



INFORME DE VALORACIÓN DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSEJL POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA

El proyecto de Decreto del Consell por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda se ha sometido a información pública en cumplimiento del artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, 42 y 43.1.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, 47 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana de la Comunidad Valenciana, 52 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat.

La consulta se publicó en la web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (apartado Normativa en tramitación / Participación Ciudadana / Audiencia e Información Pública) el día 8 de julio de 2022, estableciéndose un plazo de 15 días hábiles para realizar las posibles aportaciones.

Durante el plazo establecido se han presentado las siguientes aportaciones:

15.07.2022 JUAN PASTOR SERRANO.....	2
18.07.2022 INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN (IVE)	2
25.07.2022 ANTONIO AZCÁRRAGA GÓMEZ.....	6
25.07.2022 ADRIÁN FERRANDO PÉREZ	11
25.07.2022 COMITÉ DE ENTIDADES REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (CERMI CV).....	14
25.07.2022 FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA (FECovi).....	16
25.07.2022 JUAN JOSÉ CAMPS FERRER.....	16
27.07.2022 AIC EQUIP SL.....	19
27.07.2022 ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CASTELLÓN.....	21
27.07.2022 COCEMFE.....	29
28.07.2022 COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (CTAV).....	40
28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE LA EDIFICACIÓN DE VALENCIA (CAATIE VALENCIA)	42
28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (COACV)	44
28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE ALICANTE.....	47
29.07.2022 FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA).....	50
29.07.2022 GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA	53
29.07.2022 IGNACIO FÉRNANDEZ GIL.....	56
29.07.2022 VELUX Spain SAU	59



15.07.2022 JUAN PASTOR SERRANO

ALEGACIÓN ÚNICA

En ANEXO II TERMINOLOGÍA dice:

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

MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano superior del pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio sin incluir las edificaciones medianeras colindantes edificadas con anterioridad al presente decreto.

RAZONES PARA LA PROPUESTA:

Veo muy difícil cumplir esta condición en muchos solares de mi ciudad, donde el PGOU antiguo permitió edificios de 10 alturas junto a solares que solo tienen 15-20 metros de fondo. Y si se hace un patio adosado al edificio medianero, podría ser que exigieran patios de estas dimensiones:

- Edificio colindante PB+9 → altura $3,15 \times 10 = 31,50 \text{ m}$
- Dimensiones del patio: $31,50 \times 0,35 = 11,03 \text{ m}$
¡Se perdería la mitad del solar o más!

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación**, por lo que para la definición de altura de patio no se toma en consideración la altura edificada que se encuentre fuera de ordenación conforme al planeamiento vigente, quedando definida de la siguiente manera:

Altura de patio (H): distancia vertical entre el pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio y la cota más elevada de los paramentos que conforman su perímetro, incluidas las edificaciones colindantes. En caso de que las edificaciones colindantes se encuentren fuera de ordenación, se tomará como referencia la máxima altura permitida por el planeamiento vigente.

18.07.2022 INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN (IVE)

ALEGACIONES

PRIMERA:

Anexo I. Título I. Artículo 15. Apdo. 2, letra a)

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

- a) *La iluminación y ventilación natural de estos recintos no se produce a través de un dormitorio, de la cocina o de un espacio para la higiene personal.*
- b) *El hueco entre los dos recintos deberá tener una superficie superior al 30 % de la superficie útil del recinto que se encuentra en segundas luces y no inferior a 3 m².”*

Se propone la siguiente redacción:

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

- a) *La iluminación y ventilación natural del comedor no se produce a través de un dormitorio o de un espacio para la higiene personal que contenga el inodoro, la bañera o la ducha.*



b) *La iluminación y ventilación natural del dormitorio no se produce a través de la cocina, de otro dormitorio o de un espacio para la higiene personal que contenga el inodoro.*

c) *El hueco entre el recinto en segundas luces y el recinto con iluminación directa al exterior deberá tener una superficie superior al 30 % de la superficie útil del recinto que se encuentra en segundas luces y no inferior a 3 m².*

Justificación:

Se considera necesario diferenciar las condiciones de segundas luces para el comedor y el dormitorio, puesto que los usos de estos espacios son muy diferentes y, por tanto, también sus necesidades de iluminación, ventilación y relación entre recintos:

Limitar en exceso las posibilidades de espacios en segundas luces daría lugar a que muchas viviendas existentes, de principios del siglo XIX y anteriores, se considerarían infravivienda.

Además, esta propuesta es coherente con lo establecido en los artículos 7 y 9 del Decreto y en el artículo 11 del Anexo I.

- Valoración: Se acepta la alegación, por lo que se modifica el apartado 2 del ahora artículo 32 tal como se propone:

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

a) La iluminación y ventilación natural del comedor no se produce a través de un dormitorio o de un espacio para la higiene personal que contenga el inodoro, la bañera o la ducha.

b) La iluminación y ventilación natural del dormitorio no se produce a través de la cocina, de otro dormitorio o de un espacio para la higiene personal que contenga el inodoro.

c) El hueco entre el recinto en segundas luces y el recinto con iluminación directa al exterior deberá tener una superficie superior al 30 % de la superficie útil del recinto que se encuentra en segundas luces y no inferior a 3 m².

SEGUNDA:

Anexo I. Título II. Artículo 18. Apdo. 3, letra c)

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

Se propone la siguiente redacción:

c) Reforma integral: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones globales en un inmueble, es decir, las obras en las que se modifican sustancialmente las particiones, la envolvente, las instalaciones, los elementos estructurales, etc., o el derribo del edificio con mantenimiento de fachada.

Justificación:

Si se deja la condición "incluyendo cualquier reforma que afecte a la estructura principal", puede darse el caso de que por el refuerzo de un pilar se entienda "reforma integral", y tener que aplicar las condiciones de nueva construcción, lo cual se considera excesivo.

- Valoración: Se acepta parcialmente la alegación. Se modifica el apartado 3.c del artículo 34, incluyendo "alteración sustancial de la estructura":

c) Reforma con alteración generalizada de la distribución interior de la vivienda o de los elementos comunes: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones globales en un inmueble, como la demolición de las particiones interiores de las viviendas o la de los elementos comunes del edificio, la variación de la posición de la escalera, la modificación de los patios de iluminación y ventilación o la alteración sustancial de la estructura.



TERCERA:

Anexo I. Título II. Artículo 19. Tabla 1

Reforma con alteración total de la distribución o reforma integral/ Cambio de uso / Ampliación
Condiciones de nueva construcción

Se propone la siguiente tabla:

Reforma con alteración total de la distribución o reforma integral/ Cambio de uso / Ampliación
Mayor grado posible de adecuación a las condiciones de nueva construcción

Justificación:

Se propone que, en el caso de reforma con alteración total de la distribución o reforma integral/ cambio de uso/ ampliación, se exija el mayor grado posible de adecuación a las condiciones de nueva construcción. Es importante que haya grado de flexibilidad, porque se trata de intervenciones en edificios existentes en los que, por ejemplo, no se pueden modificar la fachada, los patios, la altura libre, etc. y, por tanto, no es posible cumplir todas las condiciones de obra nueva.

- Valoración: Se acepta la alegación. Se modifica la tabla 2, incluida en el artículo 35. Las condiciones exigidas a reformas con alteración generalizada de la distribución y cambios de uso serán las de “mayor adecuación y condiciones mínimas”.

CUARTA:

Anexo I. Título III. Artículo 31. Tabla 4

Tabla 4. Dimensiones de los patios.

Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros
Según altura de patio (H)
0,70 H
0,35 H
0,20 H

Se propone la siguiente tabla:

Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros
Según altura de patio (H) plurif./unif.
0,70 H / 0,40 H
0,35 H



0,20 H

Justificación:

El aumento del tamaño de los patios se considera adecuado en edificios plurifamiliares, pero no en todas las viviendas unifamiliares. En coherencia con la diferenciación del "valor mínimo en edificio plurifamiliar/unifamiliar" establecido en la tabla, se deberían establecer exigencias diferentes para los tamaños de los patios "según altura de patio", considerándose adecuadas las condiciones de las actuales normas DC 09 cuando se trata de vivienda unifamiliar."

- **Valoración: Se admite la alegación**, quedando la ahora tabla 5. Dimensiones de los patios, incluida en el artículo 46 como se propone:

Tipo de patio	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros			
	Según <i>altura de patio</i> (H)		Valor mínimo en edificio	
	Edificio R. colectiva	Edificio Unifamiliar	Edificio R. colectiva	Edificio Unifamiliar
1	0,70 H	0,40 H	6,00	4,00
2	0,35 H		3,00	2,00
3	0,20 H		2,00	1,00

QUINTA

Anexo I. Título III. Artículo 31

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

Se propone la siguiente redacción: Los patios de tipo 1 serán de uso comunitario y accesibles desde espacios comunes del edificio.

Justificación:

Al exigir que todos los patios sean accesibles desde espacios comunes del edificio la distribución resulta compleja. Se considera que los patios de tipo 2 y 3, por su menor tamaño, pueden ser de uso privativo. Además, al exigir que la altura de todos los patios debe alcanzar hasta la planta baja se dificulta la distribución de esta y la disposición de locales comerciales.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, quedando el apartado 4 del artículo 46 como sigue:

4. En los edificios de tipología residencial colectiva, los patios tipo 1, así como aquellos que se utilicen para la ventilación natural de la escalera del edificio, alcanzarán la planta baja y serán de uso comunitario y accesibles desde los espacios comunes de circulación del edificio. Además, se diseñarán para favorecer la estancia y convivencia de las personas que residan en el edificio y contarán con vegetación.

SEXTA

Anexo I. Título III. Artículo 40. Tabla 6

Tipos	Nº máximo de ocupantes de la vivienda				
	2	4	6	8	≥ 9
Aseo	2	2	2	2	2

Se propone la siguiente tabla:

Tipos	Nº máximo de ocupantes de la vivienda



	2	4	6	8	≥ 9
Aseo	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Justificación:

Se considera que la superficie del aseo puede ser menor que 2 m² y exigir 1,50 m² como en las DC09, ya que únicamente debe estar dotado, como mínimo, de inodoro y lavabo, y en cualquier caso, se exige que la vivienda disponga de un baño de al menos 4 m². Además la puerta del aseo puede ser corredera o abrir hacia el exterior.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se mantiene 2,00 m de superficie mínima de aseo, pero se incorpora la nota (3) siguiente para la compartimentación del espacio para evacuación fisiológica:

(3) En caso de compartimentación del espacio para evacuación fisiológica, este recinto tendrá como mínimo una superficie de 1,50 m².

