

PROJECTE DE DECRET

Contingut:

PREÀMBUL	2
DECRETE	3
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	3
CAPÍTOL II. EXIGÈNCIES DE FUNCIONALITAT	6
CAPÍTOL III. EXIGÈNCIES DE SEGURETAT I HABITABILITAT	11
ANNEX I. CONDICIONS DE DISSENY I QUALITAT EN EDIFICIS D'HABITATGE	15
TÍTOL I. CONDICIONS MÍNIMES EN ELS EDIFICIS EXISTENTS	15
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	15
CAPÍTOL II. L'EDIFICI: ELEMENTS COMUNS	15
CAPÍTOL III. L'HABITATGE	17
TÍTOL II. CRITERIS DE LES INTERVENCIIONS EN EDIFICIS EXISTENTS	20
TÍTOL III. CONDICIONS EN ELS EDIFICIS DE NOVA CONSTRUCCIÓ	23
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	23
CAPÍTOL II. L'EDIFICI: ELEMENTS COMUNS	23
CAPÍTOL III. L'HABITATGE	33
ANNEX II. TERMINOLOGIA	42
ANNEX III. RECOMANACIONS PER A PROJECTES D'HABITATGE	44

PROJECTE DE DECRET PEL QUAL S'APROVEN LES NORMES DE DISSENY I QUALITAT DELS EDIFICIS D'HABITATGE

PREÀMBUL

La tercera dècada del segle XXI ha acumulat en tot just dos anys sengles esdeveniments globals en els quals l'habitatge ha jugat un paper protagonista. Bé per necessitat, bé per conveniència, tots dos marcaran sens dubte el rumb a mitjà termini.

Durant la crisi sanitària de la COVID-19 totes les persones vam poder fer experiència de la necessitat de disposar d'un recer. Aquesta, per damunt d'altres consideracions, va ser la més rotunda conclusió dels múltiples estudis que durant aquells mesos es van poder donar. En segon terme, per a aquelles persones que sí que disposaven d'un recer garantit, es va fer més palés que mai la importància que té, no sols l'accés a l'habitatge -dret fonamental i condició indispensable per a exercir uns altres amb garanties-, sinó les seues prestacions i, molt particularment, la seua capacitat per a adaptar-se als canvis sobrevinguts.

El segon esdeveniment, la guerra a Ucraïna, va accelerar l'escassetat i crisi energètica que la comunitat científica venia anticipant dècades arrere. Aquest fet, malgrat el seu indubtable caràcter conjuntural, obliga a assumir amb urgència canvis estructurals en la manera de concebre l'habitatge i el seu ús. La sostenibilitat econòmica, ecològica i social del parc construït d'habitatges ha d'estar garantit i han d'implementar-se les necessàries mesures perquè la transició cap a aqueix escenari siga el més ràpida i equitativa possible.

Tots dos esdeveniments assenyalen el que, d'altra banda, venia manifestant-se recurrentment: la inadequació dels habitatges on habita la gran majoria de les persones, a les actuals condicions socials i materials.

Tot l'anterior, mostra amb claredat que aquesta inadequació no és merament una disfuncionalitat, sinó que intensifica les desigualtats socials ja existents: aquelles persones més vulnerables habiten habitatges de pitjors condicions, la qual cosa afecta no sols la seua qualitat de vida, sinó també i amb freqüència a la seua salut, a la conciliació de la vida laboral i familiar, a la dignitat de les activitats de la vida quotidiana, etc. En suma, la inadequació dels habitatges revist un caràcter d'injustícia social que ha de revertir-se. I, en aquest context, d'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, la normativa de qualitat i disseny cobra una importància merescuda. Es tracta, en efecte, d'una normativa que marca un llinar comú per a totes les persones, d'ací el seu caràcter igualitarista, i comú a totes les iniciatives en l'àmbit de l'habitatge, d'ací la seua capacitat transformadora.

Així mateix, la seua tendència igualitarista i transformadora revist, no obstant això, un risc que ha de ponderar-se en aquesta norma. D'una banda, la reivindicació d'un habitatge digne per a totes les persones és una màxima fora de tot dubte, però en la mesura en què una norma de disseny aspira a fixar qualitats específiques d'allò que cal entendre per "digne" es corre el risc de tendir a criteris que limiten la diversitat d'aspiracions de la societat i la flexibilitat. D'acord amb el principi de proporcionalitat, l'objectiu és atendre la totalitat de la població en la seua diversitat, definint un habitatge que satisfaga la seua adequació a les necessitats dels seus ocupants al llarg de la seua vida, dignifique tota activitat domèstica i assumisca el compromís d'assequibilitat que garantisca la preceptiva justícia social. Es tracta, en definitiva, d'una via d'accés a la promesa d'un millor habitatge des de claus arquitectòniques compromentent-se amb la definició i proposició de nous models residencials, i ateses les demandes i necessitats del moment, avançant-se fins i tot a les esdevenidores.

En conseqüència, i en compliment del principi d'eficiència, aquesta norma aspira a poder respondre a una sèrie de reptes transversals, insuficientment atesos en l'actual legislació. En primer lloc, ha d'entendre's que un futur sostenible i respectuós amb la memòria passa per reinterpretar els mecanismes de reutilització a tots els nivells. Posa el focus en mecanismes d'adequació del teixit construït existent. En segon lloc, és peremptori assumir la incorporació a la legislació de normes de regulació de la nova tecnologia domèstica amb la finalitat d'anticipar-se al seu imparable avanç en un marc que potencie les seues indubtables qualitats positives i frene els seus ja constatables perjudicis socials. En tercer lloc, tot

passa per entendre que l'habitatge ha de deixar d'entendre's com el terreny aïllat de la realització de la individualitat. L'habitatge ha de socialitzar-se amb la finalitat de ser un motor, una vegada més, de canvi. Finalment, tot això resultaria inert sense afrontar decididament el major dels reptes als quals la nostra societat s'enfronta: l'habitatge ha de ser sostenible, tant en un sentit social, com econòmic i mediambiental.

Per a això, la Generalitat compta amb competències en matèria d'habitatge i defensa de les persones consumidores i usuàries a l'empara de l'Estatut d'Autonomia, i també, en virtut de les transferències, en matèria de regulació i control de la qualitat d'edificació i del patrimoni arquitectònic.

Concretament, la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), així com la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació (LOFCE), estableixen un marc legal per al conjunt d'activitats del procés edificatori, del qual formen part essencial els requisits bàsics de qualitat, relatius a la funcionalitat, la seguretat i l'habitabilitat dels edificis, orientats a la satisfacció de les necessitats de les persones usuàries.

Posteriorment, l'any 2006, es va publicar el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març com a normativa bàsica estatal.

En desenvolupament de la citada legislació, el Decret 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament, regulava les exigències bàsiques de qualitat que havien de complir els edificis d'habitatge, per a satisfer els requisits bàsics que estaven fora de l'àmbit del citat Codi Tècnic de l'Edificació.

Al llarg dels últims anys, l'aplicació i modificació del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), ha reforçat la conveniència de la revisió de les normes de desenvolupament autonòmiques, i aprovació d'altres noves a través del present decret, per a adequar-les i harmonitzar-les amb la reglamentació d'àmbit estatal, garantint-se així el principi de seguretat jurídica.

El present decret s'aprova a l'empara del que s'estableix en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i en desenvolupament de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

A l'efecte de l'aplicació del principi de transparència i bona regulació, s'han definit clarament i justificat els objectius d'aquest decret en aquest preàmbul i s'ha possibilitat la participació activa de les persones i les entitats destinatàries en la seua elaboració, així com s'ha pres en consideració la perspectiva de gènere.

De conformitat amb l'anterior, a proposta del conseller xxxx, conforme/sentit amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i prèvia deliberació del Consell, en la reunió del xxxxxx,

DECRETE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

1. El present decret té per objecte establir les normes de disseny i qualitat que han de complir els habitatges situats al territori de la Comunitat Valenciana, així com els edificis d'ús predominantment residencial que els alberguen, per a garantir que siguin dignes i adequats.

2. S'estableixen les exigències bàsiques per a satisfer els requisits de l'edificació particularitzats per a l'ús residencial habitatge, en desplegament del que es preveu en la disposició final segona de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació o la norma que la substituïska.

3. El compliment de les **condicions de disseny i qualitat** contingudes en l'annex I d'aquest decret serà considerat suficient per a la satisfacció de les exigències plantejades en l'articulat.

4. A l'efecte d'aquest decret, els termes que figuren en cursiva s'han d'utilitzar d'acord amb el significat i les condicions que s'estableixen per a cadascun en l'annex II, "Terminologia", d'aquesta norma.

5. L'annex III d'aquest decret inclou un conjunt de recomanacions de millora de qualitat a fi de contribuir a la millor consecució dels principis d'aquesta norma.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquest decret serà aplicable a tots els habitatges i els edificis d'ús predominantment residencial en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

La regulació prevista en aquesta norma per a habitatge s'aplicarà també a *habitatge col·laboratiu o cohabitatge*, amb les particularitats que es recullen expressament per a aquest tipus d'unitat residencial.

Els allotjaments turístics queden exclosos d'aquest decret i es regiran per la normativa específica corresponent.

2. En l'aplicació de les **condicions de disseny i qualitat** contingudes en l'annex I s'estableixen tres nivells, segons es tracte d'un edifici existent, una intervenció en un edifici existent o un edifici de nova construcció:

- En el primer nivell es determinen les condicions mínimes de disseny i qualitat que ha de complir tot habitatge, i l'edifici, per a poder obtindre la corresponent autorització administrativa d'ocupació.

La seua regulació ve recollida en el títol I de l'annex I. Es considera infrahabitatge aquell habitatge que no complisca amb el que es determina en aquest títol.

- El segon nivell determina els criteris que regulen les intervencions que es duen a terme en un edifici o habitatge existent partint com a mínim del compliment de les condicions del nivell anterior. S'aplica també al canvi de l'ús d'un edifici o part d'aquest a ús habitatge.

Les seues prescripcions es regulen en el títol II de l'annex I.

- El tercer nivell es refereix a les condicions que ha de complir l'edificació de nova construcció.

La seua regulació es recull en el títol III de l'annex I.

Article 3. Principis de les normes de disseny i qualitat

Les normes de disseny i qualitat es fonamenten en els principis generals següents:

a) Principi de funció social de l'habitatge, pel que fa a l'adequació de l'habitatge a les activitats de cura que s'hi desenvolupen, segons la seua grandària i accessibilitat per a les condicions de la persona, família o unitat de convivència a la qual es destine.

b) Principi de flexibilitat, per a l'adequació de l'habitatge a les diverses funcions i a les necessitats canviants de les persones que l'utilitzen.

c) Principi de biohabitabilitat en relació amb la il·luminació, la ventilació i el confort tèrmic.

d) Principi de rehabilitació, a fi de fomentar la recuperació i la conservació del parc edificat residencial, així com el canvi d'ús d'edificis o parts d'aquests per a destinar-los a habitatge, i així donar una resposta sostenible a la necessitat residencial.

e) Principi de sostenibilitat mediambiental segons l'eficiència energètica, reducció d'emissions, economia circular i minoració en la generació de residus, tenint en compte el cicle complet de vida útil de l'habitatge.

f) Principi de comunitat, respecte a la incorporació d'espais necessaris per al suport al funcionament de la comunitat de persones propietàries, per a facilitar-ne la reunió i la trobada.

g) Principi de resiliència, quant a la capacitat de l'habitatge i l'edifici per a donar resposta a les situacions d'emergència.

h) Principi de qualitat, amb la finalitat de garantir-ne l'adequat ús i manteniment, i, per tant, la durabilitat.

i) Principi d'innovació, a fi d'incorporar els avanços científicotecnològics i la implantació de la digitalització.

j) Principi de relació amb l'entorn, quant al vincle dels edificis residencials amb la ciutat i dels habitatges amb l'ambient exterior.

Article 4. Deure de compliment. Supòsits d'exempció.

1. Els organismes o les corporacions que intervinguen preceptivament en el visat, la supervisió o l'informe dels projectes, així com en la concessió de les autoritzacions municipals pertinents, hauran de tindre en consideració, i verificar dins de les seues respectives atribucions i competències, l'adequació dels projectes a les prescripcions d'aquest decret.

2. Es podrà eximir del compliment d'alguna de les **condicions de disseny i qualitat** contingudes en l'annex I amb les condicions següents:

a) Cada exempció s'haurà de justificar documentalment amb les mesures alternatives que es proposen adoptar, amb caràcter previ a la concessió de la corresponent autorització d'ocupació o obres segons corresponga.

La justificació s'haurà de reflectir en un apartat específic dels documents tècnics necessaris per a l'obtenció o la renovació d'autorització d'ocupació en el cas d'habitatges existents i dels documents tècnics necessaris per a l'edificació o la rehabilitació en la resta dels casos (projecte bàsic, projecte d'execució i documentació final d'obra).

S'haurà d'indicar en la memòria corresponent cadascuna de les condicions establides en l'annex I per a les quals se sol·licita l'exempció, la justificació dels motius d'exempció al·legats i les mesures substitutives que calga adoptar.

b) Els ajuntaments hauran de remetre a la direcció general competent en matèria de qualitat de l'edificació, cada expedient d'exempció que s'autoritze per a edificis de nova construcció, en el mateix moment en què es notifique a la persona interessada la resolució estimatòria, i que haurà d'incloure:

b.1) La sol·licitud d'exempció juntament amb la documentació que l'acompanya.

b.2) La resolució emesa per l'ajuntament.

La referida direcció general podrà reclamar als ajuntaments, i en relació amb aquests expedients, la documentació complementària que estime oportuna.

Article 5. Solucions alternatives i edificis experimentals

1. La Generalitat podrà autoritzar solucions alternatives per a intervenció en edificis existents i edificis de nova construcció que, encara que diferisquen de les condicions establides en l'annex I d'aquesta norma, satisfacen les exigències bàsiques contingudes en el present decret, amb les condicions següents:

a) La persona projectista podrà, sota la seua responsabilitat i amb la conformitat prèvia de la persona promotora, adoptar solucions alternatives, sempre que es justifique documentalment que l'edifici projectat compleix les exigències bàsiques establides en aquest decret perquè les seues prestacions són, almenys, equivalents a les que s'obtidrien per l'aplicació de l'annex I.

b) L'esmentada autorització serà prèvia a la sol·licitud d'autorització municipal d'edificació, i s'haurà de justificar el compliment de les exigències bàsiques referides. L'autorització haurà de ser atorgada per la direcció general competent en matèria de qualitat de l'edificació, que disposarà d'un termini de tres mesos per a tramitar-la i el silenci administratiu serà negatiu.

Abans de l'autorització, es podrà efectuar una consulta prèvia. En la seua sol·licitud, s'hauran d'especificar les determinacions de l'annex I a les quals es proposa donar un compliment prestacional, amb indicació dels motius pels quals es considera justificada l'adopció de solucions alternatives. La consulta s'haurà de fer davant de la mateixa direcció general abans esmentada.

En tot cas, aquesta autorització té caràcter singular, per la qual cosa no es podran extrapolar solucions genèriques que siguen objecte de repetició.

2. Aquesta excepcionalitat també podrà incloure la construcció de nous edificis i intervencions en edificis existents que impliquen la introducció de noves tipologies d'habitatge o *habitatge col·laboratiu o cohabitatge*, que afecten les prestacions de l'edifici o altres circumstàncies que donen lloc a considerar l'edifici com a experimental.

3. En aquests supòsits, les noves propostes o solucions adoptades en cap cas podran suposar un menyscament dels requisits bàsics de l'edificació, ni una minoració de les exigències previstes en la normativa d'ordenació de l'edificació i en el present decret.

4. Quan un habitatge s'haja exceptuat de l'aplicació de les **condicions de disseny i qualitat** de l'annex I en aplicació d'aquest article, haurà de quedar constància en el registre de la propietat, amb indicació de la resolució d'autorització de solucions alternatives i edificis experimentals de manera que, quan l'habitatge siga objecte de transmissió, la persona adquirent pugua tindre coneixement d'aquesta circumstància.

Article 6. Comissió de seguiment

Amb l'objectiu de coordinar i millorar l'aplicació d'aquest decret es constitueix una comissió de seguiment, que serà un òrgan col·legiat de la conselleria competent en matèria d'habitatge i control de qualitat en l'edificació, d'acord amb la legislació sobre règim jurídic del sector públic. Competiran a la comissió de seguiment les funcions següents:

- a) Fer el seguiment referent a l'aplicació de la normativa continguda en el present decret.
- b) Establir criteris d'aplicació i altres orientacions que es consideren oportunes.
- c) Formular propostes per a millorar-ne l'aplicació pràctica.
- d) Emetre una proposta prèvia a la resolució d'autorització de solucions alternatives i edificis experimentals.

