera.

**Compartimentación:** subdivisión de espacios mediante elementos arquitectónicos que reúnen las prestaciones exigidas en la reglamentación (resistencia, estabilidad, aislamiento acústico...) en función de los recintos que separan.

**Dimensión libre:** Es la separación, medida en horizontal, vertical o en la dirección adecuada, entre los máximos salientes del hueco, paramentos enfrentados, aristas u otros que se estén regulando.

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

**Elementos comunes del edificio:** Espacios, recintos o instalaciones (zaguán, elementos de circulación horizontal y vertical, recintos de instalaciones, almacén de residuos u otros) que no siendo de uso privado son necesarios para la utilización y funcionamiento habitual del edificio.

**Espacios básicos compartidos:** En edificios con *viviendas colaborativas* o *coviviendas*, espacios o recintos de carácter comunitario en los que se desarrollan parte de los usos básicos, de forma complementaria a los espacios de las *viviendas colaborativas* o *coviviendas*.

**Espacio exterior:** espacio pisable de *altura libre* igual o superior a 2,20 m abierto al exterior por uno o más de sus lados y/o por la parte superior, que recae a calle, plaza, espacio libre de la parcela, patio de manzana o patio del edificio, y favorece la estancia de las personas. Se incluyen en espacios exteriores, los balcones, las terrazas, los porches, las cubiertas, los patios y otros espacios análogos de la vivienda o del edificio que cumplan las condiciones anteriores, así como los jardines y espacios libres de la parcela.

**Hueco exterior:** elemento transparente o semitransparente de la envolvente térmica del edificio; comprende las ventanas, los lucernarios (huecos de cubierta) así como las puertas acristaladas con una superficie transparente o semitransparente superior al 50 %.

**Residuos ordinarios:** Parte de los residuos urbanos generados en los edificios con excepción de:

- a) Animales domésticos muertos, muebles y enseres.
- b) Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

**Segundas luces:** un recinto está en *segundas luces* cuando su iluminación y ventilación se produce a través de un hueco compartido con otro recinto que dispone de *huecos exteriores* para su iluminación y *ventilación natural*.

**Superficie construida:** Se entiende por superficie construida de un recinto (vivienda, garaje, local, trastero o servicios comunes de uso colectivo) como la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o por el eje de su separación medianera con otros recintos de cualquier uso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro. En los demás casos computará únicamente el 50% de su superficie.

**Superficie útil:** Se entiende por superficie útil de un recinto, la del suelo del recinto destinado a tal uso, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con recintos de otro uso.

Del conjunto de la superficie útil del recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 600 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del recinto con una altura libre inferior a 1,80 m.

Se entiende por superficie útil del garaje de un edificio la del suelo del recinto destinado a aparcamiento de vehículos, incluyendo elementos de circulación y rampas de acceso, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con recintos de otro uso.

Del conjunto de la superficie útil del garaje queda excluida la superficie ocupada en planta por las particiones interiores del garaje, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 600 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo del garaje sobre la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

**Superficie útil interior:** Se entiende por superficie útil interior, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

No se computan las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

**Ventilación natural:** Ventilación en la que la renovación del aire se produce exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de presiones entre el punto de entrada y de salida.

**Ventilación mecánica:** Ventilación en la que la renovación del aire se produce por el funcionamiento de aparatos electro-mecánicos dispuestos al efecto. Puede ser con admisión mecánica, con extracción mecánica o equilibrada.

**Ventilación híbrida:** Ventilación controlada que permite renovar el aire mediante ventilación natural cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables y activar la ventilación forzada mediante extracción mecánica, cuando no lo son.

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

**Vivienda colaborativa o covivienda:** Unidad habitacional de carácter privativo y con destino a uso residencial en un edificio que dispone de *espacios básicos compartidos* que la complementan.