SÉPTIMA

Anexo I. Título III. Artículo 41. Apdo. 1, letra b)

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

Se propone la siguiente redacción:

b) Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se podrá acceder a un espacio para la higiene personal desde los espacios de circulación de la vivienda. Además, para el cuidado de la salud de las personas, al menos un dormitorio de esta vivienda contará con un espacio para la higiene personal con la dotación mínima de aseo, situado en la misma planta y a una distancia no superior a 3 m.

Justificación:

Se propone eliminar la condición de que en todas las plantas donde se ubique un dormitorio deba existir un espacio para la higiene personal dado que no en todos los casos es posible. Siendo una condición que mejora la calidad en general, se propone exigirla para, al menos, un dormitorio en el caso de viviendas de dos o más dormitorios.”

- **Valoración: Se desestima la alegación,** ya que se considera una condición general adecuada. En los casos específicos en que no sea posible llevarlo a cabo, la norma ofrece la posibilidad de acogerse a los procedimientos de exención, según el artículo 4 o a las soluciones alternativas y edificios experimentales, conforme al artículo 5.

25.07.2022 ANTONIO AZCÁRRAGA GÓMEZ

ALEGACIONES

PRIMERA

TÍTULO III. CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES

SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

Exceptuando el uso previsto en el artículo 25 y los comunes, únicamente se podrá emplear la superficie íntegra de cada planta de los edificios residenciales colectivos para la implementación de las unidades



que las integran, permitiéndose la ubicación de tendedores conforme a lo establecido en el epígrafe 3.c) del artículo 41.

Artículo 25. Locales de uso comunitario

1. Local de uso colectivo

En edificios constituidos por 35 unidades residenciales o más (sin contabilizar las coviviendas) existirá un local destinado al uso que decidirán quienes las ocupan que, a su vez, estará comprendido entre los decididos por la comunidad de propietarios. La superficie útil mínima de dicho local será equivalente a la mayor cantidad que resulte de multiplicar por 1,00 m² el número de unidades residenciales del edificio que se trate ó 35,00 m².

Se recomienda completar el equipamiento de este local previendo la inclusión de aseos, un área de limpieza y pequeños espacios para el almacenamiento diverso y de servicio.

Justificación

La diversidad de las demandas de cobijo, unida a cierta provisionalidad provocada por situaciones cambiantes de la propia vida de quienes ocupan y/u ocuparán las unidades residenciales, exige que cualquier regulación que afecte a las mismas únicamente defina unos umbrales necesariamente adaptados a la sociedad de la que forman parte aquéllos. Por otro lado, su condición de bienes de consumo que se adquieren en un mercado libre determina que la evolución de las condiciones de idoneidad de los espacios que constituyen esas unidades y los edificios que las alojan deba ser paulatina. Así, la incorporación de zonas comunes diferentes a las que sirven para trazar itinerarios en los edificios, tendrían que obedecer a demandas constatables, pudiéndose disponer reservas de suelo únicamente a modo de prueba, más aún cuando la repercusión sobre los costes exceda ciertos límites. A este respecto, se propone un debate acerca de la reserva de suelo que pueda destinarse a locales de uso comunitario y el límite a partir del cual sea exigible. La prevista en las Normas no define un uso específico -que debería contemplar- pero sí establece su dimensión mínima (35,00 m² útiles) para un número de viviendas sensiblemente inferior a su cuantía (10 u) de tal modo que, admitiendo una media de 70,00 m² útiles por unidad residencial, se puede calcular que el incremento de la repercusión de los usos comunes sobre las mismas supone un $35,00 \text{ m}^2 \times 100 / 10 \text{ u} \times 70,00 \text{ m}^2 = 5,00 \%$. Pues bien y siendo que se ha determinado un tamaño mínimo de la reserva de suelo para ese destino, su cuantía podría igualarse al número de unidades a partir del cual sea obligatoria (35,00 m² útiles y 35 u). Esta opción supondría un incremento de la repercusión de los usos comunes sobre las unidades residenciales equivalente a un $35,00 \text{ m}^2 \times 100 / 35 \text{ u} \times 70,00 \text{ m}^2 = 1,43 \%$ que sería un resultado cierto para cualquier tipo de intervención de 35 ó más unidades residenciales, pudiendo considerarse aceptable si se observa desde una perspectiva de costes.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se aumenta a 16 el número de viviendas que debe tener un edificio para requerir local de uso colectivo y se establece que "la superficie útil mínima establecida no computará en la edificabilidad".

SEGUNDA

CAPÍTULO III. LA UNIDAD RESIDENCIAL: APARTAMENTOS Y VIVIENDAS

SUBCAPÍTULO I. EL APARTAMENTO

Serán apartamentos a efectos de aplicación de la presente normativa las unidades residenciales de funcionamiento autónomo y por lo tanto formadas mediante los elementos necesarios para ello, cuya superficie útil, entendida como suma de las superficies útiles de todos y cada uno de los que realmente las forman, no sea superior a 45,00 m².



Los apartamentos regulados en este subcapítulo estarán compuestos, al menos, por los siguientes elementos:

- *Espacio de acceso*
- *Estar-comedor*
- *Cocina*
- *1 Dormitorio doble*
- *1 Baño*
- *Lugares para almacenamiento*

Exceptuando el baño y el aseo, en su caso, que necesariamente serán recintos diferenciados en cuyo interior se instalen los correspondientes aparatos, la compartimentación de cada uno de los apartamentos regulados en esta Normativa dependerá exclusivamente de la solución adoptada sin que deban observarse más limitaciones que las derivadas de su diseño arquitectónico y la conformación de los elementos y el mobiliario empleados para implementarlo. Así, el espacio de acceso se podrá integrar en el estar-comedor cuando su distribución lo permita, pudiéndose también agrupar otros elementos formando un estar-comedor-cocina, espacio de acceso-cocina, estar-comedor-dormitorio, estar-comedor-cocina-dormitorio etc.

Cuando la cocina sea integrada y no disponga de suficiente ventilación natural producida en su ámbito inmediato, el diseño que la conforme y los mecanismos específicos que se instalen garantizarán la eliminación de olores molestos.

Los lugares para almacenamiento estarán constituidos por armarios que podrán ser fabricados en obra o incorporados después de su finalización y entrega como elementos de mobiliario. Serán del tipo 1 los que alberguen ropa de vestir, enseres y demás objetos asimilables y del tipo 2 los que alberguen utensilios, máquinas y productos de limpieza, ropa de baño y otros.

Las dimensiones de los mencionados elementos cumplirán las siguientes condiciones:

- *Espacio de acceso diferenciado: superficie mínima: 2,00 m², figura mínima inscribible: circunferencia de \varnothing 1,30 m. Cuando se proyecte integrado en el estar-comedor, esas dimensiones podrán formar parte del mismo.*
- *Estar-comedor: superficie mínima: 14,00 m², figuras mínimas inscribibles sin mobiliario: dos circunferencias tangentes entre sí de \varnothing 2,60 m cada una.*
- *Cocina independiente: superficie mínima: 5,00 m², figura mínima inscribible sin bancadas: circunferencia de \varnothing 1,70 m,, longitud de las bancadas medida en el borde que limita con el espacio de trabajo: 2,40 m,, distancia mínima entre los bordes de bancadas paralelas o cualquiera de ellas y el paramento opuesto: 1,00 m.*
- *Dormitorio: superficie mínima: 8,00 m², figura mínima inscribible sin mobiliario: circunferencia de \varnothing 2,60 m.*
- *Baño: superficie mínima: 3,00 m², figura mínima inscribible: no se determina.*
- *Lugares para almacenamiento: superficie mínima ocupada por todos los armarios del tipo 1: 1,20 m², altura no inferior a 2,16 m,, profundidad comprendida entre 0,55 m y 0,65 m / superficie mínima ocupada por todos los armarios del tipo 2: 0,20 m², altura no inferior a 1,80 m,, profundidad no inferior a 0,40 m.*

En ningún caso, la superficie ocupada por los armarios podrá computarse como parte de la regulada para otros elementos.



No serán de aplicación las determinaciones del subcapítulo siguiente que se opongan a lo establecido en éste, observándose de manera complementaria la regulación prevista en ambos.

Podrán formar parte de un mismo edificio residencial colectivo los apartamentos regulados en este subcapítulo y viviendas reguladas en el siguiente.

SUBCAPÍTULO II. LA VIVIENDA

Serán viviendas a efectos de aplicación de la presente normativa las unidades residenciales que no puedan ser consideradas apartamentos según la regulación contenida en el subcapítulo anterior.

Justificación

Los parámetros objetivos que definen la dignidad de los espacios residenciales que albergan la vida cotidiana de sus ocupantes no son los mismos cuando entró en vigor la Constitución española de 1978 que ahora. En primer lugar, debido a los avances producidos en materia de igualdad entre sexos y la irrupción de nuevos modelos de convivencia producidos en paralelo a las nuevas formas de familia como las que optan por tener poca o ninguna descendencia o las monoparentales de reducido tamaño. También ha experimentado un notable aumento el número de personas que voluntariamente viven solas y/o emplean un mismo espacio como residencia y sede para el desarrollo de su vida laboral, bien sea por su condición de autónomos o ejerciendo el teletrabajo, lo que convierte las unidades residenciales en contenedores de una diversidad de actividades que inevitablemente deben ser compatibles, todo ello incentivado por la natural disposición a la independencia personal de quienes llegan al mercado inmobiliario motivados por la necesidad de encontrar unidades residenciales donde poder ejercerla. Además, la significativa incorporación de máquinas para hogares y electrodomésticos sucesivamente más eficientes, proporcionan a los usuarios de las unidades residenciales bien equipadas mayores comodidades y más facilidades para su mantenimiento y conservación simplificando las tareas domésticas. Uniendo las últimas consideraciones puede abrirse paso el concepto de apartamento como unidad residencial diferente a la vivienda.