CAPÍTOL II. EXIGÈNCIES DE FUNCIONALITAT

Secció 1a. Utilització o adequació a l'ús

Article 7. Exigències d'utilització o adequació a l'ús

Els habitatges i *edificis d'habitatge* s'hauran de projectar, construir, mantindre i conservar de tal manera que permeten el desenvolupament del projecte de vida de les persones que els habiten.

L'habitatge és l'espai en el qual es desenvolupen fonamentalment activitats de cura, enteses com aquelles que són necessàries per al sosteniment de la llar i de la vida de les persones. Per tant, la disposició dels seus espais, instal·lacions i equipament, així com les seues dimensions, hauran de facilitar la realització d'aquestes activitats.

Així mateix, els espais de l'habitatge hauran de ser aptes i conformes als usos que s'hi desenvolupen i hi podrà haver la possibilitat de *compartimentació* entre aquests. A l'efecte d'aquest decret, es consideren els usos bàsics següents:

- a) Relació i oci, activitats pròpies de la convivència i l'oci dels seus ocupants, així com la relació social.
- b) Ingestió d'aliments, que podran fer simultàniament el conjunt de persones usuàries.
- c) Preparació i emmagatzematge d'aliments, i conservació i neteja dels utensilis emprats.
- d) Neteja de les coses, que inclou la llavada, l'eixugada i el manteniment de la roba de vestit, així com dels estris i elements continguts en l'espai habitable.
- e) Formació i treball, com l'estudi i el teletreball.

f) Descans, que permeta que tots els seus ocupants hi puguem dormir simultàniament.

g) Higiene personal, que inclou els usos de *lavabo* personal i evacuació fisiològica. Donat el caràcter d'aquest últim, l'espai que albergue aquest ús haurà d'estar diferenciat i compartimentat per la privacitat i la salubritat necessàries.

h) Relació amb l'ambient exterior, que permet el vincle de les persones usuàries amb l'entorn i el gaudi a l'aire lliure. Aquest ús es podrà fer en l'habitatge o l'edifici.

Article 8. Els espais bàsics de l'habitatge

1. Es consideren espais bàsics els que contenen els usos als quals es refereix l'article anterior. Segons la compartimentació que presenten, es podran correspondre amb recintes o zones de l'habitatge. La denominació que tenen s'estableix en la taula següent:

Taula 1. Usos i espais bàsics

Relació i oci	Ingestió d'aliments	Preparació d'aliments	Neteja de coses	Descans	Higiene personal	Formació i treball*	Relació amb l'ambient exterior
Estar	Menjador	Cuina	Safareig, estenedor	Dormitori	<i>Bany, Lavabo</i>	Estar, Menjador o Dormitori	Espai exterior

* Si bé aquest ús no exigeix necessàriament espai amb destinació exclusiva, tot habitatge haurà d'incorporar la ubicació i el dimensionament adequats d'aquest en els espais compatibles segons s'indica en la taula.

2. En els plans dels projectes d'edificis de nova construcció o d'intervencions en edificis existents s'haurà de fer constar, per a cada habitatge, la *superfície útil*, l'ús i el nombre de tots els espais bàsics que conté, i hauran de figurar com a mínim els següents: estar, menjador, cuina, safareig, estenedor, dormitori, *bany* i, si és el cas, *lavabo*.

De la mateixa manera, en els edificis d'habitatge col·laboratiu han de figurar com a mínim els espais bàsics següents: estar, menjador, dormitori, *bany* i cuina. Per als espais comuns de l'edifici s'haurà de fer constar la *superfície útil* de les zones o els recintes que complementen els espais bàsics que no se situen íntegrament en espais privatis.

Article 9. Disposició dels espais bàsics

1. La disposició dels espais bàsics s'haurà d'adequar a les condicions següents:

a) La *compartimentació* de l'habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els dormitoris es puguem independitzar i que els destinats a cambres d'evacuació fisiològica siguen recintes independents, sense que tots dos puguem servir de pas obligat a les altres peces que integren l'habitatge.

b) Hauran de ser versàtils i permetre la seua adequació a les necessitats canviants d'utilització de les persones que hi viuen. En aquest sentit, la seua configuració haurà de permetre fer modificacions de la distribució sense alterar la dotació obligatòria de caràcter fix en la cuina, els banys i lavabos, els elements que tinguen una funció estructural o siguen elements comuns a l'edifici i els que conformen el tancament amb l'exterior.

c) La relació i la comunicació entre els espais bàsics hauran de ser adequades al seu ús, facilitar les tasques de la cura i impedir la coincidència d'usos no compatibles. Es consideren usos no compatibles el d'evacuació fisiològica amb altres zones que no siguen d'higiene personal.

d) Els recintes o zones, en funció dels espais bàsics que contenen i del nombre de persones usuàries d'aquests, hauran de disposar d'una superfície suficient i amb dimensions lineals adequades per a la realització dels usos bàsics corresponents.

e) La relació dels espais interiors de l'edifici amb l'exterior haurà de proporcionar espais saludables i una millora de la qualitat ambiental. Es considera que els espais de relació i oci, de preparació i ingestió d'aliments, de formació i treball i de descans han de disposar de buits a l'exterior de l'edifici, practicables, de superfície i posició en el recinte, que permeten la percepció visual de l'exterior, a més d'il·luminació i *ventilació natural*.

f) A més, l'habitatge haurà de disposar d'accés a espais exteriors que afavorisquen l'estada de les persones, com ara jardins, terrasses, balcons, galeries, patis. Els espais exteriors hauran de formar part de l'habitatge o bé es podran situar en zones comunes, com ara cobertes de l'edifici i espais transitables de la parcel·la. La superfície mínima d'espais exteriors exigida en l'annex I no computarà en l'edificabilitat. Queden exceptuats de l'exigència d'aquesta dotació els edificis situats en zones urbanitzades no qualificades de "nucli històric" segons disposa el TRLOTUP, de municipis de més de 15.000 habitants.

2. En l'annex I d'aquesta disposició, s'expressen les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

Article 10. Sobreocupació

Amb la finalitat de garantir la funció social de l'habitatge, la seua superfície total haurà de ser adequada al nombre d'ocupants que hi resideixen amb caràcter permanent i evitar situacions de sobreocupació per explotació econòmica de conformitat amb la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana o la norma que la substituïska.

No es podrà empadronar en un habitatge un nombre de persones superior a l'autoritzat en el títol habilitant d'ocupació concedit. Per a determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la llei referida, es fixa en els títols I i III de l'annex I el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre de dormitoris i de la superfície d'aquests. A més, en l'habitatge existent es complirà que l'ocupació no siga superior a la que resultaria de considerar 10 m² de superfície útil de l'habitatge per persona. Se n'exceptuen els habitatges existents amb unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, en els quals per a determinar la sobreocupació es podrà considerar únicament aquesta última condició.

A l'efecte d'aquest decret, s'entén que hi ha parentiu entre les persones cònjuges, les persones unides per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que complisquen les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

Article 11. Els espais de l'edifici

1. Els edificis s'hauran de projectar, construir, mantindre i conservar de tal manera que permeten el desenvolupament dels usos bàsics que els són propis com a residencial habitatge.

2. Per a aquest fi, els edificis disposaran dels espais i locals, siguen d'ús privatiu o bé comunitari, adequats a l'activitat o la funció que s'hi preveja desenvolupar i de manera que s'eviten interferències que es puguen donar entre els diversos usos.

3. A l'efecte d'aquest decret, es consideren els espais següents:

a) Espais de circulació: Els accessos i les circulacions horitzontals i verticals hauran de facilitar la seua utilització i accessibilitat, i hauran de tindre les dimensions suficients, segons el nombre de persones usuàries de l'edifici, per a permetre accedir-hi i que es puguen evacuar, a més de permetre accés de mobiliari o estris. Així mateix, s'hauran d'identificar clarament els elements i recorreguts previstos, especialment, per a casos d'emergència. Hauran de disposar d'il·luminació i s'haurà de facilitar la visibilitat dels espais, així com de les mesures necessàries per a garantir la seguretat real i percebuda.

b) Espais en façana: Les terrasses i altres espais exteriors de l'edifici han de proporcionar salut i benestar a les persones ocupants, per a la qual cosa hauran de tindre les dimensions adequades al seu ús específic i facilitar la permanència en l'habitatge en períodes prolongats en el temps.

c) Patis de l'edifici: Els patis hauran de tindre les dimensions suficients per a garantir les condicions mínimes d'il·luminació i de qualitat de l'aire interior de l'habitatge. Els patis d'illa hauran de ser accessibles des d'elements comuns de l'edifici i disposar de jardí i arbratge. En el cas d'ocupació del pati en planta baixa, la seua coberta haurà de ser transitable i disposar de jardineres i arbratge i també amb accés des d'elements comuns de l'edifici per a afavorir la relació social entre el veïnat.

d) Aparcaments: Els aparcaments de vehicles de motor hauran d'estar situats en locals independents de la resta d'usos de l'edifici. Hauran de tindre les dimensions suficients per a permetre l'accés, la maniobra i l'eixida de vehicles amb facilitat. Hauran de disposar d'accés per a vianants als espais de circulació de l'edifici i tindre comunicació directa amb l'exterior en els casos regulats reglamentàriament.

e) Locals: Els espais, siguen comuns, com ara locals d'instal·lacions, neteja o emmagatzematge, o bé privats, com ara locals comercials, trasters o altres, hauran de tindre les dimensions adequades al seu ús i les seues reglamentacions específiques.

4. En l'annex I d'aquesta disposició, s'expressen les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

Secció 2a. Accessibilitat

Article 12. Exigències d'accessibilitat

Els edificis d'habitatge han d'estar dissenyats per a totes les persones, i per a estar-ho, s'han de concebre, projectar i, si és el cas, rehabilitar seguint criteris d'accessibilitat universal, en els termes i les condicions previstos en el Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics o la norma que el substituïska.

Secció 3a. Dotació

Article 13. Exigències de dotació

Els edificis d'habitatge hauran de disposar de la dotació suficient d'equipament, elements auxiliars i instal·lacions que permeten el desenvolupament dels usos bàsics i els subministraments necessaris, així com l'accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

En tot habitatge hi ha d'haver una dotació que complisca amb les condicions següents:

a) Equipament

- Espai per a l'emmagatzematge d'estrís necessaris en la vida quotidiana de les persones usuàries, així com dels residus, amb les dimensions adequades a l'ocupació de l'habitatge. El dimensionament dels espais d'emmagatzematge immediat per a *residus ordinaris* en habitatges es regula en el CTE.
- Solució arquitectònica que permeta l'eixugada de la roba, per mitjà d'eixugada natural a l'ambient exterior, protegida de les vistes des de la via pública.
- Aparells sanitaris i els mecanismes necessaris per al seu funcionament adequat, situats en els espais bàsics corresponents.

b) Instal·lacions

- Subministrament d'aigua freda i calenta per a aparells sanitaris i electrodomèstics.
- Xarxa interior de desaigüe d'aparells sanitaris i electrodomèstics.
- Instal·lació de ventilació i extracció d'aire interior.
- Xarxa interior de subministrament d'energia elèctrica per a il·luminació i altres usos.
- Instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació.

El compliment dels reglaments específics de les instal·lacions enunciades anteriorment assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

c) Acabaments superficials

Les superfícies interiors que delimiten els espais hauran de disposar dels acabaments adequats als usos que s'hi desenvolupen.

En tot cas, els habitatges i les circulacions de l'edifici hauran de tindre el sòl completament pavimentat.

En els locals d'ús col·lectiu hi haurà d'haver una dotació que complisca amb les condicions següents:

a) Equipament



- Aparells sanitaris corresponents a *lavabo* i els mecanismes necessaris per al funcionament adequat d'aquests.

b) Instal·lacions

- Instal·lacions que resulten aplicables segons la reglamentació sectorial vigent.

- Instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació.

- Preinstal·lació per a subministrament d'electricitat, subministrament d'aigua i evacuació d'aigües residuals, necessàries per a incorporar l'equipament corresponent a cuina sense necessitat de reforma.

CAPÍTOL III. EXIGÈNCIES DE SEURETAT I HABITABILITAT

Article 14. Exigències de seguretat i d'habitabilitat

1. Els habitatges i els edificis que els contenen hauran de conformar una construcció estable, amb condicions d'habitabilitat adequades per a la residència permanent de persones.

2. Aquest decret es remet, pel que fa a exigències de seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi i seguretat d'utilització i accessibilitat, al que s'estableix en el CTE i altra normativa d'aplicació.

Tots els espais i elements comuns, incloses les escales, en totes les plantes de l'edifici, hauran de ser projectats i executats amb una configuració espacial adequada amb vista a garantir la percepció de seguretat. Per a fer-ho, els portals d'accés i espais comuns hauran de presentar una configuració espacial clara i regular, i disposar d'il·luminació adequada, així com els dispositius necessaris per a garantir la visibilitat correcta dels espais i evitar l'intrusisme.

3. De la mateixa manera, el decret es remet, pel que fa a exigències de salubritat, exigències d'estalvi d'energia i exigències de protecció contra el soroll, al que s'estableix en el Codi tècnic de l'edificació i altra normativa d'aplicació. Les exigències d'habitabilitat no desenvolupades per l'esmentat codi s'estableixen en els articles següents.

Article 15. Exigències d'habitabilitat: il·luminació

1. La il·luminació en l'habitatge i en l'edifici d'habitatges haurà de ser natural i afavorir la màxima duració i la solejada en els espais. A més, es podrà dispensar en espais per a circulació, emmagatzematge i higiene personal.

2. Les escales d'ús comunitari hauran de disposar preferentment d'il·luminació natural, amb les modalitats i condicions que es prescriuen en els annexos i altres normatives d'aplicació.

3. La il·luminació artificial s'haurà de donar, en tot cas, com a suport a la il·luminació natural, per a poder dur a terme les activitats previstes de manera que afavorisca la percepció de seguretat a qualsevol hora del dia. La il·luminació artificial ha de ser energèticament eficaç i eficient, per a la qual cosa s'haurà d'instal·lar de manera que permeta l'optimització i el mínim consum d'aquesta.

Article 16. Exigències d'habitabilitat: ventilació

1. En els edificis d'habitatge s'hauran d'adoptar les solucions arquitectòniques o els dispositius mecànics que permeten una renovació periòdica de l'aire interior, així com l'extracció de l'aire viciat, fums procedents de la combustió, gasos densos o altres, per a afavorir la ventilació encreuada dels habitatges.

2. Tots els espais habitables dels habitatges hauran de disposar de *ventilació natural*, que es podrà dispensar en espais per a circulació, emmagatzematge i higiene personal. En els espais per a higiene personal podrà ser únicament artificial.

3. Els trasters hauran de tindre ventilació natural o artificial i complir les condicions establides en el CTE.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Edificacions existents que manquen de títol habilitant d'ocupació anterior

En els casos d'edificacions existents, siga íntegrament o en alguna de les seues parts susceptibles d'ús individualitzat, que no disposen amb anterioritat del títol habilitant d'ocupació, sempre caldrà obtindre'l en els supòsits assenyalats en la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació. Per a fer-ho, s'hauran d'ajustar als criteris i les condicions previstos en l'annex I d'aquest decret.

Segona. Segona ocupació o successives d'habitatges

Quan siga necessària la renovació del títol habilitant d'ocupació d'un habitatge, en els casos previstos per la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, aquests habitatges s'hauran d'ajustar als criteris i les condicions previstos en l'annex I d'aquest decret.

Tercera. Títol habilitant d'ocupació per a habitatges existents sobre els quals s'hagen efectuat obres d'ampliació, reforma o rehabilitació que n'alteren la configuració arquitectònica o estructural

En els casos d'edificacions existents, siga íntegrament o en alguna de les seues parts susceptibles d'ús individualitzat, sobre les quals s'hagen efectuat obres d'ampliació, reforma o rehabilitació que n'alteren la configuració arquitectònica o estructural, per a l'obtenció de la primera ocupació s'hauran d'ajustar als criteris i les condicions previstos en l'annex I d'aquest decret.

Quarta. Tramitació d'urgència per a l'ocupació d'habitatge públic en situacions d'emergència residencial

A l'efecte del que es disposa en l'article 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o la norma que la substituïska, es considera d'interés públic i serà, per tant, objecte de tramitació d'urgència, l'ocupació d'habitatge públic destinat a persones o unitats de convivència en situació d'emergència residencial, en aquells municipis que, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 233 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge o la norma que la substituïska, sotmeten a llicència expressa la primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la construcció d'aquestes, així com el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges.