## **ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA**

En el presente anexo se recogen criterios adicionales de aplicación en los proyectos de vivienda, dirigidos a introducir mejoras respecto de las condiciones exigidas en los Títulos I, II y III del Anexo I del presente Decreto. Estas recomendaciones, cuyo cumplimiento no es obligatorio para la satisfacción de las exigencias reguladas en la normativa de ordenación de la edificación y en la presente disposición, van dirigidas a mejorar las prestaciones de la vivienda en línea con los principios enumerados en el artículo 3 de la presente disposición y podrán ser incluidas en las prescripciones técnicas o administrativas de licitaciones públicas o en requisitos o criterios de valoración de procedimientos de concurrencia competitiva para la concesión de subvenciones.

Las recomendaciones, que preferentemente han de adoptarse en la fase de proyecto, se agrupan por temáticas en relación con los principios antes enunciados.

### **1. Función social de la vivienda**

A continuación, se indican una serie de medidas que tienen por objeto reforzar la aptitud de los espacios de las viviendas para el desarrollo de las actividades de cuidado:

- a) Ubicación de la cocina junto al estar y el comedor para reducir las distancias y permitir la comunicación visual para facilitar la supervisión de las personas desde la cocina.
- b) Agrupación de tendedero, lavadero y en la mayor medida posible de los espacios de planchado, doblado de ropa y almacenamiento, para la adecuada gestión del ciclo de la ropa.
- c) Disposición de un recinto junto al espacio de entrada que al menos cumpla las condiciones de dormitorio sencillo y con acceso a un aseo próximo, con el fin de facilitar el teletrabajo u otras necesidades temporales de alojamiento de una persona adicional en la vivienda.
- d) Compartimentación del espacio de evacuación fisiológica respecto del resto del baño para facilitar un uso simultáneo por parte de diferentes ocupantes.

### **2. Flexibilidad**

En aras a dotar a la vivienda de una mayor capacidad de adaptación a las cambiantes necesidades de sus ocupantes, se proponen las siguientes recomendaciones:

- a) Agrupación de los recintos húmedos (cocina, baño, aseo y lavadero) de forma que se propicie la adaptación del resto de los espacios sin tener que llevar a cabo una reforma importante y/o costosa.
- b) Compartimentación de espacios no jerarquizados que admitan diferentes usos en función de las necesidades cambiantes de las personas.

### **3. Biohabitabilidad**

Las siguientes recomendaciones tienen como finalidad mejorar las condiciones del ambiente interior de la vivienda.

- a) Ventilación natural, con ventilación cruzada, con tiro térmico o inducida, para mejorar la calidad del aire y reducir el consumo energético de refrigeración y ventilación.
- b) Limitación de sustancias nocivas o peligrosas en los productos utilizados, para proteger la salud humana y el medio ambiente de los efectos nocivos que pueden causar algunas sustancias químicas presentes en ciertos materiales de construcción. (Guía Verde de medidas medioambientales en la contratación pública en el ámbito de la edificación de la Generalitat)

#### **4. Rehabilitación**

Además de los criterios que regulan las intervenciones que se realicen en un edificio o vivienda existente, regulados en el título II del anexo I de la presente disposición, y que justifican el cumplimiento de las exigencias básicas, las siguientes recomendaciones supondrán una mejora de las condiciones de la edificación rehabilitada.

- a) Adecuación plena a las condiciones establecidas en el título III "Condiciones en los edificios de nueva construcción", del anexo I.
- b) Reducción del consumo de energía primaria no renovable en el mayor grado posible, que sea técnica y económicamente viable.
- c) Previsión de que al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /CE modificada por la Decisión 2014/955/UE) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

#### **5. Sostenibilidad medioambiental**

En el presente apartado se recogen medidas encaminadas, a conseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

- Reducir el nivel de emisión de gases de efecto invernadero;
- Favorecer el ahorro y la eficiencia energética;
- Fomentar el uso de energías renovables;
- Lograr una gestión más sostenible del agua;
- Limitar el uso de sustancias nocivas o peligrosas de los materiales de construcción; y
- Promover el ahorro de recursos y la reducción de la cantidad de residuos.