Mención aparte merecen las unidades residenciales ubicadas en el medio rural cuya demanda se ha incrementado como consecuencia de la búsqueda de calidad de vida que ofrecen entornos menos contaminados y más tranquilos que los de las ciudades, sin olvidar los efectos beneficiosos que proporcionan los paisajes naturales y un trato más cercano con los habitantes de los pueblos cuando se produce. Estos motivos no aplicarían sin la concurrencia de factores como la mejora de los itinerarios de comunicación entre las ciudades y asentamientos rurales, la diversificación de servicios y la extensión generalizada de tecnologías digitales, especialmente las relacionadas con las telecomunicaciones. Las mencionadas unidades son rehabilitaciones, reutilizaciones o intervenciones de nueva planta integradas en edificaciones colectivas o aisladas. Las primeras se producen cuando los usuarios encuentran acomodo en núcleos de población consolidados que, sin embargo, cuentan con espacios vacantes, dando lugar a su ocupación, en algunos casos aunque antes no estuvieran destinados a usos residenciales. En cuanto a las unidades residenciales de nueva planta ubicadas en el medio rural, se pueden apreciar pocas diferencias con respecto a las ubicadas en las ciudades, acaso su mejor disposición para el ensayo de nuevas tipologías. Todas las operaciones derivadas de la implantación de unidades residenciales en el medio rural contribuyen a fijar población puesto que por sí solas ya implican la puesta en práctica de actividades productivas pero también porque a medio plazo pueden fomentar otras que serían atendidas por la población más cercana

- Valoración: Se desestima la alegación, puesto que no se encuentran diferencias sustanciales entre la figura de apartamento que se propone respecto de la vivienda destinada para 2 ocupantes o la covivienda reguladas en la norma.

TERCERA

Artículo 39. Composición de la vivienda



6. Las viviendas dispondrán de lavadero y tendedero, pudiéndose desarrollar las funciones propias del segundo conforme a lo establecido para la ejecución de los ciclos de lavado, secado y conservación de la ropa de los hogares y sus ocupantes.

...

Artículo 41. Relación entre recintos.

...

2. El lavadero se podrá ubicar en un recinto específico de la vivienda, interior o exterior, o estará integrado en la cocina, el baño o el aseo, en su caso. Ocasionalmente, se admitirá que alguno de los aparatos del lavadero se sitúe colindante a uno de los espacios de circulación de la vivienda que se trate siempre que los mismos no formen parte de sus elementos básicos.

3. El tendedero se situará preferentemente junto al lavadero cuando se opte por integrarlo en la vivienda o ésta no disponga de secadora que puede ser independiente o estar integrada en la lavadora. En estos supuestos podrá ser adoptada una de las siguientes soluciones:

...

b) Sistema de secado natural en fachadas que delimitan patios: esta solución requiere la instalación de dispositivos para el tendido de ropa que podrán ocupar parte de la proyección horizontal de los correspondientes patios, sean interiores o de manzana.

c) Espacio exterior independiente de la vivienda con acceso desde zonas comunes del edificio: se podrá ubicar en cualquiera de las plantas del edificio, incluyendo la de cubiertas, en cuyo caso el tendedero estará convenientemente delimitado y la superficie que se destine a este uso no será inferior al resultado de acotar tantos espacios libres de obstáculos de 0,90 m x 1,80 m como viviendas del edificio no dispongan de secadora o lavadora-secadora.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Respecto del artículo 41.2, no se considera adecuado el uso de "ocasionalmente" por tratarse de un término indefinido. En lo que respecta al apartado 3, en términos de sostenibilidad medioambiental se considera prioritario el secado natural de la ropa.

En lo que refiere al apartado 3.b, se descarta que los dispositivos para el tendido de ropa ocupen la proyección horizontal de los patios, ya que redundaría en una menor iluminación y ventilación. Por último, se descarta posibilitar ubicar el tendedero únicamente en plantas diferentes a la de la vivienda, ya que dificulta en exceso el desarrollo cotidiano del ciclo de la ropa.

CUARTA

Artículo 40. Superficies útiles

Se podrá reducir el tamaño de la cocina cuando se sitúe contigua al comedor produciéndose accesos recíprocos entre los dos elementos. En estos casos, la superficie ocupada por la cocina no será inferior al resultado de sustraer 1,00 m² a la cantidad mínima indicada en la tabla 6.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Se considera que la ubicación contigua de comedor y cocina no justifica una reducción de la exigencia de superficie útil de ambos espacios. Además, ya existe la posibilidad de ubicar cocina y comedor, tanto en recintos separados como en un mismo recinto, previendo en este último caso una exigencia de superficie menor que la que se exige cuando se ubican en recintos diferentes.

QUINTA

Artículo 44. Equipamiento

El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:



...

b) Almacenamiento

Se efectuarán reservas de suelo para almacenamiento de ropa de vestir, enseres y demás objetos asimilables, utensilios, máquinas y productos de limpieza, ropa de baño y otros, distinguiendo los que ocuparán lugares específicos de los albergados en piezas del mobiliario estándar. Los primeros se almacenarán en armarios que podrán ser fabricados en obra o incorporados después de su finalización y entrega como elementos de mobiliario. Serán del tipo 1 los que alberguen ropa de vestir, enseres y demás objetos asimilables y del tipo 2 los que alberguen utensilios, máquinas y productos de limpieza, ropa de baño y otros. Sus dimensiones mínimas, localizaciones y circunstancias se determinan a continuación:

- Armarios del tipo 1. La suma de las superficies horizontales de todos los armarios de este tipo no será inferior al resultado de multiplicar por 0,60 m² el número máximo de ocupantes de la vivienda. Su altura no será inferior a 2,16 m y su profundidad estará comprendida entre 0,55 m y 0,65 m. Se ubicarán junto a los dormitorios o en sus proximidades sin que pueda contabilizarse dicha superficie como parte de los mismos.

- Armarios del tipo 2. La suma de las superficies horizontales de todos los armarios de este tipo no será inferior al resultado de multiplicar por 0,10 m² el número máximo de ocupantes de la vivienda. Su altura no será inferior a 1,80 m y su profundidad no será inferior a 0,40 m. Se ubicarán cerca de o en la cocina, el baño o el aseo, en su caso, sin que pueda contabilizarse dicha superficie como parte de cualquier recinto cuyas dimensiones mínimas y condiciones de habitabilidad y diseño deban ser respetadas.

Los armarios que alberguen alimentos en exclusiva no son obligatorios y si existen serán despensas ventiladas.

No se establecen limitaciones para las reservas de suelo que se destinen al almacenamiento de otros objetos componentes del ajuar doméstico, bibliotecas, etc. o herramientas de trabajo cuyo desarrollo sea compatible con las actividades características del estar, el comedor, los dormitorios y eventuales despachos o que sean utensilios propios del equipamiento de la cocina. Estos objetos se almacenarán en piezas de mobiliario localizadas en dichos espacios, pudiéndose contabilizar la superficie que ocupan como superficie integrante de los mismos.

- Valoración: Se estima parcialmente la alegación, incrementándose la dotación mínima de almacenamiento regulada en el artículo 55.2 como sigue:

2. Almacenamiento:

Toda vivienda dispondrá de espacios para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior, en conjunto, a 1,20 m de ancho de armario por ocupante con una profundidad mínima de 0,60 m y altura mínima de 2,00 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas.

25.07.2022 ADRIÁN FERRANDO PÉREZ

ALEGACIONES

PRIMERA

Artículo 14

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



Esto puede llevar a situaciones absurdas en las que el propietario de una vivienda en un edificio con instalación de gas natural para cocinar y gasóleo para una caldera de radiadores se vea obligado a disponer de cocina de gas y radiadores en su vivienda al indicar la norma que "la vivienda contará con los dispositivos necesarios para el uso de dichos servicios"

Los propietarios de viviendas pueden elegir utilizar sistemas de inducción / vitrocerámica o sistemas de calefacción mediante aerotermia o incluso decidir no tener Televisor ni internet en la vivienda por voluntad propia, sin que ello suponga que la vivienda deje de ser considerada habitable.

Se propone la siguiente redacción:

2. Si el edificio dispone de instalación de servicios audiovisuales o de telecomunicación, distribución de gas, gasóleo, etc., la vivienda contará con la preinstalación necesaria para el aprovechamiento de dichos servicios.

- Valoración: Se acepta la alegación. Se elimina el apartado referido.

SEGUNDA

Artículo 25

"1. Local de uso colectivo

En edificios de 10 viviendas o más (sin contabilizar las coviviendas) existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio, según el uso que decida darle la comunidad de las personas propietarias."

Se considera que estos espacios serán objeto de más problemas que beneficios para las comunidades de propietarios al convertirse en salas para hacer fiestas (ruidos), almacenes comunitarios dividiendo trasteros (riesgos de incendio) o incluso CCPP que traten de habilitarlos como viviendas y lo alquilen para cubrir los gastos de la CCPP.

Estos espacios no se consideran necesarios en un edificio residencial tradicional, generando un gran consumo de superficie en la planta baja de los edificios.

Se propone eliminar dicho apartado.

- Valoración: Se desestima la alegación. Se mantiene el apartado con algunas modificaciones tales como el número de viviendas mínimo que debe de tener el edificio y que no computa en la edificabilidad.

TERCERA

Artículo 31

"Todos los patios del edificio serán de uso comunitario y accesibles desde espacios comunes del edificio. Para favorecer la ventilación de los espacios, su altura alcanzará hasta la planta baja. Los patios Tipo 1, además, se diseñarán para favorecer la estancia y convivencia de las personas que residan en el edificio, y estarán ajardinados."

La forma tradicional de dejar los patios en planta primera, hacen que las viviendas situadas en esa planta puedan disfrutar y mantener (limpiar y cuidar) esos patios, dándoles un uso continuo.

Los patios extendidos a la planta baja se convertirán en un espacio vacío y sin uso, únicamente accesible para su limpieza semanal, generando una carga de trabajo y/o económica sobre la CCPP.

La situación idílica de un Patio tipo 1 ajardinado y diseñado para la convivencia será extremadamente raro, al no ser habitual que salones de estar ventilen en patios interiores, por lo que la inmensa mayoría de las veces son Patios tipo 2 los que se diseñan en los edificios.

Esta redacción tan estricta puede generar situaciones de edificios escalonados o con geometrías diferentes a la habitual que tengan patios que únicamente llegan a la mitad del edificio, porque en las



3 plantas inferiores hay oficinas diáfanas o cualquier uso terciario que no precisan de esos patios o situaciones similares, en las que llevar el patio a la planta baja no aporta ninguna ventaja.

Se propone que los patios puedan llegar a la altura deseada según el diseño del edificio con la única limitación de que los patios tengan unos acabados dignos y no se puedan cubrir o techar mediante cerramientos ligeros, sea de quien sea el derecho a utilizarlos.