Cinquena. Disposicions no aplicables a la Comunitat Valenciana

No són aplicables, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, les disposicions següents:

1. Ordre ministerial de 29 de febrer de 1944 sobre condicions higièniques mínimes dels habitatges.
2. Decret 2114/1968, de 24 de juliol, d'aprovació del Reglament d'habitatges protegits.
3. Ordre ministerial de 20 de maig de 1969, per la qual s'aprova l'adaptació de les ordenances tècniques i normes constructives, aprovades per les ordres de 12 de juliol de 1955 i 22 de febrer de 1968, al text refós i revisat de la legislació d'habitatges protegits i el seu reglament (ordenances provisionals d'habitatges protegits).
4. Ordre ministerial de 4 de maig de 1970, per la qual es modifiquen les ordenances provisionals d'habitatges protegits, aprovades per l'Ordre de 20 de maig de 1969.
5. Ordre ministerial de 16 de maig de 1974, per la qual s'aprova l'ordenança trenta-quatre, garatges, de les ordenances provisionals d'habitatges protegits.
6. Ordre ministerial de 24 de novembre de 1976, per la qual s'aproven les normes tècniques de disseny i qualitat dels habitatges socials
7. Ordre ministerial de 17 de maig de 1977, del Ministeri d'Habitatge, per la qual es revisen determinades normes de disseny i qualitat dels habitatges socials.
8. Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges protegits.
9. Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desenvolupa el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge.
10. Ordre ministerial de 3 de març de 1980, sobre característiques dels accessos, aparells elevadors i condicions interiors dels habitatges per a minusvàlids projectats en immobles de protecció oficial.
11. Ordre ministerial de 21 de febrer de 1981, per la qual es modifiquen les ordenances tècniques i normes constructives novena, onzena, tretzena, dessetena i trenta-quatre aprovades per l'Ordre de 20 de maig de 1969.

Sisena. Incidència pressupostària

L'aplicació i el desplegament d'aquest decret no implicarà cap augment de despesa en el pressupost consolidat de la Generalitat i, en tot cas, s'haurà d'atendre amb els mitjans personals i materials de la conselleria competent en matèria d'habitatge i arquitectura bioclimàtica.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Superfície mínima de l'habitatge existent

A l'efecte del que es disposa en l'article 11, s'admeten excepcionalment *habitatges* existents amb una *superfície útil* mínima d'entre 15 m² i 24 m² que disposen de títol habilitant d'ocupació abans de l'entrada en vigor d'aquest decret, sempre que reunisquen la resta de les condicions regulades en el títol I de l'annex I. Aquesta excepcionalitat es mantindrà fins al moment en què l'*habitatge* siga objecte de transmissió de propietat per qualsevol títol diferent del d'herència. En aquest sentit, quedarà constància en el registre de la propietat sobre la impossibilitat de transmissió d'aquest immoble com a habitatge.

Potestativament, per a regularitzar-lo la persona o persones propietàries d'habitatges confrontants podran adquirir l'habitatge i promoure l'agregació corresponent de finques registrals.

Segona. Aplicació als plans urbanístics vigents i llicències en tramitació

1. Els plans urbanístics vigents a l'entrada en vigor d'aquest decret no tenen l'obligació d'adaptar les seues determinacions en matèria d'habitabilitat al que s'estableix en aquest decret.

2. L'adaptació a aquest decret no serà exigible als plans urbanístics que es troben en tramitació i dels quals s'haja iniciat el procediment de participació pública i consultes a les administracions afectades.

3. Aquest decret no serà aplicable a les llicències d'obres que hagen iniciat la tramitació abans d'entrar en vigor.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació de normativa

Queda derogat el Decret 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament, així com qualsevol altra disposició de rang igual o inferior que s'opose al que s'estableix en el present decret.

Així mateix, queda derogada l'Ordre de 7 de desembre de 2009 de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació per al desplegament reglamentari

Es faculta la persona titular de la conselleria competent en matèria de qualitat en l'edificació per a dictar totes les disposicions que siguen necessàries per al desplegament d'aquest decret.

Segona. Observança en altres disposicions

Serà preceptiva l'adaptació a aquestes normes dels instruments urbanístics que es tramiten per a l'aprovació definitiva d'aquests per part dels òrgans competents.

Tercera. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor al cap de tres mesos des que es publique en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

ANNEX I. CONDICIONS DE DISSENY I QUALITAT EN EDIFICIS D'HABITATGE

TÍTOL I. CONDICIONS MÍNIMES EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Generalitats

Els edificis d'habitatge existents s'han d'haver construït a l'empara de les autoritzacions preceptives en el moment de ser executats o, si és el cas, s'hauran de legalitzar d'acord amb la legislació urbanística d'aplicació vigent. A més, hauran d'estar en bon estat d'ús i conservació, i adequar-se a les condicions de seguretat, habitabilitat i adequació a l'ús que s'estableixen en aquest títol.

Article 2. Autorització de l'ocupació d'edificis existents d'ús residencial habitatge

L'ocupació d'*habitatges i edificis d'habitatge existents* està subjecta a llicència municipal d'ocupació o al corresponent títol habilitant, segons siga procedent, d'acord amb el que es regula en la legislació vigent.

Article 3. Certificat tècnic d'aptitud a l'ús

1. Per a obtindre el títol habilitant de primera ocupació o ocupacions successives, els *habitatges i edificis d'habitatge existents* hauran de complir les condicions que es regulen en el present títol.

2. El certificat tècnic que es requerisca per a l'autorització administrativa de renovació del títol habilitant d'ocupació acredita el compliment de les condicions que s'indiquen en aquest títol.

Article 4. Supòsits d'exempció

El procediment de supòsits d'exempció previst en l'article 4 d'aquest decret es podrà aplicar en les situacions següents:

a) *Habitatges i edificis d'habitatge existents* que, tot i no complir estrictament algun dels paràmetres establits en aquest títol, presenten valors d'adequació alternatius que no menyscaben l'habitabilitat i, a més, es troben en bon estat d'ús, conservació, salubritat, higiene i seguretat.

b) *Edificis d'habitatge* catalogats, quan el compliment de les condicions establides en aquest títol siga incompatible amb el grau de protecció de l'immoble.

CAPÍTOL II. L'EDIFICI: ELEMENTS COMUNS

SECCIÓ PRIMERA. Adequació a l'ús

Article 5. Disposició i dimensions dels espais

Els espais de circulació hauran de disposar d'una *amplària lliure de pas* mínima igual a 0,80 m i una *altura lliure* mínima de 2,20 m. A la zona de l'escala, així com en els despenjaments puntuals deguts a elements estructurals, instal·lacions o altres, s'admetrà una *altura lliure* mínima de 2,10 m.

Article 6. Instal·lacions

1. L'edifici haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:

a) Instal·lació de subministrament d'energia elèctrica en condicions d'ús i seguretat per al funcionament correcte, d'acord amb la legislació pròpia vigent.

b) Instal·lació de fontaneria per a subministrar aigua als aparells i equips higièncs existents. L'aigua subministrada per a consum humà ha de complir el que s'estableix en la legislació vigent pel que fa al cas. La instal·lació de fontaneria i l'equipament higiènc hauran d'estar en condicions d'ús i salubritat per al funcionament correcte d'aquests.

c) Instal·lació de sanejament per a evacuar correctament les aigües residuals de l'habitatge a la xarxa de clavegueram públic o sistema de depuració i, si és el cas, les aigües pluvials. La xarxa d'evacuació i els seus aparells sanitaris hauran d'estar en condicions d'ús i salubritat per al funcionament correcte d'aquests, sense que es produïsquen fuites. Els desaignes dels aparells sanitaris hauran de disposar de tancament hidràulic.

2. Les instal·lacions de l'edifici esmentades en l'apartat anterior, i altres que puga tindre, s'hauran d'ajustar a les normes i als reglaments sectorials vigents, i hauran de disposar, si és el cas, de certificat d'inspecció favorable i la legalització que siga procedent.

SECCIÓ SEGONA. Habitabilitat

Article 7. Patis de l'edifici

1. S'admet l'existència d'*habitages* en els quals la totalitat de la *superfície útil* s'il·lumina i es ventila a través de patis de l'edifici, sempre que els espais destinats a estar, menjador, dormitori i cuina disposen d'un *buit exterior* d'il·luminació i ventilació a patis en els quals es puga inscriure un cercle de diàmetre mínim igual a 3 m en patis comunitaris i 2 m en patis privats per a un sol *habitatge*.

2. S'admetran patis existents de dimensions inferiors a les indicades en l'apartat anterior sempre que la *superfície útil* il·luminada i ventilada a través d'aquests siga inferior al 40 % de la *superfície útil* dels recintes que han de disposar d'il·luminació i ventilació natural, d'acord amb el que s'estableix en l'article 15 del present annex.

Article 8. Il·luminació i ventilació

1. Els accessos i les circulacions horitzontals i verticals de l'edifici hauran de disposar en tot cas d'una instal·lació d'il·luminació artificial capaç de proporcionar les condicions d'enllumenament normal i d'emergència establides en la secció SUA 4, seguretat contra el risc causat per il·luminació inadequada, del document bàsic SUA, seguretat d'utilització i accessibilitat, del CTE.

2. En escales comunitàries de l'edifici amb il·luminació zenital, la superfície translúcida haurà de ser, almenys, de 2/3 de la totalitat de la planta de l'escala.

3. L'escala comunitària de l'edifici haurà d'estar ventilada per mitjà d'algun dels sistemes següents:

- a) *Ventilació natural* directament a façana o pati amb *buits exteriors* practicables o oberts a l'exterior.
- b) *Ventilació natural* zenital, de forma perimetral en el punt de trobada de l'envidrament amb la caixa d'escala.

c) Ventilació per mitjà d'instal·lació de protecció contra el fum prevista en el document bàsic SI, seguretat en cas d'incendi, del CTE: dos conductes independents d'entrada i d'eixida d'aire o sistema de pressió diferencial.

Article 9. Salubritat

A l'interior dels edificis no s'ha d'apreciar la presència inadequada d'aigua o humitat que puga provocar que les persones usuàries, en condicions normals d'utilització, patisquen molèsties inacceptables o malalties, així com el risc que els edificis es deterioreen i perjudiquen el medi ambient en el seu entorn immediat.

SECCIÓ TERCERA. Seguretat

Article 10. Seguretat

En l'edifici no s'han d'apreciar visualment danys que tinguen l'origen en la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals o que els afecten, i que comprometen directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

Els elements constructius, inclosos els seus revestiments, no han d'estar afectats per fissures, desprendiments o deformacions que suposen un risc per a la seguretat dels seus ocupants, que afecten habitatges confrontants o terceres persones en la via pública.

CAPÍTOL III. L'HABITATGE

SECCIÓ PRIMERA. Adequació a l'ús

Article 11. Composició i dimensions dels espais

1. Tot *habitatge* ha d'estar compost per espais per al desenvolupament, almenys, dels següents usos bàsics: preparació i ingestió d'aliments, relació i oci, neteja de les coses, descans i higiene personal. Aquest últim ús s'ha de desenvolupar amb l'equipament corresponent a *bany*.

Almenys l'espai per a l'evacuació fisiològica ha de disposar de *compartimentació* i podrà albergar la zona d'higiene personal. Aquest recinte no podrà ser un pas obligatori per a accedir a un altre espai o recinte.

2. La *superfície útil interior* mínima de l'*habitatge* serà de 24 m².

3. El nombre màxim d'ocupants de l'*habitatge* s'estableix en funció del nombre de dormitoris i de la *superfície útil* d'aquests, segons els valors següents:

- a) 1 persona per cada dormitori de *superfície útil* igual o superior a 4 m².
- b) 2 persones per cada dormitori de *superfície útil* igual o superior a 8 m².
- c) 3 persones per cada dormitori de *superfície útil* igual o superior a 12 m².

En habitatges sense dormitori compartimentat, el nombre màxim d'ocupants haurà de ser de 2 persones.

Per a evitar situacions de sobreocupació s'haurà de complir el que s'estableix en l'article 10 del decret.

Article 12. Dimensions lineals

1. En l'*habitatge*, l'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,20 m. Excepcionalment, s'admetran despenjaments puntuals que no interrompen la lliure circulació d'altura no inferior a 2,10 m.

2. En espais sota teulades, les superfícies mínimes definides en l'article anterior hauran de tindre una *altura lliure mínima* d'1,90 m en el punt més baix del recinte.

3. L'*amplària lliure de pas* mínima dels corredors serà de 0,80 m, tot i que es permeten estretiments puntuals d'amplària $\geq 0,70$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, i amb separació $\geq 0,65$ m a buits de pas o a canvis de direcció.

Article 13. Equipament

L'equipament dels habitatges haurà de complir les condicions següents:

- a) Aparells

En l'*habitatge*, els recintes o les zones que s'indiquen a continuació hauran de disposar de l'equipament mínim següent:

Cuina o zona per a cuinar: una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic; espai per a placa de cocció i frigorífic amb connexió elèctrica.

Safareig o zona per a llavar (en cuina, *bany*, *lavabo* o un recinte específic): un espai interior o exterior de l'*habitatge* per a la llavadora, amb presa d'aigua freda, desaigüe i connexió elèctrica, excepte en el cas que aquest equipament es dispose en un safareig comunitari.

Estenedor o zona per a l'eixugada de la roba: en un *espai exterior* de l'*habitatge* o en la façana d'aquest (amb cordes d'estendre o dispositiu equivalent) amb protecció de vistes des de la via pública per a

l'eixugada natural, o en un espai interior de l'habitatge per a l'eixugadora, o bé en zones comunitàries per a l'eixugada natural o per mitjà d'eixugadores.

Bany o espai per a la higiene personal: una pica, una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta i un vàter amb subministrament d'aigua freda; tots aquests, amb evacuació amb tancament hidràulic.

b) Acabaments superficials

Els paraments dels espais o recintes humits (cuina, safareig, *bany* i *lavabo*) hauran d'estar revestits fins a una altura mínima de 2,00 m amb material llavable i impermeable en les àrees en contacte amb les zones per a cuinar, llavar i d'higiene personal. En l'àrea en contacte amb la zona per a cuinar, el revestiment haurà de ser, a més, incombustible.

Article 14. Instal·lacions

1. L'*habitatge* haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:

a) Xarxa interior de subministrament d'energia elèctrica als punts de consum en condicions d'ús i seguretat.

b) Xarxa interior de subministrament d'aigua per a consum humà i per als aparells sanitaris i electrodomèstics existents, si és el cas, en condicions d'ús i salubritat.

c) Xarxa interior de desaigüe d'aparells sanitaris i electrodomèstics existents, si és el cas, en condicions d'ús i salubritat; s'haurà de disposar de tancament hidràulic en l'eixida de desaigüe de cada aparell, o bé d'una caixa sifònica registrable abans de l'escomesa a la baixant.

2. Si l'edifici disposa d'instal·lació de serveis audiovisuals o de telecomunicació, distribució de gas, gasoil, etc., l'*habitatge* haurà de disposar dels dispositius necessaris per a l'ús d'aquests serveis.

3. Les instal·lacions interiors de l'*habitatge* s'hauran d'ajustar a les normes i els reglaments sectorials vigents i disposar, si és el cas, del certificat d'inspecció favorable i la legalització que siguen procedents.

SECCIÓ SEGONA. Habitabilitat

Article 15. Il·luminació i ventilació natural

1. Per a la il·luminació dels habitatges, el menjador, l'espai d'estar, els dormitoris i la cuina hauran de disposar de *buits exteriors*. La superfície dels *buits exteriors* no podrà ser inferior al 10 % de la *superfície útil* del recinte i en la cuina s'admetrà que el *buit exterior* no siga inferior al 5 %.

2. Es permetrà que el menjador i els dormitoris es troben en *segones llums* si es compleixen les condicions següents:

a) La il·luminació i *ventilació natural* d'aquests recintes no es produeix a través d'un dormitori, de la cuina o d'un espai per a la higiene personal.

b) El buit entre els dos recintes haurà de tindre una superfície superior al 30 % de la *superfície útil* del recinte que es troba en *segones llums* i no inferior a 3 m².

3. Per a la ventilació adequada dels recintes, s'hauran de complir les condicions següents:

a) Tots els *buits exteriors* seran practicables en una superfície no inferior al 50 % de la superfície mínima del buit exigida per a il·luminació.

b) La cuina haurà de disposar d'un sistema addicional específic de ventilació amb extracció mecànica.

c) Els *bany*s i els *lavabos* que no tinguen un *buit exterior* practicable hauran d'estar dotats d'un sistema de *ventilació mecànica* o *ventilació híbrida*.

Article 16. Salubritat



A l'interior de l'*habitatge* no s'ha d'apreciar la presència inadequada d'aigua o humitat que puga provocar que les persones usuàries, en condicions normals d'utilització, patisquen molèsties inacceptables o malalties, així com el risc que els edificis es deterioreen i perjudiquen el medi ambient en el seu entorn immediat.

En el cas que l'habitatge dispose de cambra sanitària, aquesta cambra ha de tindre en tot cas ventilació natural o mecànica i, si té una altura lliure ≥ 1 m, ha de ser també accessible per a sotmetre's a inspecció i manteniment.