##### **5.1 Medidas pasivas**

En este apartado se incluyen medidas para favorecer el ahorro de energía y la eficiencia energética, así como la resiliencia de los edificios mediante un diseño arquitectónico basado en estrategias bioclimáticas:

- a) Cubiertas y fachadas ventiladas, que impiden que el calor producido por la incidencia de la radiación solar sobre la parte opaca de la envolvente penetre al interior de la edificación.
- b) Cubiertas vegetales para absorber el agua de lluvia, proporcionar aislamiento térmico, crear un hábitat y disminuir las temperaturas urbanas, mitigando el efecto "isla de calor".
- c) Reducción de la transmitancia térmica de los elementos de la envolvente térmica por debajo de los valores límite establecidos en el DB-HE del CTE para disminuir la demanda energética.
- d) Protección solar en los huecos de las fachadas para aminorar las ganancias de calor por radiación solar y ahorrar en refrigeración durante el verano, permitiendo las ganancias de calor durante el invierno.

##### **5.2 Medidas activas**

En este apartado se incluyen medidas para favorecer el ahorro de energía y de agua, así como la eficiencia energética, mediante la incorporación de instalaciones y sistemas eficientes.



- a) Instalaciones cuya fuente son exclusivamente energías renovables, con sistemas de generación de energía eléctrica para uso propio o suministro a la red, o suscribiendo un contrato con una comercializadora de electricidad que proceda de fuentes renovables.
- b) Instalaciones de suministro energético de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria basadas en sistemas centralizados y no individuales por vivienda.
- c) Aprovechamiento de aguas pluviales, recogidas en el propio edificio para usos que no requieran una calidad de agua potable.

### **5.3 Sostenibilidad**

- a) Diseño del edificio y de técnicas de construcción que apoyen la circularidad de conformidad con la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, de forma que sean más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje.
- b) Elección de productos con etiquetados ambientales que garanticen el cumplimiento de criterios para reducir los impactos ambientales durante todo su ciclo de vida.
- c) Previsión de instalaciones de clasificación y separación de residuos domésticos centralizada mediante traslado por bajantes a un almacén de contenedores de edificio.

### **6. Comunidad**

Disposición de espacios de uso colectivo en zonas comunes del edificio, más allá de los exigidos en los títulos I, II y III del anexo I.

### **7. Resiliencia**

A continuación, se indican medidas para dotar a las viviendas de una mayor capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia.

- a) Elementos constructivos modulares, para facilitar la flexibilidad y adaptabilidad de los espacios, reducir el tiempo de ejecución y el coste, reducir residuos y consumo de material y posibilitar su sustitución y en su caso, su desmantelamiento y con ello la reutilización.
- b) Diseño resiliente frente a inundaciones en los edificios situados en zonas inundables, con medidas preventivas para reducir el impacto de las inundaciones.
- c) Disposición de instalaciones vistas o registrables para evitar la ejecución de rozas, la generación de residuos y facilitar el acceso a las instalaciones para su retirada.
- d) Uso de componentes y materiales de calidad y fácil reposición, para conseguir la máxima vida útil del edificio.

### **8. Calidad**

Inclusión, en el correspondiente pliego de prescripciones técnicas particulares, de la exigencia de emplear materiales, productos y procesos que dispongan de un distintivo de calidad oficialmente reconocido (DCOR) (Art. 4.2.2. Código Estructural)

### **9. Innovación**

Instalación de tecnologías digitales que permitan la conectividad del edificio, sus viviendas y sus ocupantes, tales como:

- Monitorización y seguimiento de personas vulnerables.

- Telemedicina y teleasistencia.

- Interacción con servicios de movilidad urbana y otros servicios profesionales.

Estos sistemas deben ser inclusivos, con instrucciones, funcionalidades e interfaces de uso accesibles, ofreciendo prestaciones a todas las personas sin discriminación por género, edad, discapacidad o cualquier otra condición.

### **10. Relación con el entorno**

Ubicación de vegetación en espacios exteriores (cubiertas, patios y otras zonas comunes, así como en terrazas y balcones en las viviendas) para una mejor relación con el entorno, reducción de la huella ecológica y promoción de la vida silvestre.