- Valoración: Se acepta parcialmente la alegación, quedando el artículo 46.4 como sigue:

4. En los edificios de tipología residencial colectiva, los patios tipo 1, así como aquellos que se utilicen para la ventilación natural de la escalera del edificio, alcanzarán la planta baja y serán de uso comunitario y accesibles desde los espacios comunes de circulación del edificio. Además, se diseñarán para favorecer la estancia y convivencia de las personas que residan en el edificio y contarán con vegetación.

CUARTA

Artículo 40

La aclaración 3 obliga a que los espacios de "Dormitorio-estar-comedor-cocina" deba "admitir la posterior compartimentación de un dormitorio doble. Para ello, el recinto contará con las dimensiones lineales y los huecos exteriores para iluminación y ventilación natural establecidos en los apartados los art. 49 y 50 considerando esta posibilidad."

Esto choca con la idea de que cada persona pueda vivir según sus necesidades y gustos personales, eliminando la posibilidad de habitar espacios que únicamente cuentan con una fachada sin posibilidad física de separar un dormitorio doble dentro de la vivienda, generando Estudios diáfanos en los que únicamente se compartimenta el baño.

En la situación económica y social actual, donde el objetivo debería ser aumentar y facilitar la conversión de locales y otros elementos a viviendas, con la consiguiente bajada de precios de alquiler al aumentar la oferta, se considera que esta aclaración va a suponer un problema y va a dejar muchos locales vacíos, al no haber demanda de oficinas (teletrabajo,...) y podría convertirse en un agravante de la situación de viviendas turísticas, que no precisan cumplir con las condiciones de vivienda al ser terciarios y serán más apetecibles en esos locales en los que no se pueda realizar un cambio de uso a vivienda por esta circunstancia.

- Valoración: Se acepta la alegación, por lo que se elimina la aclaración referida ahora en el artículo 51.

QUINTA

Artículo 47

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

El programa a desarrollar dentro de las coviviendas choca con la filosofía de las mismas. Los usuarios de este nuevo tipo de edificación residencial buscan espacios privados más ajustados y promover el uso de espacios colectivos que generen relaciones interpersonales mucho más cercanas que en un edificio de viviendas en el que la gente únicamente habla de la lluvia y el calor en el ascensor.

Dentro de este contexto, no se entiende que las coviviendas deban incluir espacios de relación y ocio y de preparación e ingestión de alimentos (estar-cocina-comedor) que perfectamente se desarrollan en las zonas comunes.

Se podría entender que se exija una superficie algo mayor para el dormitorio para evitar que se conviertan en habitaciones de hotel, pero no tanto como exigir un programa completo de vivienda.

Se valora positivamente la opción de reducir la cocina a un fregadero, cocina, horno y frigorífico.



Sin embargo, existe el mismo problema de obligar a admitir la futura compartimentación de un dormitorio doble, imposibilitando mucho las opciones de cambios de uso e interfiriendo en los diseños de estas nuevas formas de vivir que actualmente se encuentran creciendo, haciendo que se parezcan demasiado a viviendas tradicionales y cortando las alas a nuevos desarrollos habitacionales capaces de dar solución a problemas del S. XXI

- **Valoración:** Se acepta parcialmente la alegación, por lo que se elimina la necesidad de posibilitar una futura compartimentación del dormitorio y se incorpora la covivienda destinada para una persona, ahora en el artículo 58.

25.07.2022 COMITÉ DE ENTIDADES REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (CERMI CV)

ALEGACIONES

PRIMERA

Preámbulo

Valorar la introducción de:

“De acuerdo con el principio de proporcionalidad, el objetivo es atender a la totalidad de la población en su diversidad, definiendo una vivienda que satisfaga su adecuación a las necesidades de sus ocupantes a lo largo de su vida, dignifique toda actividad doméstica y asuma el compromiso de asequibilidad que garantiza la preceptiva justicia social. Se trata, en definitiva, de una vía de acceso a la promesa de una mejor vivienda desde claves arquitectónicas bajo el prisma del principio de calidad en la arquitectura tal y como se consagra en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, esencialmente accesible, integrada en el entorno y con el medioambiente, compatible con cualquier género, edad y situación, comprometiéndose con la definición y proposición de nuevos modelos habitacionales, y atendiendo a las demandas y necesidades del momento, adelantándose incluso a las venideras(...)”.

- **Valoración:** Se desestima la alegación, puesto que el presente decreto no tiene por objeto el desarrollo la ley referida.

SEGUNDA

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

ADICIONAR:

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

- a) Principio de función social de la vivienda (...).*
- b) Principio de flexibilidad (...).*
- c) Principio de biohabitabilidad (...).*
- d) Principio de rehabilitación (...).*
- e) Principio de sostenibilidad medioambiental (...).*
- f) Principio de comunidad (...).*
- g) Principio de resiliencia (...).*
- h) Principio de calidad (...).*
- i) Principio de innovación (...).*
- j) Principio de relación con el entorno (...).*
- k) Principio de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*
- l) Perspectiva de género.*



JUSTIFICACIÓN: La perspectiva de género es un elemento clave en el nuevo urbanismo y en la arquitectura de calidad, como uno de los pilares que debe sustentar el Decreto, una vez en vigor la Ley 9/022 de 14 de junio. Por otra parte, aunque se menciona como un elemento integrador de la función social de la vivienda, abogamos por la autonomía del principio de accesibilidad universal (con fundamento en la CNUDPCD y en la normativa específica en materia de discapacidad, específicamente el TR RDLeg. 1/2013, la Ley 11/2003 de 10 de abril de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de las personas con discapacidad y el DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que se consideran incluidas la accesibilidad universal y la perspectiva de género en el apartado a, principio de función social de la vivienda.

TERCERA

Artículo 11. Los espacios del edificio.

ADICIONAR:

Damos por reproducida la alegación formulada por COCEMFE CV en su escrito de propuestas evacuado en este trámite de información pública en fecha 26/07/2022.

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

JUSTIFICACIÓN: Debe decir "...desde los elementos comunes..." para que se entienda que deben ser accesibles desde todos los elementos comunes, pues en otro caso, pudiera interpretarse que podrían serlo solo desde algunos.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, por lo que el apartado 3.c, del artículo 11 queda como sigue:

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

CUARTA

Damos por reproducidas las alegaciones formuladas por COCEMFE CV en su escrito de propuestas evacuado en este trámite de información pública en fecha 26/07/2022, EXCEPTO las relativas al artículo 48 "Viviendas accesibles" (la reserva legal es superior y nuestras propuestas en la futura regulación de viviendas colaborativas/viviendas de protección pública también lo es).

- **Valoración: Se valoran en el apartado de alegaciones de COCEMFE CV.**

25.07.2022 FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA (FECovi)

ALEGACIÓN ÚNICA

En relación al trámite de información pública concerniente al texto del Decreto del Consell por el que se aprueban las **normas de diseño y calidad de los edificios de vivienda**, desde la Federació de Cooperatives d'habitatges i rehabilitació de la Comunitat Valenciana nos reafirmamos en el escrito remitido en febrero de 2022, y agradecemos las referencias que en la nueva propuesta de texto se refieren a nuestras alegaciones.

- **Valoración:** El informe de valoración de consulta previa emitido el 11 de enero de 2022 ya contenía valoración a la mencionada aportación.

25.07.2022 JUAN JOSÉ CAMPS FERRER

ALEGACIONES

PRIMERA

La propuesta objeto de exposición atina, como bien argumenta en su preámbulo, en la reflexión de las condiciones de habitabilidad y diseño del espacio habitacional que afloran fruto de las recientes crisis, tanto la sanitaria (COVID) como la climático-energética, siendo necesaria una respuesta habitacional, si quiera en sus condiciones mínimas, acorde con las nuevas circunstancias.

Estos extremos se han evidenciado en el parque inmobiliario de la Comunidad Valenciana básicamente en dos aspectos:

- 1. El valor aportado por los espacios exteriores, en cuanto a elementos de oxigenación, relación y salubridad, de los habitantes.*
- 2. El valor aportado de un inmueble con alta eficiencia energética, en cuanto a sus disposiciones de protección pasiva, y capaz, al mismo tiempo, de albergar instalaciones de generación energética proveniente de fuentes renovables.*

Ambos aspectos, en latitudes como la nuestra, no son independientes sino que siempre han estado presentes en el carácter vernáculo de nuestra arquitectura tradicional; sirvan como ejemplo las nayas, los porches, el riu rau, el parral vegetal o asimilados, que, siendo espacios de relación y de alto valor habitacional, funcionan al tiempo como atemperadores climáticos, al proveer de espacio sombra y de transición de temperatura entre interior-exterior.

Tales circunstancias la norma objeto de exposición, intenta hacerles frente, si bien, bajo la opinión de quien suscribe, de una manera confusa que pudiera ser susceptible de mejora.

Sirva como anticipo la gran mejora que aporta la redacción expuesta en cuanto que introduce como novedad la necesidad de partida un mínimo de "espacio exterior" vinculado a la vivienda. Sin duda, un avance y notable, en la configuración de las nuevas necesidades habitacionales, y sobre todo al considerarlos no computables a efectos de edificabilidad, en su condición mínima, conforme al propuesto art.9 apartado f "La superficie mínima de espacios exteriores exigida en el Anexo I no computará en la edificabilidad"

Ello permitirá, sin duda alguna, compatibilizar el valor social del espacio exterior con su papel climático, sin detrimento de la edificabilidad que conduciría a viviendas de dimensiones más reducidas (no es raro en la práctica habitual de hoy en día que la necesaria incorporación de porches y elementos atemperadores de sombra, detraigan edificabilidad y ello vaya en contra de la espacialidad interior de la vivienda).

No obstante su rango de aplicación aparece confuso, en cuanto que, a tenor de lo que describe el art. 9.f, dice: "Quedan exceptuados de la exigencia de esta dotación los edificios ubicados en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes"



Al tiempo que en art.46 Espacios exteriores, estipula “Salvo imposibilidad manifiesta y justificada, en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes, cada vivienda dispondrá de espacios exteriores que favorezcan la estancia, de superficie útil mínima igual a 1 m2 por ocupante de la vivienda, y profundidad mínima de 0,80 m, en los que se pueda inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro”

Tal redacción presta a confusión, en tanto que no delimita claramente el ámbito de aplicación (¿quedan exceptuadas las zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico o hay que justificar su imposibilidad? ¿el art. 46 podría entenderse como que sí es de exigencia en toda zona no calificada como Núcleo Histórico?

Cabría, pues, aclarar este aspecto.