SECCIÓ TERCERA. Seguretat

Article 17. Seguretat

Els elements constructius, inclosos els seus revestiments, no han d'estar afectats per fissures, desprendiments o deformacions que suposen un risc per a la seguretat dels seus ocupants, que afecten habitatges confrontants o terceres persones en la via pública.

Els equips de climatització dels habitatges hauran d'estar protegits de les vistes des de la via pública i en cap cas podran d'estar situats a l'exterior de la línia de façana, donat el risc que suposa per als vianants.

TÍTOL II. CRITERIS DE LES INTERVENCIIONS EN EDIFICIS EXISTENTS

Article 18. Generalitats

1. Es considera intervenció en habitatges (incloent-hi els *habitatges col·laboratius*) i edificis d'habitatge existents, aquella que tinga per objecte l'ampliació, la reforma o el canvi de qualsevol ús a ús residencial habitatge.

2. Les intervencions en els edificis existents haurien de tindre com a objectiu el compliment de les condicions per a edificis de nova construcció establides en aquest decret. No obstant això, donades les característiques del parc edificatori existent, l'aplicació de totes aquestes condicions pot ser urbanísticament, tècnicament o econòmicament inviable o incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici. Per això, en les intervencions en edificis existents s'introdueix el principi de proporcionalitat, pel qual, en funció del tipus d'intervenció i del tipus de persona promotora, s'aplicaran uns criteris de flexibilitat determinats. A més, en el present títol es recullen una sèrie d'actuacions reglamentàries relatives al bon estat de conservació, a l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica, que s'hauran de realitzar segons el tipus d'intervenció.

En edificis d'habitatge existents, excepte en les plantes inferiors a planta primera, no es permetran canvis d'ús ni d'activitat si en algun immoble d'aquesta planta ja es dona l'ús habitatge, llevat dels canvis d'altres usos al d'habitatge.

3. Tipus d'intervenció. A l'efecte del present títol, es consideren cinc tipus d'intervenció:

a) Reforma sense alteració de la distribució interior: s'inclouen en aquest tipus d'intervenció les modificacions de *banys*, cuines, instal·lacions, la substitució de fusteries, els reforços estructurals, etc.

b) Reforma amb alteració de la distribució interior de l'habitatge o dels elements comuns: s'inclouen en aquest tipus d'intervenció les actuacions que incloguen la demolició de barandats de l'habitatge o dels *elements comuns de l'edifici*, la variació de la posició de l'escala, dels patis d'il·luminació i ventilació, la instal·lació d'un nou ascensor, etc. L'alteració de la distribució podrà ser parcial o total.

c) Reforma integral: s'inclouen en aquest tipus d'intervenció les actuacions globals en un immoble, incloent-hi qualsevol reforma que afecte l'estructura principal o el derrocament de l'edifici amb manteniment de façana.

d) Canvi d'ús: s'inclou en aquest tipus d'intervenció l'habilitació de l'ús residencial habitatge en un edifici o en una part d'aquest destinats originalment a un altre ús.

e) Ampliació: s'inclouen en aquest tipus d'intervenció les actuacions en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts.

4. Tipus de persona promotora. A l'efecte del present títol, es consideren dos tipus de persona promotora:

a) Persona propietària d'habitatge: quan la persona promotora és propietària d'un habitatge en un edifici residencial col·lectiu o d'un habitatge unifamiliar.

b) Persona propietària d'edifici residencial col·lectiu: quan la persona promotora posseeix la totalitat dels habitatges d'un edifici o es tracta d'una comunitat de persones propietàries.

Article 19. Criteris de flexibilitat

1. En funció del tipus d'intervenció i del tipus de persona promotora descrits en l'article anterior, s'estableixen els criteris de flexibilitat sota els quals es duran a terme les intervencions per a disposar de l'autorització administrativa corresponent:

a) Criteri de no empitjorament: la intervenció no empitjorarà les condicions de l'habitatge o de l'edifici respecte de la situació preexistent quan aquestes condicions siguen menys estrictes que les que es preveuen en aquest decret per a edificis de nova construcció i, a més, es compliran les condicions establides en el títol I, "condicions mínimes dels edificis existents". En aplicació d'aquest criteri, en intervencions en habitatges existents o de canvi d'ús d'un establiment a residencial habitatge, la superfície destinada a traster o recinte no habitable equivalent no pot superar el 15 % de la superfície útil total.

b) Criteri de màxim grau possible d'adequació a les condicions de nova construcció: aquest criteri inclou el criteri a i, a més, per mitjà de la intervenció en l'habitatge o en l'edifici, s'assolirà el màxim grau possible d'adequació a les condicions establides en el títol III, "condicions en els edificis de nova construcció".

2. Els criteris de flexibilitat s'aplicaran segons el que s'estableix en la taula 1, en funció del tipus d'intervenció i del tipus de persona promotora.

Taula 1. Criteris de flexibilitat en intervencions en edificis existents

Tipus de persona promotora	Tipus d'intervenció		
	Reforma sense alteració de la distribució	Reforma amb alteració parcial de la distribució	Reforma amb alteració total de la distribució o reforma integral / Canvi d'ús / Ampliació
Persona propietària d'un habitatge (incl. habitatge unifamiliar)	No empitjorament i condicions mínimes	No empitjorament i condicions mínimes	Condicions de nova construcció
Persona propietària d'edifici residencial col·lectiu o comunitat de persones propietàries	No empitjorament i condicions mínimes	Màxim grau possible d'adequació a les condicions de nova construcció	

A més, s'ha de tindre en compte el següent:

- a) En obres de reforma en les quals es mantinga l'ús, el que s'estableix en la taula 1 s'ha d'aplicar als elements de l'edifici modificats per la reforma, sempre que això supose un grau més elevat d'adequació a les condicions corresponents.
- b) Quan un canvi d'ús afecte únicament part d'un edifici o quan es faça una ampliació a un edifici existent, el criteri d'adequació a les condicions de nova construcció s'haurà d'aplicar a aquesta part.

4. S'haurà de justificar documentalment l'adopció dels criteris de flexibilitat corresponents i el compliment de les condicions de no empitjorament i de les condicions mínimes establides en el títol I, així com, si és el cas, que les solucions adoptades assolisquen el màxim grau d'adequació possible a les condicions de nova construcció establides en el títol III.

Article 20. Actuacions prioritàries

1. Adequació de l'estat de conservació. A fi de garantir l'estat adequat de conservació s'haurà de complir el que s'estableix a continuació:

- a) En les intervencions efectuades per la persona propietària d'un edifici que, d'acord amb el Decret 53/2018, de 27 d'abril, del Consell, pel qual es regula la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial d'habitatge (IEEV.CV) i el seu Registre autonòmic en l'àmbit de la Comunitat Valenciana o la norma que el substituïska, tinga l'obligatorietat de disposar de l'IEEV.CV, s'haurà de justificar que en la intervenció s'inclou la realització de les actuacions en matèria de conservació d'acord amb el que s'assenyala en l'IEEV.CV com a "intervencions de caràcter urgent".
- b) En les intervencions realitzades per la persona propietària d'un edifici no inclòs en l'apartat anterior, s'haurà de justificar documentalment que els elements de l'edifici no presenten lesions d'importància moderada generalitzada o alta que requerisquen intervenció urgent. En el cas

contrari, s'haurà de justificar que en la intervenció s'inclou la realització de les actuacions necessàries per a l'esmena de deficiències detectades.

2. Adequació a la normativa vigent d'accessibilitat. En les ampliacions, canvis d'ús, reformes integrals i reformes amb alteració de la distribució interior de l'edifici o de l'habitatge, s'haurà d'aplicar el que s'estableix en el Decret 65/2019 i el CTE o les normes vigents que les substituïsquen, i, si és el cas, s'haurà de justificar l'adopció dels ajustos raonables que permeten el màxim grau possible d'adequació efectiva, previstos en aquestes normes. A aquest efecte, es considera que la introducció d'un ascensor en un pati interior, en les condicions que estableix l'apartat 2.c de l'annex II, del Decret 65/2019, o l'article equivalent en la norma que el substituïska, no suposa una minoració de les exigències d'habitabilitat previstes en el present decret.

3. Millora de l'eficiència energètica. En les reformes d'habitatges amb alteració total de la distribució i renovació de les instal·lacions de generació tèrmica, es reduirà almenys un 30 % l'indicador de consum d'energia primària no renovable, referida a la certificació energètica. En el cas que no siga tècnicament o econòmicament viable, s'haurà d'assolir la màxima reducció possible, i s'haurà de justificar documentalment. En la resta d'intervencions s'haurà de complir el que s'estableix en el document bàsic HE del CTE.

4. En el cas que l'edifici dispose de cambra sanitària, aquesta cambra ha de tindre en tot cas ventilació natural o mecànica i, si té una altura lliure $\geq 1,00$ m, ha de ser també accessible per a sotmetre's a inspecció i manteniment, excepte en cas d'impossibilitat manifesta.

Article 21. Mesures mediambientals.

Amb l'objectiu de reduir l'impacte mediambiental dels edificis durant el seu cicle de vida serà recomanable que en les intervencions s'apliquen mesures mediambientals com les recollides en l'annex III del present decret.

TÍTOL III. CONDICIONS EN ELS EDIFICIS DE NOVA CONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 22. Generalitats

Els edificis d'habitatge han de complir les condicions establides en el present títol.

Aquests edificis podran incloure *cohabitatges* agrupats en plantes completes o íntegrament, en les condicions establides en aquest títol.

Article 23. Supòsits d'exempció

De conformitat amb el que es disposa en l'article 4 d'aquest decret, s'estableixen els següents supòsits d'exempció del compliment de les condicions establides en aquest títol:

- Edificació en solars en àmbits urbans consolidats en els quals l'especial i complexa morfologia urbana existent impossibilita el compliment estricte de les esmentades condicions.
- Edificació situada en un entorn urbà subjecte a un règim de protecció patrimonial, en aquelles condicions previstes en aquestes normes que resulten incompatibles amb els valors protegits.

No es podran recordar exempcions pel que fa a la *superfície útil* mínima i l'*altura lliure mínima* dels habitatges en edificis de nova construcció.

CAPÍTOL II. L'EDIFICI: ELEMENTS COMUNS

SECCIÓ PRIMERA. Adequació a l'ús

En tots els edificis d'ús residencial habitatge, els espais comunitaris hauran de complir les condicions d'accessibilitat establides en el Decret 65/2019 i el CTE o les normes vigents que les substituïsquen. A més, hauran de complir les condicions establides en els apartats següents del present annex.

No és compatible en la mateixa planta d'un edifici l'ús d'habitatge amb altres usos. Les plantes destinades a altres usos hauran d'estar situades per davall de les plantes destinades a ús habitatge.

Article 24. Circulacions horitzontals i verticals

1. Les circulacions han de complir les condicions següents:

a) Accés: La porta d'entrada tindrà una amplària de pas mínima de 0,90 m mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla i serà totalment envidrada i transparent, tot i que se'n podrà exceptuar el marc i el bastidor.

Per a millorar la visibilitat, en el cas de disposar un espai en contacte amb la porta d'accés i en l'exterior de l'edifici, aquest espai haurà de tindre un ample mínim d'1,8 m i una profunditat respecte a la línia de façana no superior a 1,5 vegades la seua amplària.

Adicionalment al sistema d'encesa manual, s'haurà de disposar un sistema de detecció de presència temporitzat o un sensor crepuscular per a l'encesa de la il·luminació artificial en l'accés.

b) Vestíbul:

L'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,50 m i s'admetran despenjaments de fins a 2,20 m amb ocupació en planta de fins al 10 % de la *superfície útil*, a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o altres.

L'amplària mínima haurà de ser d'1,80 m, tot i que es permeten estretiments puntuals d'amplària \geq 1,50 m i de longitud \leq 0,50 m.

El seu disseny presentarà una configuració que facilite el control visual i evite racons no visibles en la mesura que siga possible.

Es proporcionarà il·luminació natural i artificial que siga eficaç energèticament i permeta l'encesa amb detector de presència temporitzat o sensor crepuscular, de manera addicional a l'encesa manual des de la part exterior de l'accés.

c) Corredors: L'amplària mínima dels corredors haurà de ser d'1,20 m, tot i que seran admissibles els estretiments puntuals establits en el CTE. L'*altura lliure mínima* serà de 2,30 m, tot i que s'admetran despenjaments fins a 2,20 m amb ocupació en planta de fins al 10 % de la *superfície útil* del corredor.

d) Escales: Les escales que siguen pas necessari des de la via pública als habitatges d'un edifici, o als espais d'ús comú, hauran de complir les condicions establides en el CTE per a les escales d'ús general i, a més, hauran de disposar de parets i mancar de bossell.

L'*altura lliure mínima* de l'escala haurà de ser de 2,20 m, mesurada des de l'aresta exterior de l'escaló fins a la cara inferior del tram immediatament superior.

En el cas de replans que servisquen d'accés a habitatges o locals, l'ample mínim d'aquests haurà de ser d'1,20 m i la distància mínima entre l'aresta de l'últim escaló i el buit de les portes que servisca serà de 0,40 m.

e) Rampes: les rampes hauran de complir les condicions establides en el CTE per a rampes en itineraris accessibles.

2. L'ascensor:

a) Els edificis hauran de disposar d'ascensor accessible o rampa accessible que comuniqui les plantes d'entrada accessible a l'edifici amb les plantes que no siguen d'ocupació nul·la en els casos establits en el DB SUA del CTE i el Decret 65/2019 o la norma que els substituïska i, si és el cas, en el que es disposa en el present apartat.

L'ascensor haurà de disposar d'un dispositiu de control d'accés des del garatge i fins a aquest, per a evitar l'intrusisme. El dispositiu de control haurà de reunir les condicions d'accessibilitat universal segons el que s'estableix en la norma UNE-EN 81-70.

b) S'afegirà un segon ascensor si l'edifici es troba en algun dels supòsits següents:

Cal salvar entre 3 i 5 plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici i el nombre d'habitatges servits per l'ascensor és superior a 24.

Cal salvar entre 6 i 8 plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici i el nombre d'habitatges servits per l'ascensor és superior a 16.

Cal salvar 9 o més plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici, independentment del nombre d'habitatges servits per l'ascensor.

Article 25. Locals d'ús comunitari

1. Local d'ús col·lectiu

En edificis de 10 habitatges o més (sense comptabilitzar els cohabitatges) hi ha d'haver un local per a ser utilitzat de manera col·lectiva per les persones que residisquen en l'edifici, segons l'ús que decidisca donar-li la comunitat de les persones propietàries. La *superfície útil* mínima del local haurà de ser d'1 m² per habitatge amb un mínim de 35 m².

El local d'ús col·lectiu haurà de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici i situar-se sobre rasant. L'*altura lliure mínima* ha de ser de 2,50 m, tot i que s'admeten despenjaments d'*altura lliure mínima* 2,20 m a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o altres, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10 % de la superfície útil.

El local d'ús col·lectiu haurà de complir les exigències bàsiques establides en el CTE per a recintes habitables.

En la mesura que siga possible, s'haurà de fomentar la comunicació visual del local amb les zones comunes de l'edifici per mitjà de particions transparents.

El local haurà de disposar de les instal·lacions que resulten aplicables segons la reglamentació sectorial vigent i haurà d'estar equipat amb un *lavabo* compartimentat, amb accés des d'un espai de circulació. A més, haurà de disposar d'instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació i la preinstal·lació per a subministrament d'electricitat, subministrament d'aigua i evacuació d'aigües residuals, necessàries per a incorporar l'equipament corresponent a cuina segons el que s'estableix en l'article 44 sense necessitat de reforma.

2. Local per a guardar productes per a la mobilitat

En edificis sense ascensor caldrà disposar d'un recinte per a guardar accessoris que faciliten la mobilitat, amb una superfície mínima de 0,80 m² per habitatge.

Aquest recinte s'haurà de situar pròxim als principals accessos a l'edifici, al nivell de la via pública o planta baixa, i comunicat amb aquests accessos per mitjà d'itineraris accessibles. El recinte haurà de tindre una *altura lliure mínima* de 2,20 m. Caldrà disposar mecanismes resistents amb subjecció a paviment, paret o sostre que permeten el tancament amb cadenat efectiu dels accessoris que faciliten la mobilitat.

3. Cambra de neteja

Caldrà disposar una cambra de neteja amb *superfície útil* mínima de 2,00 m², on es puga inscriure un cercle d'1,20 m de diàmetre, sense envair l'agranament de la porta. El local haurà de tindre presa de corrent i abocador amb subministrament d'aigua freda, i evacuació amb tancament hidràulic. A més, haurà de disposar d'algun sistema de ventilació, que podrà ser natural, híbrida o mecànica.