Además de ello, parece, un poco arbitraria la cuantificación de los municipios en función de los habitantes, en tanto y cuanto que las necesidades habitacionales y requerimientos de espacios exteriores son atributos subjetivos de los ocupantes de las viviendas y no tanto de la capacidad poblacional de las ciudades donde se ubican.

Fijarlo en un límite de 15.000 habitantes, no se justifica ni atiende a las necesidades de los ocupantes.

¿Acaso los habitantes de Albal (16.029 hab) tienen unas necesidades de espacio exterior en sus viviendas diferentes de los de Benetússer (14.436 hab)? ¿Por qué 15.000 y no 20.000 ó 30.000? ¿Hay alguna razón de peso que diferencie las necesidades de espacio exterior en función del tamaño de la población? A juicio de quien suscribe, no.

El valor aportado y necesidad de “espacio exterior”, cosa que es de gran avance en la legislación, debe de entenderse con independencia de la calificación del suelo como del número de habitantes de la población en cuestión, debiéndose de exceptuar de manera excepcional en aquellos casos que por protección histórico artística o de morfología urbana, se justificase su imposibilidad.

Además de lo dicho, cree el arquitecto que suscribe, parece el mínimo establecido, se queda por debajo de las condiciones mínimas que serían deseables. Sería sensato aumentar este mínimo a 1,50 m2/habitante y que la figura mínima a inscribir fuera de 150 cm de diámetro, arrojando valores más acordes (como mínimo 3,00 m2 de espacio exterior por vivienda de 2 habitantes y ajustados a los requerimientos de personas de movilidad adaptada o población de mayor edad)

Por todo ello se propone la siguiente redacción:

Artículo 9

f) Además, la vivienda dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como jardines, terrazas, balcones, galerías, patios. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios transitables de la parcela. La superficie mínima de espacios exteriores exigida en el Anexo I no computará, en todo caso, en la edificabilidad.

Justificadamente podrán quedar exceptuados de esta dotación los edificios con algún régimen de protección histórico-artística o ubicados en Núcleo Histórico, si dicha dotación fuere incompatible con las características del inmueble o del entorno donde se ubica.

A eliminar del articulado:

~~Quedan exceptuados de la exigencia de esta dotación los edificios ubicados en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes.~~

Artículo 46. Espacios exteriores

Cada vivienda dispondrá de espacios exteriores que favorezcan la estancia, de superficie útil mínima igual a 1,50 m2 por ocupante de la vivienda, y profundidad mínima de 0,80 m, en los que se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro. Los espacios exteriores se deberán distribuir de forma que desde la vivienda se pueda acceder a ellos directamente; preferentemente desde los



espacios del estar, comedor o cocina. Como alternativa, podrá disponerse de espacios exteriores en zonas comunes del edificio o de la parcela, en cuyo caso la superficie útil mínima será de 1,50 m² por ocupante de las viviendas que no dispongan de espacio exterior o este no alcance la superficie mínima exigida. En estos casos, los espacios exteriores estarán conectados con cada una de las viviendas a las que den servicio mediante itinerario accesible. Los espacios exteriores deberán permanecer en estas condiciones durante toda la vida útil del edificio.

Su régimen de aplicación se estará a lo descrito en el artículo 9 del presente Decreto

En todo caso, el mínimo establecido, no computará en la edificabilidad.

A eliminar del articulado

Salvo imposibilidad manifiesta y justificada, en zonas urbanizadas no calificadas como Núcleo Histórico conforme dispone el TRLOTUP, de municipios de más de 15.000 habitantes.

... de superficie útil mínima igual a 1 m² por ocupante ...

... circunferencia de 1,20 m ...

... 1,20 m² ...

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se elimina la excepción contenida en el artículo 9.f, que finalmente queda:

f) Además, la vivienda dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como terrazas y balcones. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios transitables de la parcela.

No obstante, se incorpora la posibilidad de que los ayuntamientos puedan regular tal excepción en el artículo 4.4:

4. Los ayuntamientos podrán regular a través de sus ordenanzas la exención del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 56 respecto a la exigencia de espacios exteriores y en el artículo 59.3 para las viviendas en planta baja, en aquellas áreas del municipio en las que se justifique que, por la baja actividad y escaso tráfico del entorno urbano, el espacio público contribuye a la relación de las personas usuarias con el exterior y no se menoscaba la habitabilidad de las viviendas. Estas ordenanzas se remitirán a la dirección general competente en materia de calidad en la edificación en el trámite de información pública.

En lo referente al artículo 57. Espacios exteriores, se mantiene la superficie mínima establecida por considerarte suficiente para su aprovechamiento.

TERCERA

ANEXO III. 5.1 Medidas pasivas

d) Protección solar en los huecos de las fachadas para aminorar las ganancias de calor por radiación solar y ahorrar en refrigeración durante el verano, permitiendo las ganancias de calor durante el invierno.

Añadir al articulado esquema de soleamiento de las protecciones solares pasivas, ayudando su incorporación mediante la bonificación de la edificabilidad, para el caso más desfavorable, que para la Comunidad Valenciana es el soleamiento en julio. Tal bonificación, NO será acumulable con el no cómputo de la edificabilidad del espacio exterior según el art.9 y art.46 del presente Decreto

- **Valoración: Se desestima la alegación,** puesto que no se contempla regular una bonificación de la edificabilidad relacionada con la protección solar. No se considera que lo regulado en este apartado del anexo II requiera de explicación gráfica.



CUARTA

Artículo 25

Además se propone la exclusión de la edificabilidad del local de uso comunitario que establece el art. 25, en aras de no distraer de la superficie de vivienda y hacerlo atractivo desde el punto de vista del promotor, público y privado.

Artículo 25. Locales de uso comunitario

1. Local de uso colectivo

Añadir al articulado

En todo caso, el mínimo establecido para el local de uso colectivo, no computará en la edificabilidad

- Valoración: Se acepta la alegación. Se incorpora al artículo 40.1 como sigue:

La superficie útil mínima establecida no computará en la edificabilidad.

27.07.2022 AIC EQUIP SL

ALEGACIÓN ÚNICA

ANTECEDENTES: Las normas de diseño actualmente vigentes (DC-09) establecen un apartado específico para "Edificios para alojamientos" en su CAPÍTULO III.

El borrador del nuevo Decreto elimina dicho apartado, sin clarificar si es que deja de regular los edificios para alojamientos, o es que los considera como edificios de "vivienda colaborativa o covivienda".

Según definición de VIVIENDA y COVIVIENDA del nuevo reglamento:

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

VIVIENDA COLABORATIVA O COVIVIENDA: Unidad habitacional de carácter privativo y con destino a uso residencial en un edificio que dispone de espacios básicos compartidos que la complementan.

Podría parecer que los edificios para alojamientos pudieran entrar dentro del ámbito de aplicación del nuevo Decreto si las unidades de alojamiento se consideraran "unidad habitacional de carácter privativo y con destino a uso residencial" teniendo en cuenta que:

- *el Art 19. de las normas actualmente vigentes DC-09 establece que :*

1. El edificio para alojamientos estará compuesto por espacios de uso privativo en la forma de unidades de alojamiento, y por servicios comunes de uso colectivo.

2. La unidad de alojamiento es el elemento privativo del edificio, para el uso de una o dos personas y estará compuesta, como mínimo, de los espacios o recintos para la preparación de alimentos, para el descanso y para la higiene personal.

- *Y que en muchos municipios (como Valencia) el uso adscrito a esa actividad se califica como "Residencial Comunitario"*

Es por ello que el nuevo Decreto debería clarificar la inclusión o no de los edificios para alojamientos (residencias de estudiantes, residencias de ancianos, etc...) dentro de su ámbito de aplicación, al igual que de forma explícita sí excluye los alojamientos turísticos.

Teniendo en cuenta que la aplicación de los parámetros de una covivienda a la habitación de una residencia, por ejemplo, implicaría unas condiciones dimensionales muy alejadas del estándar de un uso de este tipo y haría inviable en la mayoría de los casos los edificios para ese fin

Artículo. 2. Ámbito de aplicación

En caso de que la intención del Decreto NO sea regular los edificios de alojamiento, se propone ampliar la redacción del ámbito de aplicación en su punto 1, del siguiente modo:



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

La regulación prevista en esta norma para vivienda se aplicará también a vivienda colaborativa o convivencia, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial. Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica. De igual modo, los edificios para alojamiento (residencias de estudiantes, residencias de ancianos, etc.) quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica”

En el caso de que la intención del Decreto SÍ sea regular los edificios de alojamiento, se propone ampliar la redacción del ámbito de aplicación en su punto 1, del siguiente modo:

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

La regulación prevista en esta norma para vivienda se aplicará también a vivienda colaborativa o convivencia, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial. De igual modo, la regulación prevista en esta norma se aplicará también a los edificios para alojamiento (residencias de estudiantes, residencias de ancianos, etc.), con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de alojamientos.

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

Se propone además incorporar en el ANEXO II TERMINOLOGÍA, descripción específica de “Edificios para alojamiento” o ampliación de la definición de “Vivienda colaborativa o convivencia” si la intención del Decreto es asimilar ambos usos.

En todo caso, si el nuevo Decreto va a incorporar también este tipo de edificios, debería analizar y definir condiciones específicas para ellos diferentes a las de convivencia, respecto a las exigencias de superficies, ventilación, patios, figuras mínimas inscribibles, etc... adaptadas a la realidad de uso de un edificio para alojamiento que no deberían ser las mismas que las de un edificio de convivencia

- Valoración: Se acepta la alegación, quedando los artículos 1.1 y 2.1 como sigue:

Artículo 1. Objeto

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, incluyendo las convivencias y edificios de vivienda colaborativa, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial.

En el caso de que las viviendas se ubiquen en edificios cuyo uso principal no sea residencial vivienda, se aplicará también a los elementos comunes vinculados a estas.

Los edificios de uso principal residencial público, incluidos los bloques de apartamentos turísticos, residencias de estudiantes o de personas mayores, quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

Además, se incorpora la definición de *edificios de uso principal residencial vivienda* y de edificios de uso *principal residencial público* en el anexo I terminología y se modifica la definición de edificio de vivienda:

Edificio de uso principal residencial público: Edificio en el que la mayor parte de su superficie útil se destina a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del



conjunto de los ocupantes. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, bloques de apartamentos turísticos, etc.