4. Recintes per a instal·lacions

Hauran de complir la reglamentació específica vigent de les instal·lacions que continguen.

Article 26. Aparcaments

1. Els aparcaments la superfície construïda dels quals excedisca 100 m² hauran de complir les condicions següents:

a) Replà d'accés. Perquè la incorporació del vehicle a la via pública es faça amb seguretat, s'ha d'efectuar des d'una superfície plana, amb pendent no superior al 5 %, amb una amplària mínima de 3,00 m i una profunditat mínima de 4,80 m, sense incloure en aquesta superfície la d'ús i domini públic. En el cas de replà de doble sentit l'amplària mínima ha de ser de 6,00 m.

b) Buit d'accés de vehicles. L'amplària mínima lliure del buit d'accés és de 2,80 m. En aparcaments amb capacitat superior a 100 places, l'amplària mínima lliure del buit d'accés és de 5,80 m per a doble sentit, o bé tindran dos buits d'accés independents de sentit únic amb una amplària mínima lliure de 2,80 m per a cada buit d'accés.

c) Rampa: amplària i pendent.

En aparcaments amb capacitat inferior o igual a 100 places, l'amplària mínima de la rampa, d'únic o doble sentit de circulació, haurà de ser de 3,00 m.

En aparcaments amb capacitat superior a 100 places, l'amplària mínima de la rampa d'únic sentit de circulació haurà de ser de 3,00 m, i l'amplària mínima de la rampa de doble sentit de circulació haurà de ser de 6,00 m.

Pendent de rampa recta: no serà superior al 18 %, sempre que es resolga la transició entre trams de pendent diferent. En aparcaments amb capacitat inferior a 25 places, s'admetran pendents no superiors al 20 %. En els dos casos, si les rampes també estan previstes per a la circulació de persones, i no pertanyen a un itinerari accessible, el pendent haurà de ser, com a màxim, del 16 %.

Pendent de rampa corba: no serà superior al 15 %. El radi de gir mínim en l'eix serà de 6,00 m.

d) Ascensors per a vehicles i persones. Les cabines dels ascensors per a vehicles i persones haurà de tindre unes dimensions mínimes de 2,30 m d'amplària, 5,00 m de longitud i 2,10 m d'altura lliure. Per a l'accés a aquests ascensors, no serà necessari el replà previ.

e) Distribució interior:

e.1) Altura: en la superfície del local l'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,40 m, tot i que es permetran despenjaments d'*altura lliure mínima* de 2,20 m; així mateix, es permetrà disminuir l'altura lliure fins a 1,80 m en una franja màxima de 0,80 m en el fons de la plaça d'aparcament.

e.2) Carrer de circulació interior: l'amplària mínima del carrer haurà de ser de 3,00 m. El radi de gir mínim en l'eix del carrer haurà de ser de 4,50 m. Només s'haurà de fer maniobra per a estacionar el vehicle, per a la qual cosa caldrà deixar un espai lliure en el front de la plaça d'almenys 2,40 m per 4,80 m.

e.3) Places per a automòbil: la dimensió mínima per plaça haurà de ser de 2,40 m d'amplària per 4,80 m de longitud, i aquesta superfície haurà d'estar lliure de suports estructurals o altres elements constructius. Per als aparcaments en bateria aquestes dimensions es veuran modificades en els casos següents:

Cas 1. En les places amb la longitud menor entre dos suports, sempre que aquests estiguen situats a partir d'una banda d'amplària igual a 1 m mesurada des del fons de la plaça, s'haurà d'incrementar l'amplària de la plaça en 0,20 m.

Cas 2. En les places amb la longitud major perpendicular al carrer i amb un costat major adjacent a un mur, s'haurà d'incrementar l'amplària de la plaça en 0,20 m.

Cas 3. En les places del cas 2 que, a més, estiguen situades al fons d'un carrer i adjacents a un mur o obstacle que abaste també el seu espai de maniobra, s'haurà d'incrementar l'amplària de la plaça en 0,70 m.

e.4) Places per a motocicleta: hauran de computar com una plaça de vehicle per cada tres places de motocicletes a l'efecte de determinar el nombre de places d'aparcament, i hauran de tindre unes dimensions mínimes d'1,60 m per 2,40 m.

2. Els aparcaments de vehicles la *superfície útil* dels quals no excedisca 100 m² o en habitatges unifamiliars hauran de complir les condicions de disseny anteriors amb les modificacions següents:

- a) No serà necessari el replà previ en garatges en planta baixa.
- b) L'amplària mínima lliure de l'accés al garatge haurà de ser de 2,70 m.
- c) L'amplària mínima de la rampa en tram recte haurà de ser de 2,70 m.
- d) En el cas d'una única plaça, les dimensions mínimes hauran de ser tals que permeten inscriure en l'interior un rectangle lliure d'obstacles de dimensions 2,60 m per 5,00 m.
- e) La *superfície útil* mínima del garatge haurà de ser de 14 m².

3. Places d'aparcament accessibles. En edificis amb aparcament propi on siga exigible la reserva d'habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes, com a criteri general almenys caldrà reservar una plaça d'aparcament accessible per cada habitatge accessible i, a més, caldrà complir les condicions establides en el CTE i el Decret 65/2019 o la norma que els substituïska.

4. Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics. L'aparcament haurà de disposar de la dotació mínima per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics establida en la secció HE 6 del CTE.

5. Il·luminació. Els aparcaments hauran de disposar d'il·luminació artificial eficient energèticament amb encesa per mitjà d'un detector de presència. A més, preferentment, hauran de disposar d'il·luminació natural.

6. Ventilació. Caldrà atindre's al que es disposa en el CTE.

7. Aparcament en superfície. Les places d'aparcament en superfície, adscrites a l'edifici i situades fora d'aquest, hauran de complir les condicions dels paràgrafs anteriors que els siguen aplicables.

Article 27. Espais per a l'estacionament de bicicletes i vehicles de mobilitat personal (VMP)

Els edificis que, d'acord amb la Llei 6/2011, d'1 d'abril, de mobilitat de la Comunitat Valenciana o la norma que la substituïska, hagen de disposar d'espais per a estacionament de bicicletes a raó d'una o dues places per habitatge o *cohabitatge*, hauran de complir les condicions establides en aquesta norma i les següents:

1. Ubicació i circulacions: la ubicació de les places d'aparcament per a bicicletes haurà de permetre l'accés còmode i fàcil des de la xarxa viària. En aquest sentit, s'hauran de situar al nivell de la via pública, en planta baixa de l'edifici o en altres plantes segons els supòsits de la Llei de mobilitat. En el cas de situar-se en altres plantes, hauran de disposar de rampa accessible o ascensor amb cabina de dimensions mínimes d'1,10 m d'amplària per 1,40 m de profunditat.

2. Local i places d'aparcament:

- L'altura lliure del local per a l'estacionament de bicicletes haurà de ser igual a 2,20 m com a mínim.
- Les places d'aparcament hauran de tindre unes dimensions iguals o superiors a: 0,70 m d'amplària per 2,00 m de profunditat en el cas de places per a bicicletes en posició horitzontal, i 0,70 m d'amplària per 1,20 m de profunditat en el cas de places per a bicicletes en posició vertical. Preferentment, caldrà disposar-les a terra en posició horitzontal per facilitar-ne l'ús. Les dimensions anteriors es podran reduir si s'aporta una solució alternativa degudament justificada amb una distribució més eficient. En aquest cas, la superfície mínima no serà inferior a 0,60 m² per plaça.
- Davant de la plaça hi haurà d'haver un espai de circulació i maniobra d'amplària mínima igual a: 1,80 m per a places en bateria i places en posició vertical; 1,20 m per a places en espiga; i 0,90 m per a places en línia.
- En el disseny concret d'aquests espais, també caldrà tindre en consideració el seu funcionament com a llocs d'estacionament de vehicles de mobilitat personal (VMP), com ara patinets i altres.

3. Mecanismes de fixació: en cadascuna de les places caldrà disposar mecanismes resistents, amb subjecció al paviment, a les parets o al sostre, que permeten el tancament amb cademat efectiu de les bicicletes i dels VMP, si és el cas, per a evitar-ne el robatori. Els mecanismes de sostre hauran de tindre un disseny que minimitze l'esforç necessari per a la penjada de les bicicletes.

4. Senyalització: les places hauran d'estar delimitades i senyalitzades en paviments o paraments.

Article 28. Trasters

1. Els trasters annexos als habitatges o *cohabitatges* hauran de ser locals destinats a aquest efecte exclusiu, sense incorporació possible a cap dels habitatges. Hauran de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici o des de places de garatge, en el cas que estiguen vinculats registralment a aquestes.

2. La *superfície útil* del traster haurà de ser com a mínim de 3,00 m². L'*altura lliure mínima* serà de 2,10 m, i la distància mínima entre paraments, d'1,20 m.

3. En el cas que el traster estiga associat a un habitatge accessible, a més, haurà de disposar d'una distància mínima entre paraments d'1,60 m, i la porta haurà de complir les condicions establides en els itineraris accessibles.

Article 29. Espais bàsics compartits per cohabitatges

1. En els edificis que continguen *cohabitatges*, els usos bàsics es podran desenvolupar en espais compartits en l'edifici, de manera complementària als espais privatis dels *cohabitatges*. Els espais compartits hauran de complir les condicions següents:

- Hauran de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici.
- L'*altura lliure mínima* ha de ser de 2,50 m, tot i que s'admeten despenjaments d'*altura lliure mínima* 2,20 m a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o altres, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10 % de la superfície útil.
- Hauran de complir les exigències bàsiques establides en el CTE per a recintes habitables.
- En la mesura que siga possible, s'haurà de fomentar la comunicació visual del local amb les zones comunes de l'edifici per mitjà de particions transparents.

- e) Hauran de disposar de les instal·lacions que resulten aplicables segons la reglamentació sectorial vigent.
- f) Aquests espais hauran de disposar de lavabos comuns, situats en la mateixa planta, i podran servir diferents espais compartits.
- g) La superfície mínima de cada espai s'haurà de calcular sobre la base del nombre d'ocupants del conjunt de *cohabitats* per als quals es destinen (N), segons s'estableix en la columna corresponent de la taula 2.

Taula 2. Superfície mínima dels espais bàsics compartits de l'edifici (m²).

Espais bàsics compartits	Nombre d'ocupants que serveix l'espai (N)		
	N ≤ 10	11 ≤ N ≤ 50	51 ≤ N ≤ 100
Estar	1,5 x N (m ²) (mín. 9 m ²)	1,2 x N + 5 (m ²)	N + 15 (m ²)
Menjador	1,5 x N (m ²) (mín. 9 m ²)	1,2 x N + 5 (m ²)	N + 15 (m ²)
Cuina	8 m ²	0,6 x N + 2 (m ²)	
Treball (<i>coworking</i>)	N (m ²) (mín. 8 m ²)	0,8 x N + 2 (m ²)	0,6 x N + 12 (m ²)
Safareig	4 m ²	0,1 x N + 3 (m ²)	
Espai per a eixugada natural	1 m ² per cohabitatge		

2. Cuina d'ús col·lectiu.

Les cuines d'ús col·lectiu hauran de tindre la superfície mínima establida en la taula 2 i, almenys, l'espai per a allotjar l'equipament següent:

- a) Una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic.
- b) Un llavaplat amb presa d'aigua freda i calenta, desaigüe i connexió elèctrica.
- c) Una placa de cuina, forn i un frigorífic amb connexió elèctrica.
- d) Bancada, incloses l'aigüera i la zona de cocció, de desenvolupament mínim igual a 3,00 m, mesurada en la vora que limita amb la zona de la persona usuària.

3. Espai per a la llavada i eixugada de la roba.

En el cas que en el cohabitatge no hi haja espai per a la llavada de la roba, caldrà disposar safarejos en altres zones de l'edifici, amb accés des d'espais comuns de circulació.

Els safarejos d'ús comunitari hauran de tindre la superfície mínima establida en la taula i, almenys, l'espai per a allotjar l'equipament següent: dues llavadores, una eixugadora i una pica de llavar.

En el cas que l'ús del safareig estiga previst per a més de 10 ocupants, caldrà incrementar l'equipament en la proporció següent:

- Llavadores: en 1 unitat per cada 10 ocupants addicionals o fracció.
- Eixugadores i piques de llavar: en 1 unitat per cada 20 ocupants addicionals o fracció. Es podrà reduir el nombre d'eixugadores a la meitat si almenys el 50 % de l'àrea destinada a estenedor (vegeu l'exigència en l'article 41) està protegida de la pluja.

A més, el safareig s'haurà de distribuir d'acord amb els aparells que continga considerant l'àrea adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest, segons la taula 3. Les zones d'ús es podran superposar.

Taula 3. Dimensions mínimes d'aparells per a safareig comunitari (m).

Tipus d'aparell	Zona d'aparell		Zona d'ús	
	Amplària	Profunditat	Amplària	Profunditat
Llavadora	0,6 (1)	0,6 (1)	0,80	1,20
Eixugadora (2)	0,6 (1)			
Pica de llavar	0,45			

(1) Es podrà requerir una dimensió més gran en el cas de llavadores i eixugadores industrials.

(2) Fins al 70 % dels aparells es podran instal·lar en columna.

Les llavadores hauran de disposar de preses d'aigua freda i calenta, desaigüe i connexió elèctrica. Les eixugadores hauran de disposar de desaigüe i connexió elèctrica. Les piques de llavar hauran de disposar de preses d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic. El local haurà de tindre embornal sifònic quan dispose de tres o més llavadores.

En el cas que en el cohabitatge no hi haja cap solució per a l'eixugada natural de la roba, segons s'estableix en l'article 41, es disposarà algun sistema per a l'eixugada natural en altres zones de l'edifici, incloses les cobertes, protegit de vistes des de la via pública. La reserva d'espai per a l'eixugada natural, lliure d'obstacles, serà almenys l'establida en la taula 2.

Article 30. Instal·lacions

1. Almenys un accés a l'edifici haurà de disposar d'un dispositiu de comunicació amb cada habitatge, preferentment videoporter.

La botonera d'accés permetrà la identificació dels habitatges i locals de manera visual i tàctil, per mitjà de textos de grandària adequada, clars (sense serif) i contrastat amb el fons per a facilitar-ne la lectura.

2. Les instal·lacions de subministrament d'aigua, evacuació d'aigües, instal·lacions tèrmiques (instal·lació fixa de climatització o producció d'aigua calenta sanitària), il·luminació, ventilació, instal·lacions de protecció contra incendis, de protecció contra el llamp o evacuació de residus, s'hauran d'ajustar al que es disposa en el CTE i en la normativa sectorial d'aplicació. En la resta de les instal·lacions de l'edifici (audiovisuals, gas natural i combustibles líquids, ascensor, etc.) es tindrà en compte el que s'estableix en la seua reglamentació específica vigent.

3. La ubicació d'instal·lacions, com ara unitats exteriors d'equips de generació de calor i fred, antenes, etc., s'haurà de preveure en espais protegits de vistes des de la via pública o en la coberta. Caldrà disposar fumerals de ventilació per a la ubicació dels conductes necessaris per a la col·locació en la coberta de l'edifici de les unitats exteriors d'equips de generació de calor i fred.

4. Caldrà disposar de les instal·lacions necessàries per a complir amb la contribució mínima d'energia renovable per a cobrir la demanda d'aigua calenta sanitària i amb les exigències de generació mínima d'energia elèctrica procedents de fonts renovables d'acord amb el que s'estableix en les seccions HE4 i HE5 del CTE. En el cas d'edificis d'habitatge fora de l'àmbit d'aplicació de la secció HE5, caldrà disposar de les instal·lacions necessàries per a cobrir, almenys, la potència d'energia elèctrica prevista per a les

zones comunes de l'edifici. En els casos en què la potència prevista per a les zones comunes siga superior a la potència mínima segons la secció HE5, serà exigible com a mínim aquesta última.

En aquells edificis en els quals, per raons urbanístiques o arquitectòniques o perquè es tracte d'edificis protegits oficialment, sent l'autoritat que dicta la protecció oficial qui determina els elements inalterables, no es puga arribar a la potència que calga instal·lar segons el que s'estableix en aquest apartat, caldrà justificar aquesta impossibilitat, analitzant les diferents alternatives, i s'haurà d'adoptar la solució que arribe a la màxima potència instal·lada possible.

5. Amb la finalitat d'augmentar la protecció contra la violència de gènere, l'edifici haurà de disposar d'un sistema d'alarma amb bateria suplementària i connectada amb una central receptora d'alarma que active una sirena lluminosa i audible per les persones de l'interior de l'edifici per mitjà de polsadors fixos almenys al vestíbul, la cabina de l'ascensor i l'aparcament. El sistema d'alarma haurà de ser compatible amb dispositius sense fil que la puguen activar. Així mateix, s'haurà de col·locar un cartell en l'accés o els accessos a l'edifici en què es puga llegir "Edifici protegit contra la violència de gènere". Aquest cartell haurà de complir els requisits de retolació de la norma UNE 170002 en vigor perquè siga comprensible per totes les persones.

SECCIÓ SEGONA. Habitabilitat

Article 31. Patis de l'edifici

S'estableixen tres tipus de patis:

Tipus 1: aquests patis podran servir simultàniament qualsevol tipus d'espai comú o privat, i hauran de ser accessibles des d'espais de circulació de l'edifici per al seu ús comunitari.

Tipus 2: aquests patis podran servir simultàniament qualsevol tipus d'espai comú o privat, excepte espais per a estar.

Tipus 3: Aquests patis podran servir únicament espais per a *banys*, *lavabos*, safareïjos i a espais comuns de l'edifici.

Els paraments dels patis hauran de tindre tractament de façana exterior pel que fa al disseny i la construcció.

Les dimensions que defineixen aquests patis, així com els espais dels habitatges que poden servir, es reflecteixen en la taula 4. El diàmetre mínim de la circumferència inscriptible és variable segons siga edifici d'habitatges plurifamiliar o unifamiliar.

Taula 4. Dimensions dels patis

Tipus de pati	E Estar	M Menjador	C Cuina	D / T Dormitori / Treball	B / S / EC Bany / Safareig / Espais de circulació comuns (1)	Diàmetre mínim de la circumferència inscriptible en metres	
						Segons altura de pati (H)	Valor mínim en edifici plurif./unif.
1	SERVEIX					0,70 H	6,00 / 4,00
2	NO	SERVEIX				0,35 H	3,00 / 2,00
3	NO				SERVEIX	0,20 H	2,00 / 1,50

(1) En el cas d'escaleres obertes a l'exterior amb buits que recaiguen a aquests patis, s'haurà de complir, a més, el que s'estableix en el DB SI del CTE vigent.

En el cas de diversos espais no compartimentats, el conjunt haurà de complir les condicions especificades en la taula 4 per a l'espai que presente les condicions més restrictives.

Per als patis tipus 1, en el cas que l'amplària del solar siga fins a un 20 % inferior al diàmetre obtingut per aplicació del quadre anterior, es permetrà prendre com a amplària de pati l'amplària total del solar mantenint com a profunditat de pati el diàmetre obtingut del quadre.

Tots els patis de l'edifici seran d'ús comunitari i accessibles des d'espais comuns de l'edifici. Per a afavorir la ventilació dels espais, l'altura d'aquests haurà d'arribar fins a la planta baixa.

Els patis tipus 1, a més, s'hauran de dissenyar per a afavorir l'estada i la convivència de les persones que residisquen en l'edifici i hauran d'estar enjardinats.

Article 32. Buits exteriors

En el disseny de façanes, tant interiors com exteriors, per a limitar possibles escanyaments, caldrà tindre en compte la condició següent:

Des d'un punt qualsevol d'un buit d'il·luminació i ventilació i en el pla horitzontal que passe per aquest punt, es podrà observar sense obstruccions un segment de L metres de longitud, paral·lel a la façana i situat a L metres d'aquesta, de tal manera que l'angle de visió que definisca el punt amb aquest segment siga igual o superior a 45°.

La dimensió L, en funció del tipus de pati, prendrà els valors que s'indiquen en la taula 5.

Taula 5. Valor mínim del segment L.

Tipus de pati	Valor mínim de L en m	
	Edifici plurifamiliar	Edifici unifamiliar
1	6,00	4,00
2	3,00	2,00
3	2,00	1,50

Les condicions anteriors seran aplicables a la fracció del buit que compleix amb la superfície mínima d'il·luminació, d'acord amb l'article 49 de la present disposició.

Els buits d'il·luminació o ventilació oberts a la via pública d'habitatges situats en la planta baixa d'edificis d'habitatge plurifamiliar hauran de disposar de sistemes antiintrusió.

Article 32. Il·luminació natural

Les escales de l'edifici, en el cas que disposen de *ventilació natural*, hauran de complir les condicions següents:

a) Il·luminació per buits: la superfície del buit haurà de ser com a mínim d'1 m², en cadascuna de les plantes en les quals hi haja habitatges. La il·luminació no s'ha de produir a través de balcons o terrasses d'ús privat, per tal d'evitar la possible obstrucció d'aquests.

b) Il·luminació zenital: serà admissible fins a una altura d'evacuació de 14 m, per a la qual cosa ha de quedar un buit central lliure en tota l'altura de l'escala en el qual es puga inscriure un cercle d'1,10 m de diàmetre i ha de tindre una superfície translúcida superior als 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala.

Article 34. ventilació

1. En edificis amb escales protegides o especialment protegides, les condicions de ventilació hauran de ser les establides en el document bàsic DB SI, seguretat en cas d'incendi, del CTE.

2. En edificis amb escales no protegides s'hauran de complir les condicions de ventilació establides per a escales protegides en el referit document bàsic.

Article 35. Salubritat

Caldrà limitar el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat a l'interior dels edificis i en els seus tancaments a conseqüència de l'aigua procedent de precipitacions atmosfèriques, d'escolaments, del terreny o de condensacions, i disposar mitjans que n'impedisquen la penetració o, si és el cas, permeten l'evacuació sense producció de danys. Per a fer-ho, s'hauran de complir les condicions bàsiques de protecció contra la humitat establides en el CTE.

Article 36. Mesures mediambientals

Amb l'objectiu de reduir l'impacte mediambiental dels edificis durant el seu cicle de vida, és recomanable que en el disseny d'aquests s'apliquen mesures mediambientals i d'economia circular, com ara les recollides en l'annex III del present decret.

Article 37. Ús i manteniment de l'edifici

1. Per a prolongar la vida útil dels edificis i que continuen complint els requisits de funcionalitat, habitabilitat i seguretat, les persones usuàries i propietàries dels edificis hauran d'usar-los de manera apropiada i fer els treballs i les obres necessaris per a conservar-los i millorar-los, per mitjà de les disposicions previstes en els següents documents i disposicions vigents:

- a) Llibre de l'edifici.
- b) Estatuts de la comunitat de persones propietàries: aplicant, si és el cas, el criteri d'homogeneïtat en les intervencions (tendals, fusteries, modificació de la façana, cobertes, patis, etc.).
- c) Llei de propietat horitzontal vigent.
- d) Ordenances municipals.
- e) Llei de qualitat de l'arquitectura o la norma que la substituïska.

Les intervencions que es duguen a terme en l'edifici, siguen de reparació, reforma o rehabilitació, no alteraran el disseny original de les façanes (revestiments, fusteries, etc.) a menys que es tracte d'actuacions globals de rehabilitació de façana i tinguen les llicències preceptives. Així mateix, les intervencions de *rehabilitació parcial* que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguen per objecte canviar els usos característics de l'edifici, requeriran les autoritzacions corresponents.

Si és el cas, les unitats exteriors d'equips de generació de calor i fred s'hauran d'instal·lar a les zones de l'habitatge o de l'edifici que establisca la normativa o l'ordenança aplicable i, en tot cas, hauran d'estar protegides de vistes des de la via pública.

CAPÍTOL III. L'HABITATGE

SECCIÓ PRIMERA. Adequació a l'ús

Article 38. Circulacions

Les circulacions horitzontals i verticals hauran de complir les condicions d'accessibilitat a l'interior dels habitatges establits en el Decret 65/2019 i en el CTE o les normes vigents que les substituïsquen, així com les establides en aquest apartat. Les circulacions dels *habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes* es regulen en l'article 48.

a) Accessos:

L'accés a l'habitatge, des de l'edifici o des de l'exterior, serà a través d'una porta d'*amplària lliure de pas* superior o igual a 0,80 m, mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla.

Les portes de pas no regulades per la normativa vigent en matèria d'accessibilitat hauran de tindre una *amplària lliure de pas* superior o igual a 0,70 m mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla.

Cada habitatge haurà de tindre almenys un buit a l'exterior amb una *amplària lliure de pas* superior o igual a 0,90 m i superfície superior o igual a 1,50 m², per a permetre el trasllat de mobiliari.

b) Espais de circulació:

Els corredors hauran de tindre una *amplària lliure de pas* superior o igual a 0,90 m, tot i que es permeten estretiments puntuals d'amplària $\geq 0,80$ m, de longitud $\leq 0,50$ m i amb separació $\geq 0,65$ m a buits de pas o a canvis de direcció.

c) Escales:

L'escala de l'interior de l'habitatge que permet l'accés als espais bàsics, així com la que, si és el cas, connecte el garatge amb l'interior de l'habitatge, haurà de complir les condicions que s'estableixen en el CTE per a les escales d'ús restringit.

Els replans hauran de tindre una amplària mínima igual a l'amplària del tram major que desembarca en aquest, i una longitud mínima de 0,70 m, mesurada en la línia de petjada.

Article 39. Composició de l'habitatge

1. Tot habitatge haurà d'estar compost per un conjunt d'espais i/o recintes per al desenvolupament de les activitats o els usos bàsics d'acord amb el que s'estipula en l'article 8 del present decret.

2. L'habitatge pot tindre diferents graus i tipus de compartimentació, segons s'agrupen o no en un mateix recinte els diferents espais bàsics. En tot cas, l'espai per a l'evacuació fisiològica haurà d'estar compartimentat i aquest recinte podrà albergar equipament per a la higiene personal i la llavada de la roba.

3. En cas d'habitatge no compartimentat, la documentació gràfica del projecte que se sotmeta a llicència administrativa haurà d'incorporar almenys dues alternatives de distribució d'acord amb les condicions d'aquest annex, sense alterar la dotació obligatòria de caràcter fix en la cuina, els banys i lavabos, els elements que tinguen una funció estructural o siguen elements comuns a l'edifici i els que conformen el tancament amb l'exterior.

4. Tots els habitatges hauran de disposar d'un dormitori doble principal, encara que no se'n materialitze físicament la compartimentació d'acord amb el que es preveu en l'art. 40.2 d'aquest títol.

5. Tots els habitatges hauran de disposar d'espai per a la higiene personal amb la dotació corresponent a bany. Els habitatges de tres o més dormitoris hauran de disposar d'un espai addicional per a la higiene personal amb la dotació corresponent a higiene.

6. Els habitatges hauran de disposar de safareig i estenedor.

Article 40. Superfícies útils

1. La superfície útil interior mínima de l'habitatge haurà de ser de 35 m².

2. En funció del nombre d'ocupants de l'habitatge, els recintes que la componen disposaran de la superfície mínima que s'indica en la taula 6. En aquestes superfícies mínimes no s'inclou l'espai per a emmagatzematge.

Taula 6. Superfície útil mínima dels recintes (m ²). Tipus	Nre. màxim d'ocupants de l'habitatge				
	2	4	6	8	≥ 9
Dormitori doble principal (1)	10				
Resta de dormitoris dobles (1)	8				
Dormitori senzill (1)	6				
Cuina	6	7	8	9	10
Menjador (2)	7	8	9	10	11
Cuina-menjador (2)	11	13	15	17	19
Estar (2)	12	13	14	15	16
Estar-menjador (2)	14	16	18	20	22
Estar-menjador-cuina (2)	19	22	25	28	31
Dormitori-estar-menjador-cuina (2) (3)	29	-	-	-	-
Bany (4)	4	4	4	4	4
Lavabo	2	2	2	2	2
Safareig (5)	2	2	2	2	2

- (1) Serà possible reduir la superfície mínima dels dormitoris confrontants a zones de circulació fins a un 20 %, de manera que altres usos del dormitori diferents del de descans, com els d'estudi o treball, es puguin situar en aquestes zones, sempre que al dormitori es puguin inscriure les figures corresponents establides en l'art. 43. En aquest sentit, aquestes zones hauran de disposar de la superfície mínima restant, hauran de tindre una amplària mínima d'1,80 m, i hauran de disposar de la il·luminació i la ventilació natural prevista en els art. 49 i 50 d'aquest annex.
- (2) A l'efecte de justificar la superfície mínima dels espais d'estar i menjador no es comptabilitzaran zones d'amplària inferior a 2 m perquè en tots dos espais es puga disposar el mobiliari pertinent per al desenvolupament d'aquests usos bàsics.
- (3) Aquest recinte haurà d'admetre la posterior *compartimentació* d'un dormitori doble. En aquest sentit, el recinte haurà de tindre les dimensions lineals i els *buits exteriors* per a il·luminació i *ventilació natural* establits en els apartats dels articles 49 i 50 considerant aquesta possibilitat.
- (4) Almenys un bany haurà de tindre aquesta superfície i els altres banys podran tindre una superfície mínima de 3 m².
- (5) Si el safareig s'integra en la cuina, en el *bany* o en el *lavabo*, no s'exigirà aquesta superfície i la de la cuina, *bany* o *lavabo* s'haurà d'incrementar en 1 m².

En el cas d'habitatges no compartimentats o de recintes amb una combinació espais no inclosa en la taula 6, la superfície mínima s'haurà de correspondre amb la suma de les superfícies mínimes establides per als recintes corresponents.

3. A l'efecte de càlcul del nombre d'ocupants previstos, es comptabilitzarà una persona per cada dormitori senzill i dues persones per cada dormitori doble amb una superfície útil inferior a 12 m². Per a dormitoris amb superfície útil igual o superior a 12 m² es podran comptabilitzar fins a tres persones.

Article 41. Relació entre recintes

1. La relació entre els espais de l'habitatge haurà de complir amb les condicions següents:

a) Quan en l'habitatge hi haja més d'un espai per a dormir, aquests espais en origen hauran d'estar sempre compartimentats.

b) Quan l'habitatge tinga més d'un dormitori, es podrà accedir a un espai per a la higiene personal des dels espais de circulació de l'habitatge. Per a la cura de la salut de les persones, en habitatges de tres o més dormitoris, la distància entre la porta d'un bany i la d'un dels dormitoris no podrà ser superior a 3 m. En totes les plantes de l'habitatge en les quals se situe un dormitori, hi haurà d'haver també com a mínim un espai per a la higiene personal amb la dotació mínima d'higiene.

c) Els habitatges unifamiliars hauran de disposar almenys d'un espai d'estar, un menjador, una cuina, un dormitori i un bany comunicats interiorment. A més, podran tindre altres espais comunicats a través d'espais exteriors, sempre que des de qualsevol dormitori es pugua accedir a un bany sense haver d'eixir a l'exterior.

d) L'espai per a l'evacuació fisiològica no podrà tindre accés directe des dels espais d'estar, menjador i cuina. El bany i el lavabo no podran ser el pas únic per a accedir a una altra habitació o recinte.

2. El safareig es podrà situar en un recinte específic de l'habitatge, interior o exterior, o s'haurà d'integrar en la cuina, el *bany* o el *lavabo*. A més, haurà de complir les condicions establides en els articles 43 i 44.

3. L'estenedor s'haurà de situar preferentment al costat del safareig. Es podrà optar per una de les solucions següents, amb protecció de vistes:

a) Sistema d'eixugada natural en un *espai exterior* de l'habitatge: haurà de disposar d'una reserva d'espai lliure d'obstacles de 0,90 m per 1,80 m. El sistema no haurà d'interferir amb els buits necessaris per a la ventilació i la il·luminació de l'habitatge.

b) Sistema d'eixugada natural en façana a pati: per a això s'hauran de disposar cordes d'estendre o un dispositiu equivalent, sense interferir en el diàmetre mínim de pati exigut. En el cas de patis d'illa o de tipus I, el sistema d'eixugada natural haurà de disposar de protecció de vistes.

c) *Espai exterior* independent de l'habitatge amb accés des de l'espai comú de l'edifici: s'haurà de situar en la mateixa planta de l'habitatge al qual done servei i haurà de disposar d'una reserva d'espai lliure d'obstacles de 0,90 m per 1,80 m per habitatge.

Article 42. Altura lliure

1. En l'habitatge l'*altura lliure mínima* entre sòl i sostre acabats haurà de ser de 2,50 m, tot i que s'*admeten* despenjaments fins a 2,20 m, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10 % de la *superfície útil*.

2. En cuines, l'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,35 m, tot i que s'*admeten* despenjaments fins a 2,20 m, amb ocupació en planta de fins al 30 % de la *superfície útil*.

3. En espais de circulació, *banys*, *lavabos*, l'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,20 m.

4. En les escales, l'*altura lliure mínima* haurà de ser de 2,20 m mesurada des de l'aresta exterior de l'escaló fins a la cara inferior del tram immediatament superior, tot i que s'*admeten* despenjaments fins a 2,10 m amb ocupació en planta no superior al 25 % de la superfície de l'escala.