Edificio de uso principal residencial vivienda o Edificio de viviendas: Edificio en los que la mayor parte de su superficie útil se destina a alojamiento permanente, tales como viviendas unifamiliares o de tipología residencial colectiva, entendiéndose estos por los compuestos por más de una vivienda o covivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

27.07.2022 ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CASTELLÓN

ALEGACIONES

PRIMERA

Esta parte entiende que actualmente no se dan las circunstancias adecuadas para acometer una modificación de este calado para modificar la normativa de diseño y calidad de los edificios de vivienda. Siguiendo el desarrollo expuesto en el preámbulo del proyecto, se hace referencia a la crisis sanitaria del COVID-19 y la necesidad de modificar las prestaciones de las mismas y sobre todo la capacidad de adaptarse a los cambios sobrevenidos. Cabe manifestar que ha sido el sector y sus profesionales quienes desde la crisis sanitaria citada sin necesidad de legislación alguna más allá de la vigente, han adaptado sus proyectos a la realidad y demanda social, basta ver las nuevas promociones tanto finalizadas como en curso que en nada tiene que ver con o desarrollado con anterioridad a la referida crisis. El proyecto se refiere a un segundo acontecimiento, la guerra de Ucrania y su aceleración sobre la escasez y su crisis energética haciendo referencia a realizar cambios estructurales.

Desde el inicio del lamentable conflicto bélico al que nos hemos referido los incrementos de costes en el sector han sido exponenciales, llegando incluso a producirse desabastecimientos en materias primas y suministros, sin que las administraciones públicas hayan adoptado medidas que mitiguen estos aumentos, conduciendo a muchas empresas a pérdidas en sus promociones al tener que soportar los mismos sin posibilidad de repercusión alguna.

Es por ello que esa administración debe reflexionar sobre la conveniencia de aprobar el proyecto y decretar su entrada en vigor.

En la actualidad contamos con la legislación necesaria en materia de vivienda para realizar los productos inmobiliarios que se están y se puedan seguir ejecutando sin necesidad de ampliar la misma. De esta forma no continuaremos aumentando los costes de producción, entre las mismas caben citar las siguientes:

o Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda en la Comunidad Valenciana.

o Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

o Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

o Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

o Decreto 2/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.

o Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

o Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios,

o Modificaciones del Código Técnico de la Edificación, siendo la última publicada, Real Decreto 4502/2022, de 14 de junio.



Así las cosas, en estos tiempos de incertidumbre solo cabe aplicar sosiego y la tranquilidad, dejando para tiempos mejores el proyecto que se somete a información público y del que es objeto este escrito. En virtud de lo expuesto y de los documentos que se acompañan, Solicita, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por formuladas las anteriores alegaciones y proceda a:

- 1. Suspender la tramitación del proyecto.*
- 2. Si no se accede a la anterior solicitud, decretar la entrada en vigor del texto legal que se pretende aprobar durante un plazo de dieciocho meses desde la fecha de publicación, a fin de adaptar los proyectos y desarrollos inmobiliarios en estudio al mismo y poder verificar si son viables económicamente.*

Por otra parte interesa a esta Asociación se le remita de acuerdo con lo previsto en el artículo 47 y siguientes del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, copia de los informes que han servido de base para la elaboración del anteproyecto que se somete a información pública.

- Valoración: Se desestima la alegación, puesto que como se dispone en el preámbulo del proyecto de decreto, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia:

El presente decreto se gesta en virtud de los principios de necesidad y eficacia, ya que, dado el desarrollo normativo habido en los últimos años, se precisa de un nuevo reglamento que armonice términos y parámetros con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal mencionada. Supone, además, un instrumento adecuado para garantizar los objetivos que persigue, tales como el fomento de la rehabilitación del parque edificado residencial, con la revisión de los criterios de las intervenciones en edificios existente o la respuesta a las nuevas necesidades y formas de vida de las personas, con la regulación de la vivienda colaborativa y la posibilidad de adoptar soluciones alternativas y edificios experimentales, entre otros.

La presente disposición responde, además, al principio de eficacia, ya que supone un instrumento adecuado para precisar las exigencias básicas que satisfagan los requisitos de la edificación para al uso residencial vivienda y establecer las condiciones de diseño y calidad que aseguran el cumplimiento de estas.

En su redacción se han seguido, asimismo, los principios de proporcionalidad, comprendiendo la regulación precisa para el desarrollo de los fundamentos recogidos en la LOE y la LOFCE y de seguridad jurídica, estableciendo una regulación acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador.

Igualmente se ha tenido en consideración al principio de eficiencia, evitando cargas administrativas innecesarias o accesorias, clarificando procedimientos y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

A los efectos de la aplicación del principio de transparencia se han definido claramente y justificado los objetivos de este decreto en este preámbulo y se ha posibilitado la participación activa de las personas y las entidades destinatarias en su elaboración, con la constitución de una Comisión de profesionales, la organización de mesas sectoriales y a través de los correspondientes trámites de consulta pública y de información pública mediante publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

SEGUNDA

Artículo: 4.b) Deber de cumplimiento. Supuestos de exención.

Donde dice:



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

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

b.2) La resolución emitida por el ayuntamiento.

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

Debe suprimirse: Todo el artículo

Justificación: El artículo 35.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje faculta a los ayuntamientos para que a través de las ordenanzas municipales de policía de edificación, regulen entre otros y en términos compatibles con el planeamiento. Las ordenanzas deberán ser conformes con la accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano. En tal sentido y bajo el principio de la autonomía municipal debe suprimirse este apartado. Esta imposición retrasará aún más los plazos de concesión de licencias con las negativas consecuencias que ello tiene para la actividad. Los Ayuntamientos y sus técnicos municipales son los que mejor conocen las circunstancias de su planeamiento y las decisiones que sobre el mismo, han de adoptar en beneficio de la ciudad.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que tal como establece el artículo de la TRLOTUP mencionado: "Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones". Los ayuntamientos quedan, por tanto, sujetos a lo regulado en la presente norma, por lo que se considera que la comunicación de cualquier excepción a la misma puede ser exigida por la Administración autonómica.

TERCERA

Artículo: 5.b) Soluciones alternativas y edificios experimentales

Donde dice: b) La mencionada autorización será previa a la solicitud de autorización municipal de edificación, y se deberá justificar el cumplimiento de las referidas exigencias básicas. La autorización deberá ser otorgada por la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, que dispondrá de un plazo de tres meses para su tramitación y el silencio administrativo será negativo. Antes de la autorización, podrá efectuarse una consulta previa. En su solicitud, se especificarán las determinaciones del anexo I a las que se propone dar un cumplimiento prestacional, con indicación de los motivos por los que se considera justificada la adopción de soluciones alternativas. La consulta habrá de realizarse ante la misma dirección general antes mencionada. En todo caso, esta autorización tiene carácter singular, por lo que no podrán extrapolarse soluciones genéricas que sean objeto de repetición.

Debe suprimirse: Todo el artículo

Justificación: El artículo 35.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje faculta a los ayuntamientos para que a través de las ordenanzas municipales de policía de edificación, regulen entre otros y en términos compatibles con el planeamiento. Las ordenanzas deberán ser conformes con la accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano. En tal sentido y bajo el principio de la autonomía municipal debe suprimirse este apartado.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Conforme el artículo de la TRLOTUP mencionado: “Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones”. Los ayuntamientos quedan, por tanto, sujetos a lo regulado en la presente norma, por lo que se considera que en caso de soluciones alternativas y edificios experimentales, es conveniente mantener lo regulado al respecto en el artículo 5.

CUARTA

Artículo: 5.4. Soluciones alternativas y edificios experimentales

Enmienda de supresión

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

Debe suprimirse: Todo el artículo

Justificación: No es necesario, el artículo 46 del Real Decreto 1093/97, enumera los requisitos imprescindibles para que las obras nuevas puedan autorizarse e inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad, por tanto la licencia municipal de obras es título suficiente y en ella deben constar las condiciones por la que se ha concedido.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Lo regulado en el artículo 5.4 se incluye a efectos de comunicación a terceros de la autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales, por lo que se considera imprescindible su constancia en el registro.

QUINTA

Artículo: 8.2. Los espacios básicos de la vivienda.

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

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

Justificación: El lavadero se puede utilizar simultáneamente como tendedero.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Se trata de dos funciones que, aunque muy relacionadas entre sí y aun siendo recomendable su ubicación conjunta, cabe la posibilidad de su situación separada, por lo que se considera acertada su actual enumeración.

SEXTA

DISPOSICIONES FINALES Tercera. Entrada en vigor.

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



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

Justificación: No cabe duda que una mayor exigencia de calidad supone mayor coste de las viviendas. Por otra parte el sector viene y continua sufriendo importantes aumentos como consecuencia de la evolución de las materias primas y demás materiales para suministros, a ello hay que sumar el incremento de los tipos de interés y a su vez existe suelo adquirido con una previsiones y condiciones, así como proyectos en estudio y pre-comercialización que de entrar en vigor este decreto a los tres meses de su publicación no se podrían realizar, en primer lugar por no poder solicitar la correspondiente licencia municipal de obras y en segundo lugar por las razones aducidas. Existe actualmente una incertidumbre sobre la actividad económica en general y sobre la nuestra en particular, que no es conveniente incrementar con nueva normativa que entre en vigor a corto plazo, de ahí nuestra solicitud de aumentar el plazo de entrada en vigor.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** La disposición transitoria segunda establece en su apartado tercero que "El presente decreto no será de aplicación a las licencias de obras que hayan iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor", por lo que se considera adecuado mantener el plazo de tres meses desde la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* para su entrada en vigor.

SÉPTIMA

SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

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

Debe decir: No es compatible en la misma planta de un edificio el uso de vivienda con otros usos. Las plantas destinadas a otros usos estarán ubicadas por debajo de las plantas destinadas a uso vivienda. No obstante en las viviendas, sin que se pierda tal carácter, el titular o titulares, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con él titular, podrán ejercer en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Justificación: Se debe compatibilizar el destino de vivienda con el uso de actividad para ejercer la profesión.

- **Valoración: Se acepta la alegación,** quedando el artículo 37.2 como sigue:

2. No es compatible el uso de vivienda con otros usos en la misma planta de un edificio cuando compartan acceso desde la vía pública, admitiéndose supuestos de vivienda productiva. Las plantas destinadas a otros usos estarán ubicadas por debajo de las plantas destinadas a uso vivienda.

OCTAVA

Artículo: 24. Circulaciones horizontales y verticales.

Debe decir: 2. El ascensor:

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los casos establecidos en el DB SUA del CTE y el Decreto 65/2019 o norma que los sustituya y, en su caso, en lo dispuesto en el presente apartado. El ascensor dispondrá de un dispositivo de control de acceso desde y hasta el garaje, para evitar el intrusismo. El dispositivo de control deberá reunir las condiciones de accesibilidad universal según lo establecido en la norma UNE-EN 81-70.