Article 43. Figures inscriptibles

1. En els recintes o espais s'hauran de poder inscriure dos tipus de figures mínimes:

a) Les figures lliures d'obstacles, que permeten la circulació per l'habitatge. Aquestes figures es poden superposar entre si, si els usos s'agrupen en el mateix recinte.

b) Les figures per a mobiliari que permeten la ubicació de mobles en l'habitatge. Aquestes figures no es poden superposar entre si, ja que cadascuna està destinada al seu mobiliari específic.

L'abatiment de la porta pot envair la figura lliure d'obstacles i les figures per a mobiliari.

Les figures inscripibles mínimes són les que s'indiquen en la taula 7.

Taula 7. Figures inscripibles mínimes (en m).

	Estar	Menjador	Cuina	Safareig	Dormitori	Bany
Figura lliure d'obstacles	Ø1,20 (1)	Ø1,20	Ø1,20	Ø1,20	Ø1,20 (2)	Ø1,20 (3)
Figura per a mobiliari	2,50 x 3,00 o 2,80 x 2,80 (4)	Ø 2,50 o 2,30 x 3,00 (4) (5)	1,00 m lliure davant de la bancada en tota la longitud (6)	1,00 m lliure davant del mobiliari	Principal: 2,60 x 2,60 Doble: 2,00 x 2,60 o 4,10 x 1,80 Senzill: 2,00 x 2,00	Vegeu la taula 8

(1) En l'accés a l'habitatge s'haurà de complir també aquesta figura.

(2) Almenys en un dormitori doble es podrà inscriure aquesta figura.

(3) Almenys en un *bany* de l'habitatge es podrà inscriure aquesta figura i es permetrà envair la zona d'aparell de pica sempre que quede una altura lliure de 0,70 m mesurada des del paviment fins a la superfície inferior de l'aparell, per a permetre el gir d'una cadira de rodes.

(4) En el cas de *cohabitats*, es podran reduir les dimensions de les figures per a mobiliari en un 20 %, amb la condició que el costat menor del recinte corresponent tinga una dimensió mínima de 2,50 m.

(5) El rectangle de 2,30 x 3,00 s'admetrà com a figura alternativa en el cas que el menjador estiga combinat amb altres espais i el costat menor del recinte resultant tinga una dimensió mínima de 2,50 m.

(6) La longitud mínima de bancada s'estableix en el subapartat *d* de l'article 44.

2. Els *banys*, *lavabos* o espais per a la higiene personal s'hauran de dimensionar segons els aparells sanitaris que continguen, considerant la zona adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest. Les zones d'ús es podran superposar.

Les dimensions mínimes de les zones adscrites als aparells sanitaris i de les zones d'ús corresponents s'indiquen en la taula 8.

Taula 8. Dimensions mínimes d'aparells sanitaris i de les zones d'ús.

Tipus d'aparell sanitari	Zona d'aparell sanitari		Zona d'ús	
	Amplària (m)	Profunditat (m)	Amplària (m)	Profunditat (m)
Pica	0,70	Dimensió igual que aparell sanitari	0,70	0,60
Dutxa	Dimensió igual que aparell sanitari		0,60	
Banyera			0,60	
Bidet			0,70 (1)	
Inodor			0,70 (1)	

(1) En el cas que l'aparell se situe entre parets, l'amplària mínima haurà de ser de 0,80 m.

L'abatiment de la porta pot envair la zona d'ús.

3. El safareig s'haurà de dimensionar d'acord amb els aparells que continga, considerant l'àrea adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest. Les zones d'ús es podran superposar.

Les dimensions mínimes de cada aparell i de la zona d'ús s'indiquen en la taula 9.

Taula 9. Dimensions mínimes d'aparells per a safareig.

Tipus d'aparell	Zona d'aparell		Zona d'ús	
	Amplària (m)	Profunditat (m)	Amplària (m)	Profunditat (m)
Llavadora	0,60	0,60	Dimensió igual que aparell	0,60
Pica de llavar	0,45			
Eixugadora	0,60 (1)			

(1) Si és el cas, també acumulable en altura a la llavadora de càrrega frontal.

Article 44. Equipament

L'equipament de l'habitatge haurà de complir les condicions següents:

a) Accés a l'habitatge:

L'accés a l'habitatge haurà de disposar d'un dispositiu que permeta la intercomunicació amb l'exterior, situat a una altura que determine la normativa d'accessibilitat vigent. A més, en els habitatges i *cohabitatges* en edificis residencials s'haurà de disposar a la porta d'accés un dispositiu que permeta veure qui toca, des de l'interior de l'habitatge.

b) Emmagatzematge:

Roba i efectes: l'habitatge haurà de disposar d'espais per a emmagatzematge de roba i altres efectes que no podrà ser inferior, en conjunt, a 1,20 m d'ample d'armari per ocupant amb una profunditat mínima de 0,55 m i altura mínima de 2,00 m, que es podrà materialitzar per mitjà d'armaris de paret, per mitjà de reserva de superfície per a la disposició de mobiliari, o els dos.

c) *Gestió de residus:*

Cada habitatge haurà de disposar d'espais per a emmagatzemar els *residus ordinaris* que s'hi generen, d'acord amb el que s'estableix en la secció HS 2 *Recollida i evacuació de residus* del DB HS *salubritat* del CTE.

d) Aparells:

En tot habitatge, els recintes o les zones que s'expressen a continuació hauran de disposar de l'equipament mínim següent:

Cuina o zona per a cuinar:

- una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic;
- espai per llavaplat amb preses d'aigua freda i calenta, desaigüe i connexió elèctrica;
- espai per a cuina, forn i frigorífic amb connexió elèctrica;
- espai per a bancada, inclosa l'aigüera i la zona de cocció, mesurada en la vora que limita amb la zona de la persona usuària, de desenvolupament mínim indicat en la taula 10:

Taula 10. Dimensions mínimes de la bancada de cuina.

Nre. d'ocupants de l'habitatge		
< 5	5-6	> 6
2,40 m	2,70 m	3,00 m

Zona de safareig: hi haurà d'haver un espai per a la llavadora amb preses d'aigua freda i calenta, desaiqüe i connexió elèctrica. I en cas de ser un recinte exclusiu, una pica de llavar amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic.

Bany o espai per a la higiene personal: una pica, una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta i un vàter amb subministrament d'aigua freda; tots aquests, amb evacuació amb tancament hidràulic.

Les aixetes i les cisternes han de tindre dispositius d'estalvi d'aigua. Els dispositius que es poden instal·lar en cisternes per a aquest fi poden ser de doble polsador o amb interrupció de descàrrega. L'aixeteria pot disposar d'airejadors, sistema d'obertura sempre en fred i/o d'obertura en dues fases, aixetes amb sensors infrarojos, aixetes amb polsador temporitzador, claus de regulació abans dels punts de consum o dispositius equivalents.

Lavabo: una pica i un vàter amb les condicions especificades per al *bany*.

e) Acabaments superficials:

Els espais o recintes humits (cuina, safareig, *bany* i *lavabo*, així com qualsevol zona en la qual estiga situada una dutxa o banyera) hauran d'estar revestits amb material llavable i impermeable en tota l'altura. El revestiment en l'àrea de cocció haurà de ser, a més, incombustible.

En cas de cuines situades en un recinte on, a més, es desenvolupen altres usos, els paraments en contacte amb el mobiliari o l'equip específics de cuina s'hauran de revestir, amb material llavable i impermeable fins a una altura mínima de 2,00 m, i en l'àrea de cocció el material haurà de ser, a més, incombustible.

En general, l'habitatge haurà de disposar d'acabaments de neteja i manteniment fàcils.

Article 45. Instal·lacions de l'habitatge

1. L'habitatge haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:

a) Xarxa interior a l'habitatge per a subministrament d'energia elèctrica a punts de consum d'acord amb la reglamentació vigent. El subministrament es podrà realitzar per xarxes urbanes o solucions alternatives, si és el cas.

b) Instal·lació de ventilació d'acord amb la secció HS 3, *qualitat de l'aire interior*, del DB HS *salubritat* del CTE vigent.

c) Xarxa interior a l'habitatge per a subministrament d'aigua als aparells sanitaris i electrodomèstics en condicions d'ús, d'acord amb la secció HS 4, *subministrament d'aigua*, del DB HS *salubritat* del CTE vigent.

d) Xarxa interior a l'habitatge de desaiqüe d'aparells sanitaris i electrodomèstics, d'acord amb la secció HS 5, *evacuació d'aigües*, del DB HS *salubritat* del CTE vigent.

e) Si l'edifici disposa d'instal·lació d'antena col·lectiva, o de qualsevol altra infraestructura comunitària de xarxes de telecomunicació, l'habitatge haurà de disposar a l'interior de les corresponents preses d'usuari per a l'ús d'aquestes xarxes comunitàries.

f) Instal·lació domòtica amb eines informàtiques per al monitoratge de consums d'energia i aigua potable.

2. Les instal·lacions de l'habitatge quedaran subjectes a certificat favorable d'inspecció emés per un organisme de control, d'acord amb la reglamentació vigent.

Article 46. Espais exteriors

Llevat que es produïska la impossibilitat manifesta i justificada, en zones urbanitzades no qualificades de "nucli històric" segons disposa el TRLOTUP, de municipis de més de 15.000 habitants, cada habitatge haurà de disposar d'*espais exteriors* que afavorisquen l'estada, de superfície útil mínima igual a 1 m² per

ocupant de l'habitatge, i profunditat mínima de 0,80 m, en els quals es puga inscriure una circumferència d'1,20 m de diàmetre.

Els *espais exteriors* s'hauran de distribuir de manera que des de l'habitatge s'hi puga accedir directament; preferentment des dels espais d'estar, menjador o cuina.

Com a alternativa, es podrà disposar d'*espais exteriors* en zones comunes de l'edifici o de la parcel·la, en el qual cas la superfície útil mínima haurà de ser d'1,20 m² per ocupant dels habitatges que no disposen d'*espai exterior* o aquest espai no arribe a la superfície mínima exigida.

En aquests casos, els espais exteriors hauran d'estar connectats amb cadascun dels habitatges als quals donen servei per mitjà d'un itinerari accessible.

Els *espais exteriors* hauran de romandre en aquestes condicions durant tota la vida útil de l'edifici.

Article 47. El cohabitatge

1. El *cohabitatge* haurà d'estar compost, com a mínim, dels espais per als usos de relació i oci, preparació i ingestió d'aliments, descans i higiene personal.

Aquests espais hauran de complir les condicions que s'estableixen per a l'habitatge de nova construcció amb les particularitats següents:

a) Es permet el cohabitatge destinat a una persona, l'espai per a descans del qual haurà de complir almenys les condicions de dormitori senzill.

b) Es podran reduir les superfícies mínimes dels espais d'estar i menjador segons la taula 11 quan els usos de relació i oci i ingestió d'aliments es desenvolupen complementàriament en espais bàsics compartits situats en l'edifici.

c) Es podrà reduir la superfície mínima de la cuina del cohabitatge segons la taula 11 si es disposa d'una cuina compartida per a aquesta unitat. En aquest cas, haurà de disposar de la preinstal·lació per al següent equipament mínim:

- una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic;
- espai per a cuina, forn i frigorífic amb connexió elèctrica.

d) Per a la llavada i eixugada de roba es podrà optar per les solucions previstes a l'interior de la unitat privativa d'acord amb el que es preveu en l'apartat *d* de l'article 44 i els subapartats *a* i *b* de l'article 41.3, respectivament, o per solució de llavada i eixugada en àrees comunitàries d'acord amb el que es preveu en l'article 29.

Taula 11. Superfície mínima dels recintes, sense incloure espai per a emmagatzematge (m²).

Tipus	Nre. màxim d'ocupants del cohabitatge				
	1-2	4	6	8	≥ 9
Cuina	5	6	7	8	9
Menjador (1)	6	7	8	9	10
Cuina-menjador	10	12	14	16	18
Estar (1)	10	11	12	13	14
Estar-menjador (1)	12	14	16	18	20
Estar-menjador-cuina	15	18	21	24	27
Dormitori-estar-menjador-cuina	20 (2)	-	-	-	-

- (1) A l'efecte de justificar la superfície mínima dels espais d'estar i menjador no es comptabilitzaran zones d'amplària inferior a 1,60 m perquè en l'espai d'estar i menjador es puga disposar el mobiliari pertinent per al desenvolupament d'aquests usos bàsics.
- (2) Aquest recinte haurà d'admetre la futura *compartimentació* d'un dormitori doble. En aquest sentit, el recinte haurà de tindre les dimensions lineals i els *buits exteriors* per a il·luminació i *ventilació natural* establits en els articles 49 i 50 considerant aquesta possibilitat.

En el cas de recintes amb una combinació espais no inclosa en la taula, la superfície mínima s'haurà de correspondre amb la suma de les superfícies mínimes establides per a aquests espais.

2. La *superfície útil interior* mínima dels *cohabitats* haurà de ser de 24 m².

Article 48. L'habitatge accessible

Els habitatges i *cohabitats* accessibles s'hauran d'adequar amb caràcter general al que s'estableix en aquest annex per a l'habitatge i al que s'estableix per a habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes i per a persones amb discapacitat auditiva en el DB SUA del CTE, i en el capítol I del Decret 65/2009, de 15 de maig, del Consell o la norma que el substituïska.

Els edificis que continguen *cohabitats* hauran de disposar del nombre de *cohabitats* accessibles en la mateixa proporció que s'estableix en la reglamentació aplicable per a habitatges.

SECCIÓ SEGONA

Habitabilitat

Article 49. Il·luminació natural

1. Per a la il·luminació adequada, els espais bàsics de l'interior de l'habitatge amb excepció de l'accés, bany, lavabo i safareig, hauran de disposar de *buits exteriors*, amb les condicions següents:

- a) Almenys el 30 % de la *superfície útil interior* de l'habitatge s'haurà d'il·luminar a través de *buits exteriors* que recaiguen directament a la via pública o al pati d'illa.

Necessàriament el recinte o zona d'estar haurà de quedar inclòs en aquesta superfície. Per a aquesta comprovació superficial no es tindran en consideració els espais exteriors de l'habitatge com ara balcons, terrasses, estenedors o altres.

- b) Els possibles escanyaments que es produïsquen a l'interior dels recintes per a arribar a buits de façana hauran de tindre, fins al buit, una profunditat igual o inferior a l'amplària de l'escanyament, excepte en cuines, on aquesta relació podrà ser 1,20 vegades l'amplària de l'escanyament.
- c) Hi haurà d'haver sistemes de control d'il·luminació en els espais destinats al descans que en possibiliten l'enfosquiment.
- d) La superfície mínima dels *buits exteriors*, en la qual s'inclou la superfície ocupada per la fusteria, haurà de ser una fracció de la *superfície útil* de tot el recinte il·luminat, tenint en compte la situació del buit, siga a via pública, a espai exterior o a patis, i la profunditat del recinte il·luminat, segons s'estableix en la taula 12. La superfície mínima d'il·luminació del *buit exterior* haurà d'estar compresa entre els 0,50 m i els 2,20 m d'altura. No computarà la superfície de buit que recaiga a estenedor.

Taula 12. Superfície dels buits d'il·luminació en relació amb la *superfície útil* de tot el recinte il·luminat

		Situació de la finestra	
		Via pública i patis d'illa	Patis 1, 2 i 3
	< 4 m	10 %	15 % (1)



Profunditat del recinte il·luminat	$\geq 4 \text{ m}$	15 % (1)	18 % (1)
---	--------------------	----------	----------

En el cas que hi haja elements ixents sobre una finestra, cossos volats de l'edifici o altres, la superfície de la finestra s'haurà de calcular igualment per mitjà de la taula 12, i s'haurà d'introduir, com a profunditat del recinte il·luminat, la distància des de la vora exterior de l'element ixent fins al parament interior del recinte il·luminat més allunyat de la finestra.

Article 50. Ventilació natural

Per a la ventilació adequada, l'habitatge haurà de complir les condicions que s'estableixen en el document bàsic HS salubritat del Codi tècnic de l'edificació.

Amb la finalitat de proporcionar *ventilació natural* encreuada, els habitatges hauran de disposar de buits en façanes amb dues orientacions, com a mínim, considerant també les façanes que donen als patis tipificats en aquesta norma.

Aquesta condició de ventilació encreuada no serà aplicable en habitatges amb classificació energètica A o B, així com en aquells en els quals s'instal·le ventilació amb bescanviador de calor.

Article 51. Salubritat

1. Amb l'objectiu de reduir a límits acceptables el risc que les persones usuàries, dins dels habitatges i en condicions normals d'utilització, patisquen molèsties o malalties, així com el risc que deteriorenen el medi ambient en el seu entorn immediat, l'habitatge s'haurà de projectar i construir de tal manera que es complisquen les exigències bàsiques que s'estableixen en el document bàsic HS salubritat del Codi tècnic de l'edificació.
2. Amb l'objectiu de reduir l'impacte mediambiental dels habitatges durant el seu cicle de vida, serà recomanable que en el seu disseny s'apliquen mesures mediambientals, com ara les que es recullen en l'annex III.

Article 52. Ús i manteniment de l'habitatge

Durant la vida útil de l'habitatge, les persones propietàries i usuàries l'hauran d'utilitzar i mantindre d'acord amb les instruccions d'ús i el programa de manteniment lliurats amb el llibre de l'edifici o, si és el cas, amb la carpeta de l'habitatge, segons s'estableix en el Decret 25/2011, de 18 de març, del Consell, pel qual s'aprova el llibre de l'edifici per als edificis d'habitatge o la normativa que el substituïska. A més, s'haurà de complir el que s'estableix en la resta de disposicions previstes en l'article 37.

ANNEX II. TERMINOLOGIA

Les expressions contingudes en aquest annex s'indiquen en l'articulat d'aquest decret i en els annexos anteriors amb lletra *cursiva* i s'han d'utilitzar segons el significat que ací s'estableix per a cadascuna.

Altura de pati (H): És la separació existent, mesurada en sentit vertical, entre el pla superior del paviment de la planta inferior d'una vivenda amb il·luminació pel pati, i la línia de coronació definida per l'edificació de més altura continguda en el perímetre del pati, incloses les edificacions mitgeres contigües.

Com a condició general no s'admeten altres construccions que superen els 45° a partir del pla horitzontal que conté la línia de coronació. En el cas de patis no adossats a edificis mitgers de major altura, no computaran a l'efecte de definir la línia de coronació la caixa d'escala, l'habitació de l'ascensor o ambdues si estan situades en el mateix costat del pati. La resta de costats del pati hauran de complir la condició general.

Altura lliure mínima: distància entre un punt del paviment i el primer obstacle fix situat sobre la seua vertical.

Altura lliure entre forjats: distància entre cara superior d'un element estructural de pis (forjat o sòl/solera) i la cara inferior de l'element estructural de sostre en aquesta planta.

Amplària lliure de pas: distància en horitzontal perpendicular a l'alineació del recorregut mesurada entre dos punts a banda i banda del recorregut en espai de circulació.

Lavabo: recinte o zona de l'habitatge destinat a la higiene de les persones, dotat, com a mínim, de vàter i pica.

Bany: recinte o zona de l'habitatge destinat a la higiene de les persones, dotat, com a mínim, de vàter, pica i dutxa o banyera.

Compartimentació: subdivisió d'espais per mitjà d'elements arquitectònics que reuneixen les prestacions exigides en la reglamentació (resistència, estabilitat, aïllament acústic, etc.) en funció dels recintes que separen.

Dimensió lliure: és la separació, mesurada en horitzontal, vertical o en la direcció adequada, entre els màxims ixents del buit, paraments enfrontats, arestes o altres que s'estiguen regulant.

Edifici d'habitatge: immoble projectat, construït, reformat o rehabilitat en el qual l'ús és d'habitatge o que es destina per a ús d'habitatge, com ara habitatges unifamiliars, bifamiliars i adossats, així com els de tipologia residencial col·lectiva, estesos, aquests, com els que estan compostos per més d'un habitatge, sense perjudici que pugua contindre, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. De la mateixa manera, s'entendran com a edificis d'ús residencial els edificis que alberguen *habitatges col·laboratius* o *cohabitatges* sense perjudici que simultàniament puguen contindre altres usos.

Elements comuns de l'edifici: espais, recintes o instal·lacions (vestíbul, elements de circulació horitzontal i vertical, recintes d'instal·lacions, magatzem de residus o altres) que no són d'ús privat i són necessaris per a la utilització i el funcionament habitual de l'edifici.

Espais bàsics compartits: en edificis amb *habitatges col·laboratius* o *cohabitatges*, espais o recintes de caràcter comunitari en els quals es desenvolupa part dels usos bàsics, de manera complementària als espais dels *habitatges col·laboratius* o *cohabitatges*.

Espai exterior: espai xafable d'*altura lliure* igual o superior a 2,20 m obert a l'exterior per un o més dels costats i/o per la part superior, que recau a carrer, plaça, espai lliure de la parcel·la, pati d'illa o pati de l'edifici, i afavoreix l'estada de les persones. S'inclouen en espais exteriors els balcons, les terrasses, els porxes, les cobertes, els patis i altres espais anàlegs de l'habitatge o de l'edifici que complisquen les condicions anteriors, així com els jardins i espais lliures de la parcel·la.

Buit exterior: element transparent o semitransparent de l'envolupant tèrmica de l'edifici; comprén les finestres, les claraboies (buits de coberta), així com les portes envidrades amb una superfície transparent o semitransparent superior al 50 %.

Residus ordinaris: part dels residus urbans generats en els edificis llevat de:

a) Animals domèstics morts, mobles i estris.

b) Residus i runes procedents d'obres menors de construcció i reparació domiciliària.

Segones llums: un recinte està en *segones llums* quan la seua il·luminació i ventilació es produeix a través d'un buit compartit amb un altre recinte que disposa de *buits exteriors* per a la seua il·luminació i *ventilació natural*.

Superfície construïda: s'entén per superfície construïda d'un recinte (habitatge, garatge, local, traster o serveis comuns d'ús col·lectiu) la superfície compresa en el perímetre definit per la cara exterior dels seus tancaments amb l'exterior o per l'eix de la seua separació mitgera amb altres recintes de qualsevol ús.

Computaran a aquest efecte les superfícies dels cossos volats quan estiguen tancats en tot el seu perímetre. En els altres casos computarà únicament el 50 % de la seua superfície.

Superfície útil: s'entén per superfície útil d'un recinte la del sòl del recinte destinat a aquest ús, tancada pel perímetre definit per la cara interior dels seus tancaments amb l'exterior o amb recintes d'un altre ús.

Del conjunt de la superfície útil del recinte queda exclosa la superfície ocupada en planta pels elements estructurals verticals i canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 600 cm², i la superfície del recinte amb una altura lliure inferior a 1,80 m.

S'entén per superfície útil del garatge d'un edifici la del sòl del recinte destinat a aparcament de vehicles, incloent-hi elements de circulació i rampes d'accés, tancada pel perímetre definit per la cara interior dels seus tancaments amb l'exterior o amb recintes d'un altre ús.

Del conjunt de la superfície útil del garatge queda exclosa la superfície ocupada en planta per les particions interiors del garatge, fixes o mòbils, elements estructurals verticals i canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 600 cm², i la superfície del sòl del garatge sobre la qual l'altura lliure siga inferior a 1,80 m.

Superfície útil interior: s'entén per superfície útil interior la del sòl de l'habitatge, tancada pel perímetre definit per la cara interior dels seus tancaments amb l'exterior o amb altres habitatges o locals de qualsevol ús.

Del conjunt de la superfície útil queda exclosa la superfície ocupada en planta per les particions interiors de l'habitatge, fixes o mòbils, elements estructurals verticals i canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 500 cm², i la superfície del sòl de l'habitatge sobre la qual l'altura lliure siga inferior a 1,50 m.

No es computen les superfícies de sòl dels espais exteriors com ara terrasses i balcons.

Ventilació natural: ventilació en la qual la renovació de l'aire es produeix exclusivament per l'acció del vent o per l'existència d'un gradient de pressions entre el punt d'entrada i d'eixida.

Ventilació mecànica: ventilació en la qual la renovació de l'aire es produeix pel funcionament d'aparells electromecànics disposats a aquest efecte. Pot ser amb admissió mecànica, amb extracció mecànica o equilibrada.

Ventilació híbrida: ventilació controlada que permet renovar l'aire per mitjà de ventilació natural quan les condicions de pressió i temperatura ambientals són favorables i activar la ventilació forçada per extracció mecànica, quan no ho són.

Habitatge: edifici o part d'un edifici, de caràcter privatiu i amb destinació a ús residencial.

Habitatge col·laboratiu o cohabitatge: unitat residencial de caràcter privatiu i amb destinació a ús residencial en un edifici que disposa d'*espais bàsics compartits* que la complementen.

ANNEX III. RECOMANACIONS PER A PROJECTES D'HABITATGE

En aquest annex es recullen criteris addicionals d'aplicació en els projectes d'habitatge, dirigits a introduir millores respecte de les condicions exigides en els títols I, II i III de l'annex I del present decret. Aquestes recomanacions, el compliment de les quals no és obligatori per a la satisfacció de les exigències regulades en la normativa d'ordenació de l'edificació i en la present disposició, van dirigides a millorar les prestacions de l'habitatge en línia amb els principis enumerats en l'article 3 de la present disposició i podran ser incloses en les prescripcions tècniques o administratives de licitacions públiques o en requisits o criteris de valoració de procediments de concurrència competitiva per a la concessió de subvencions.

Les recomanacions, que preferentment s'han d'adoptar en la fase de projecte, s'agrupen per temàtiques en relació amb els principis enunciats abans.

1. Funció social de l'habitatge

A continuació, s'indiquen una sèrie de mesures que tenen per objecte reforçar l'aptitud dels espais dels habitatges per al desenvolupament de les activitats de cura:

- a) Ubicació de la cuina al costat de l'espai d'estar i el menjador per a reduir les distàncies i permetre la comunicació visual per a facilitar la supervisió de les persones des de la cuina.
- b) Agrupació d'estenedor, safareig i en la major mesura possible dels espais de planxada, plegament de roba i emmagatzematge, per a la gestió adequada del cicle de la roba.
- c) Disposició d'un recinte al costat de l'espai d'entrada que almenys complisca les condicions de dormitori senzill i amb accés a un *lavabo* pròxim, amb la finalitat de facilitar el teletreball o altres necessitats temporals d'allotjament d'una persona addicional en l'habitatge.
- d) Compartimentació de l'espai d'evacuació fisiològica respecte de la resta del bany per a facilitar un ús simultani per part de diferents ocupants.

2. Flexibilitat

Per tal de dotar l'habitatge de més capacitat d'adaptació a les necessitats canviants dels seus ocupants, es proposen les recomanacions següents:

- a) Agrupació dels recintes humits (cuina, bany, lavabo i safareig) de manera que es propicie l'adaptació de la resta dels espais sense haver de dur a terme una reforma important i/o costosa.
- b) Compartimentació d'espais no jerarquizats que admeten diferents usos en funció de les necessitats canviants de les persones.

3. Biohabitabilitat

Les recomanacions següents tenen com a finalitat millorar les condicions de l'ambient interior de l'habitatge.

- a) Ventilació natural, amb ventilació encreuada, amb tir tèrmic o induïda, per a millorar la qualitat de l'aire i reduir el consum energètic de refrigeració i ventilació.
- b) Limitació de substàncies nocives o perilloses en els productes utilitzats, per a protegir la salut humana i el medi ambient dels efectes nocius que poden causar algunes substàncies químiques presents en uns certs materials de construcció. (Guia verda de mesures mediambientals en la contractació pública en l'àmbit de l'edificació de la Generalitat)

4. Rehabilitació

A més dels criteris que regulen les intervencions que es duen a terme en un edifici o habitatge existent, regulats en el títol II de l'annex I de la present disposició, i que justifiquen el compliment de les exigències bàsiques, les següents recomanacions suposaran una millora de les condicions de l'edificació rehabilitada.

- a) Adequació plena a les condicions establides en el títol III, "condicions en els edificis de nova construcció", de l'annex I.
- b) Reducció del consum d'energia primària no renovable en el major grau possible, que siga tècnicament i econòmicament viable.
- c) Previsió que almenys el 70 % (en pes) dels residus de construcció i demolició no perillosos (excloent-ne el material natural esmentat en la categoria 17 05 04 en la llista europea de residus establida per la Decisió 2000/532/CE modificada per la Decisió 2014/955/UE) generats al lloc de construcció es prepararà per a reutilitzar-los, reciclar-los i recuperar-los d'altres materials, incloses les operacions de rebliment utilitzant residus per a substituir altres materials, d'acord amb la jerarquia de residus i el Protocol de gestió de residus de construcció i demolició de la UE.

5. Sostenibilitat mediambiental

En aquest apartat es recullen mesures encaminades a aconseguir, entre altres, els objectius següents:

- reduir el nivell d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle;
- afavorir l'estalvi i l'eficiència energètica;
- fomentar l'ús d'energies renovables;
- aconseguir una gestió més sostenible de l'aigua;
- limitar l'ús de substàncies nocives o perilloses dels materials de construcció; i
- promoure l'estalvi de recursos i la reducció de la quantitat de residus.

5.1 Mesures passives

En aquest apartat s'inclouen mesures per a afavorir l'estalvi d'energia i l'eficiència energètica, així com la resiliència dels edificis per mitjà d'un disseny arquitectònic basat en estratègies bioclimàtiques:

- a) Cobertes i façanes ventilades, que impedeixen que la calor produïda per la incidència de la radiació solar sobre la part opaca de l'envolupant penetre a l'interior de l'edificació.
- b) Cobertes vegetals per a absorbir l'aigua de pluja, proporcionar aïllament tèrmic, crear un hàbitat i disminuir les temperatures urbanes per a mitigar l'efecte "illa de calor".
- c) Reducció de la transmitància tèrmica dels elements de l'envolupant tèrmica per davall dels valors límit establits en el DB-HE del CTE per a disminuir la demanda energètica.
- d) Protecció solar en els buits de les façanes per a minorar els guanys de calor per radiació solar i estalviar en refrigeració durant l'estiu, cosa que permet els guanys de calor durant l'hivern.

5.2 Mesures actives

En aquest apartat s'inclouen mesures per a afavorir l'estalvi d'energia i d'aigua, així com l'eficiència energètica, per mitjà de la incorporació d'instal·lacions i sistemes eficients.

- a) Instal·lacions que tenen com a font exclusivament energies renovables, amb sistemes de generació d'energia elèctrica per a ús propi o subministrament a la xarxa, o subscriuint un contracte amb una comercialitzadora d'electricitat que procedisca de fonts renovables.



- b) Instal·lacions de subministrament energètic de calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària basades en sistemes centralitzats i no individuals per habitatge.
- c) Aprofitament d'aigües pluvials, recollida en el mateix edifici per a usos que no requerisquen una qualitat d'aigua potable.

5.3 Sostenibilitat

- a) Disseny de l'edifici i de tècniques de construcció que donen suport a la circularitat de conformitat amb l'ISO 20887 o altres normes per a avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis, de manera que siguen més eficients en l'ús de recursos, adaptables, flexibles i desmuntables per a permetre la reutilització i el reciclatge.
- b) Elecció de productes amb etiquetatges ambientals que garanteixen el compliment de criteris per a reduir els impactes ambientals durant tot el seu cicle de vida.
- c) Previsió d'instal·lacions de classificació i separació de residus domèstics centralitzada mitjançant trasllat per baixants a un magatzem de contenidors d'edifici.

6. Comunitat

Disposició d'espais d'ús col·lectiu en zones comunes de l'edifici, més enllà dels exigits en els títols I, II i III de l'annex I.

7. Resiliència

A continuació, s'indiquen mesures per a dotar els habitatges de més capacitat per a donar resposta a les situacions d'emergència.

- a) Elements constructius modulars, per a facilitar la flexibilitat i l'adaptabilitat dels espais, reduir el temps d'execució i el cost, reduir residus i consum de material i possibilitar-ne la substitució i, si és el cas, el desmantellament i, amb això, la reutilització.
- b) Disseny resilient contra inundacions en els edificis situats en zones inundables, amb mesures preventives per a reduir l'impacte de les inundacions.
- c) Disposició d'instal·lacions vistes o enregistrables per a evitar l'execució de regates, la generació de residus i facilitar l'accés a les instal·lacions per a retirar-los.
- d) Ús de components i materials de qualitat i fàcil reposició, per a aconseguir la màxima vida útil de l'edifici.

8. Qualitat

Inclusió, en el corresponent plec de prescripcions tècniques particulars, de l'exigència d'emprar materials, productes i processos que disposen d'un distintiu de qualitat reconegut oficialment (DCOR) (art. 4.2.2. Codi estructural)

9. Innovació

Instal·lació de tecnologies digitals que permeten la connectivitat de l'edifici, els habitatges i els ocupants, com ara:

- Monitoratge i seguiment de persones vulnerables.
- Telemedicina i teleassistència.
- Interacció amb serveis de mobilitat urbana i altres serveis professionals.



Aquests sistemes han de ser inclusius, amb instruccions, funcionalitats i interfícies d'ús accessibles, i oferir prestacions a totes les persones sense discriminació per gènere, edat, discapacitat o qualsevol altra condició.

10. Relació amb l'entorn

Ubicació de vegetació en espais exteriors (cobertes, patis i altres zones comunes, així com en terrasses i balcons en els habitatges) per a una millor relació amb l'entorn, reducció de la petjada ecològica i promoció de la vida silvestre.