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

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

Hay que salvar entre 6 y 8 plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio y el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 16 e inferior a 24. En este caso, alternativamente, se podrá suprimir la instalación del segundo ascensor siempre y cuando el primero disponga de unas medidas en cabina de 1,40 x 1,10 y a su vez esté dotado de dispositivo para maniobra selectiva en paradas.

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

Justificación: Está demostrado que con un ascensor de más capacidad (8 personas) y maniobras selectivas, se consigue reducir notablemente los costes de consumo energético y mantenimiento por su uso, sin que se vea afectada la calidad del servicio.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** El artículo 39.2.b queda como sigue:

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

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

- Hay que salvar 9 o más plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

NOVENA

Artículo: 25. Locales de uso comunitario.

Debe decir: 1. Local de uso colectivo

En edificios de 10 viviendas o más (sin contabilizar las coviviendas), siempre y cuando estén ubicadas en un sector de uso dominante residencial (SR) y su tipología sea edificación abierta (EDA) existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio, según el uso que decida darle la comunidad de las personas propietarias. La superficie útil mínima del local será de 1 m² por vivienda con un mínimo de 35 m². El local de uso colectivo deberá tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio y de situarse sobre rasante no computará a efectos de edificabilidad.

Justificación: En edificio con tipología edificación cerrada (EDC), situados entre medianeras resulta imposible desarrollar este tipo de locales por carecer el solar de la suficiente fachada y tener que reservar acceso para hornacinas generales (agua y luz), centros de transformación, accesos a viviendas y garajes, etc.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se aumenta a 16 el número de viviendas que debe tener un edificio para requerir local de uso colectivo y se establece que "la superficie útil mínima establecida no computará en la edificabilidad".

DÉCIMA

Artículo: 26.e.1) Aparcamientos.

Debe decir: e) Distribución interior: e.1) Altura: en la superficie del local la altura libre mínima será de 2,40 m, permitiéndose descuelgues de altura libre mínima de 2,20 m excepto en las zonas por donde discurran las instalaciones, tanto las propio aparcamiento como las del edificio, asimismo, se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento.

Justificación: Es inevitable que por el centro del aparcamiento discurran instalaciones propias del mismo, como extracción de humos, instalación eléctrica, etc., así como otras del edificio como evacuación de redes separativas de pluviales y fecales a la red pública de alcantarillado.



- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que la reducción de la altura libre mínima hasta 2,20 ya posibilita el paso de instalaciones.

UNDÉCIMA

Artículo: 31. Patios del edificio.

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

Tipo de patio	E Estar	C Comedor	K Cocina	D / T Dormitorio / Trabajo	B / L / EC Baño / Lavadero / Espacios de circulación comunes (1)	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						Según altura de patio (H)	Valor mínimo en edificio plurif./unif.
1	SIRVE					0,70 H 0,35 H	6,00 / 4,00 4,00 / 3,00

Justificación: Son muy pocas las viviendas que se proyectan cuya tipología coincida con las previstas para el patio 1. Si tomamos como ejemplo un edificio de 5 plantas altas tendríamos una altura de patio aproximada de 15 m. cuyo valor mínimo sería de 10,5 m. Es mucho más coherente esta propuesta al pasar el valor mínimo a 0,45 m el resultado sería 5,25. No es deseable la construcción de viviendas recayentes a patio interior, tan solo aquellas que por sus especiales características así lo aconsejen, reduciéndose notablemente el precio de venta.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, tal y como se argumenta en la alegación presentada no es deseable la construcción de viviendas recayentes totalmente a patio interior. Dado el caso, no se considera conveniente reducir la dimensión del patio tipo 1 tal como se propone.

DUODÉCIMA

Artículo: 32. Iluminación natural.

Debe decir:

Artículo: 33. Iluminación natural.

- **Valoración: Se acepta la alegación**. Se corrige la numeración del artículo, ahora artículo 48.

DÉCIMOTERCERA

Artículo: 41. Relación entre recintos

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

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

d) Secado mecánico mediante espacio ubicado en lavadero para posibilitar la instalación de secadora de ropa (electrodomésticos).

Justificación: Se elimina la necesidad que el tendedero se tenga que situar en la misma planta del edificio a que da servicio. Esta imposición es de difícil cumplimiento y perfectamente se puede cumplir



reservando este espacio en cubierta o zonas comunes de esparcimiento (edificación abierta) con protección de vistas. Se añade un punto d) a fin ha de prever la posibilidad de secado mecánico mediante la reserva de espacio para secadora, la cual se puede ubicar en lavadero. El uso de secadora se ha generalizado por lo que entendemos que es una alternativa perfectamente viable para el secado de ropa, equiparándolo a lo que se permite en el artículo 13.- equipamiento, Capítulo Tercero "la Vivienda", sección primera "adecuación al uso"

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Se descarta posibilitar ubicar el tendedero únicamente en plantas diferentes a la de la vivienda, ya que dificulta en exceso el desarrollo cotidiano del ciclo de la ropa.

En lo que respecta a la dotación de secadora, en términos de sostenibilidad medioambiental se considera prioritario el secado natural de la ropa.

DÉCIMO CUARTA

Artículo: 44. Equipamientos.

Debe decir:

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

Justificación: Cada vez más son los clientes que solicitan la eliminación del lavadero para dedicar su superficie a otros usos, por lo que no debe ser obligatorio. La obligatoriedad de instalar una pila de lavar condiciona enormemente el diseño de la zona de lavadero y es un elemento poco demandado y de otros tiempos. Los compradores de viviendas personalizan sus viviendas y en caso de que el comprador la solicite, se le coloca.

- **Valoración: Se desestima la alegación,** puesto que la norma posibilita integrar la zona de lavadero en la cocina, baño o en su caso, el aseo (artículo 52.2). En tales casos, no se requerirá una pila para lavar adicional al fregadero o lavabo.

DÉCIMO QUINTA

Artículo: 45. Instalaciones de la vivienda

Debe decir: 2. Las instalaciones de la vivienda quedarán sujetas a certificado favorable de inspección emitido por un organismo de control, ~~conforme a la reglamentación vigente~~ cuando la reglamentación específica de las instalaciones así lo requiera.

Justificación: Este control ya está regulado en diversos reglamentos que desarrollan las instalaciones y ser competencia de otras administraciones públicas.

- **Valoración: Se acepta la alegación,** quedando el artículo 56.2 como sigue:

2. Las instalaciones de la vivienda quedarán sujetas a certificado favorable de inspección emitido por un organismo de control, cuando la reglamentación específica de las instalaciones así lo requiera.

DÉCIMO SEXTA

Artículo: 46. Espacios exteriores.

Debe suprimirse: Todo el artículo.

Justificación: Debe estar regulado a través de las ordenanzas municipales de policía de edificación y las normas urbanísticas las que deben definir estos espacios exteriores entre otros y en términos compatibles con el planeamiento. El establecimiento obligatorio a través de esta normativa de estos



espacios exteriores puede resultar, en la mayoría de las situaciones (sobre todo en edificación en casco urbano) imposible de cumplir, lo que provocará la no edificación de estos suelos y el deterioro de las ciudades (alineaciones de fachadas, vuelos máximos,....)

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que el proyecto de la norma, en su artículo 4.4 ya contempla herramientas para determinar en qué casos se puede excepcionar lo regulado en el artículo 57, referente a los espacios exteriores.

27.07.2022 COCEMFE

ALEGACIONES

PRIMERA

Artículo 1. Objeto

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

Justificación: Es importante que se aplique a todos los edificios en los que existan viviendas, incluyendo aquellos en los que haya algunas viviendas pero el uso del edificio no sea predominantemente residencial.

- **Valoración: Se estima parcialmente la alegación**. Se incorporan en el ámbito de aplicación (artículo 2.1) los elementos comunes que comunican con las viviendas en edificios cuyo uso principal no es residencial vivienda.

1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, incluyendo las coviviendas y edificios de vivienda colaborativa, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial.

En el caso de que las viviendas se ubiquen en edificios cuyo uso principal no sea residencial vivienda, se aplicará también a los elementos comunes vinculados a estas.

SEGUNDA

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Debe decir: 2. Este decreto será de aplicación a todas las viviendas y los edificios de uso total o parcialmente residencial en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Justificación: Es importante que se aplique a todos los edificios en los que existan viviendas, incluyendo aquellos en los que haya algunas viviendas pero el uso del edificio no sea predominantemente residencial.

- **Valoración: Se estima parcialmente la alegación**. Se incorporan en el ámbito de aplicación (artículo 2.1) los elementos comunes que comunican con las viviendas en edificios cuyo uso principal no es residencial vivienda.

TERCERA

Artículo 3. Principios de las normas de diseño y calidad. Las normas de diseño y calidad se fundamentan en los siguientes principios generales:

Debe decir añadir nuevo principio:



k) Principio de accesibilidad universal con la finalidad de garantizar que la vivienda tendrá en cuentas las condiciones adecuadas para su disfrute por personas con discapacidad en aras de su autonomía e independencia.

Justificación: La accesibilidad tiene un carácter transversal que debe regir desde su base cualquier marco normativo y máxime si se trata de viviendas

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que la accesibilidad universal queda incluida en el apartado a, principio de función social de la vivienda.

CUARTA

Artículo 6. Comisión de seguimiento

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

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

La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición:

- a) Presidente: el director general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.*
- b) Secretario: un funcionario de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación que se designe para este cometido.*
- c) Vocales:*
 - 1º. Dos miembros de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.*
 - 2º. Un miembro de la Conselleria competente en materia de discapacidad.*
 - 3º. Un miembro del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.*
 - 4º. Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.*
 - 5º. Un miembro del Consejo de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.*
 - 6º. Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.*
 - 7º. Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.*
 - 8º. Un miembro en representación de la Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.*
 - 9º. Un miembro en representación de las asociaciones de personas con discapacidad.*

Justificación: Es importante que ya conste su composición, para evitar demoras en su constitución. Proponemos la misma composición que ya figura en el vigente Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación**, quedando el artículo 6.2 como sigue:

2. La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición:

- a) Presidencia: la persona titular de la dirección general competente en materia calidad en la edificación.
- b) Secretaría: una persona funcionaria de la dirección general competente en materia de calidad en la edificación que se designe para este cometido.
- c) Vocales:
 - 1º. Dos miembros de la dirección general competente en materia de calidad en la edificación.
 - 2º. Un miembro de la Conselleria competente en materia de vivienda.



3º. Un miembro de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo de la Comunitat Valenciana.

4º. Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

5º. Un miembro del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.

6º. Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

7º. Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.

8º. Un miembro del Instituto Valenciano de la Edificación.

9º. Un miembro de la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de la Comunitat Valenciana.

10º. Un miembro en representación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

QUINTA

Artículo 11. Los espacios del edificio

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

Justificación: Debe decir "...desde los elementos comunes..." para que se entienda que deben ser accesibles desde todos los elementos comunes, ya que si no, pudiera interpretarse que podían serlo solo desde algunos.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, por lo que el apartado 3.c, del artículo 11 queda como sigue:

c) Patios del edificio: Los patios contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones mínimas de iluminación natural y de calidad del aire interior de la vivienda. Los patios de manzana serán accesibles desde los espacios comunes del edificio y dispondrán de vegetación. En el caso de ocupación del patio en planta baja su cubierta será transitable y contará con el resto de las condiciones mencionadas en el presente apartado.

SEXTA

Artículo 12. Exigencias de accesibilidad

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

Justificación: No solo han de concebirse, proyectarse y rehabilitarse, sino también construirse, mantenerse y utilizarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, tal como se especifica en dicho Decreto, lo que conviene remarcar.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, por lo que el artículo 12 queda tal como se propone:

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



SÉPTIMA

Artículo 1. Generalidades.

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

Tal como dispone el RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las edificaciones existentes a 4 de diciembre de 2010, y por tanto también los edificios de vivienda, que sean susceptibles de ajustes razonables, deben adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad, que son exigibles desde el 4 de diciembre de 2017. Cuando no sea posible urbanística, técnica o económicamente el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad para edificios de nueva construcción establecidas en el presente decreto, se aplicará el mayor grado posible de adecuación a dichas condiciones.

Justificación: Es importante que se haga referencia a que los edificios de vivienda existentes deben estar en buen uso, adecuándose también a las condiciones de accesibilidad, lo que se incluyó expresamente en la reforma del CTE, para que no quede lugar a su olvido.

También es importante incluir el nuevo párrafo que proponemos para que quede claro que los edificios de vivienda existentes se tienen que adecuar a las condiciones básicas de accesibilidad, o a su mayor grado posible de adecuación, por la exigencia que impone dicho RDL 1/2013, cuyo plazo ya está sobrepasado, independientemente de que en este decreto se establezcan unas Condiciones mínimas en los edificios existentes a efectos de obtener el Certificado técnico de aptitud al uso o de establecer criterios de flexibilidad en las intervenciones a realizar en ellos.

- **Valoración: Se desestima la alegación** puesto que la regulación de la accesibilidad viene en el Decreto 65/2019 y lo concerniente a esta materia se remite en todo momento a lo regulado en la misma. Además, la presente norma no desarrolla al RDL 1/2013 en el sentido que recoge la alegación, por lo que no se considera oportuna la mención de lo establecido en el mismo.

OCTAVA

Artículo 5. Disposición y dimensiones de los espacios.

Debe decir: Los espacios de circulación contarán con una anchura libre de paso mínima igual a 0,90 m, con estrechamientos puntuales no inferiores a 0,80 m, y una altura libre mínima de 2,20 m. En la zona de la escalera, así como en descuelgues puntuales debidos a elementos estructurales, instalaciones u otros, se admitirá una altura libre mínima de 2,10 m.

Justificación: Tal como se dispone en el artículo 12 del presente proyecto de Decreto, Exigencias de accesibilidad, "Los edificios de vivienda deben estar diseñados para todas las personas, y para ello han de concebirse, proyectarse y en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos o norma que lo sustituya".

El Decreto 65/2019, en su artículo 5, Intervención en los edificios existentes, dice: 1.

"En las intervenciones en los edificios existentes, tales como cambio de uso, ampliación o reforma, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción con las siguientes particularidades:

a) Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, estas condiciones deberán aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.



b) En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, estas condiciones deben aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma. Cuando en las reformas en edificios existentes la aplicación de las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se deberán realizar los ajustes razonables que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, lo que deberá justificarse técnicamente y venir acompañados de las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

En estos casos se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles o la aplicación de criterios de flexibilidad dentro de los límites establecidos en el anexo II de este decreto para facilitar la accesibilidad universal de la forma más eficaz, segura y práctica posible. ..."

En dicho Anexo II dice: "Tolerancias admisibles en intervenciones en edificios existentes. Se consideran tolerancias admisibles a los efectos de esta norma las tolerancias establecidas en los documentos adicionales a la reglamentación de edificación que sean aprobados o promovidos por el Ministerio competente en la materia, tales como los documentos de apoyo al CTE..."

En el CTE DA DB-SUA/2, como tolerancia admisible, para pasillos y pasos considera suficiente para circular en línea recta y hacer giros de 90º una anchura de 0,90 m en uso privado, con estrechamientos puntuales de anchura no inferior a 0,80 m y con posibilidad de realizar un círculo de al menos 1,20 m libre de obstáculos donde haya que hacer maniobras más complejas que el giro de 90º, tales como la apertura de una puerta. También se dice que, en el caso de que se reduzca la anchura de pasillos, dicha anchura no será inferior a 0,90 m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación: igual o mayor $P/200$, siendo P el número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.

Por ello no es aceptable una anchura mínima de 0,80 m en los espacios de circulación, salvo estrechamientos puntuales. Puede aceptarse como mínimo una anchura de 0,90 m con estrechamientos puntuales no inferiores a 0,80 m.

- Valoración: Se desestima la alegación, puesto que el Título I del Anexo I, CONDICIONES MÍNIMAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES, tiene como finalidad el establecimiento de las condiciones mínimas que debe tener todo edificio de viviendas existente que no sea objeto de intervención. La justificación de la alegación haría referencia, en este caso al título II. En caso de intervención, la misma deberá adecuarse tanto a lo establecido en el Título II mencionado, como a las disposiciones del Decreto 65/2019 y CTE expuestas en la alegación.

NOVENA

Artículo 12. Dimensiones lineales

Debe decir: 3. La anchura libre de paso mínima de los pasillos será de 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura = 0,80 m, de longitud = 0,50 m, y con separación = 0,65 m a huecos de paso o a cambios de dirección.

Justificación: Tal como se dispone en el artículo 12 del presente proyecto de Decreto, Exigencias de accesibilidad, "Los edificios de vivienda deben estar diseñados para todas las personas, y para ello han de concebirse, proyectarse y en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos o norma que lo sustituya".

El Decreto 65/2019, en su artículo 5, Intervención en los edificios existentes, dice:

2. "En las intervenciones en los edificios existentes, tales como cambio de uso, ampliación o reforma, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción con las siguientes particularidades:



c) Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, estas condiciones deberán aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.

d) En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, estas condiciones deben aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma.

Cuando en las reformas en edificios existentes la aplicación de las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se deberán realizar los ajustes razonables que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, lo que deberá justificarse técnicamente y venir acompañados de las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

En estos casos se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles o la aplicación de criterios de flexibilidad dentro de los límites establecidos en el anexo II de este decreto para facilitar la accesibilidad universal de la forma más eficaz, segura y práctica posible. ... En dicho Anexo II dice: "Tolerancias admisibles en intervenciones en edificios existentes. Se consideran tolerancias admisibles a los efectos de esta norma las tolerancias establecidas en los documentos adicionales a la reglamentación de edificación que sean aprobados o promovidos por el Ministerio competente en la materia, tales como los documentos de apoyo al CTE..."

En el CTE DA DB-SUA/2, como tolerancia admisible, para pasillos y pasos considera suficiente para circular en línea recta y hacer giros de 90º una anchura de 0,90 m en uso privado, con estrechamientos puntuales de anchura no inferior a 0,80 m y con posibilidad de realizar un círculo de al menos 1,20 m libre de obstáculos donde haya que hacer maniobras más complejas que el giro de 90º, tales como la apertura de una puerta. También se dice que, en el caso de que se reduzca la anchura de pasillos, dicha anchura no será inferior a 0,90 m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación: igual o mayor $P/200$, siendo P el número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.

Por ello no es aceptable una anchura mínima de 0,80 m en los espacios de circulación, salvo estrechamientos puntuales. Puede aceptarse como mínimo una anchura de 0,90 m con estrechamientos puntuales no inferiores a 0,80 m.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que el Título I del Anexo I, CONDICIONES MÍNIMAS EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES, tiene como finalidad el establecimiento de las condiciones mínimas que debe tener toda vivienda existente que no sea objeto de intervención. La justificación de la alegación haría referencia, en este caso al título II. En caso de intervención, la misma deberá adecuarse tanto a lo establecido en el Título II mencionado, como a las disposiciones del Decreto 65/2019 y CTE expuestas en la alegación.

DÉCIMA

Artículo 18. Generalidades

Debe decir: 2. Las intervenciones en los edificios existentes tendrán como uno de sus objetivos el cumplimiento de las condiciones para edificios de nueva construcción establecidas en el presente decreto. Sin embargo, dadas las características del parque edificatorio existente, la aplicación de todas estas condiciones puede ser urbanística, técnica o económicamente inviable o incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio. Por ello, en las intervenciones en edificios existentes se introduce el principio de proporcionalidad, por el cual, en función del tipo de intervención y del tipo de persona promotora, y cuando no sea posible urbanística, técnica o económicamente el cumplimiento de las condiciones para edificios de nueva construcción establecidas en el presente decreto, se aplicarán unos criterios de flexibilidad determinados. Además, en el presente título se recogen una serie de actuaciones reglamentarias relativas al buen estado de conservación, a



la accesibilidad universal y a la eficiencia energética, que se deberán realizar según el tipo de intervención.

Justificación: Debe afirmarse que las intervenciones en los edificios existentes tendrán como uno de sus objetivos el cumplimiento de las condiciones para edificios de nueva construcción establecidas en el presente decreto, más que dejarlo en un "deberían" que no impone, y no debe entenderse que se aplicarán siempre los criterios de flexibilidad en las intervenciones en edificios existentes, sino que siempre se debe tratar de cumplir las condiciones para edificios de nueva construcción y solo cuando ello "no es posible urbanística, técnica o económicamente", se podrán aplicar los criterios de flexibilidad que correspondan. De lo contrario se estaría legitimando perpetuar determinadas no conformidades, como la no accesibilidad, cuando sí que es posible adecuarlas, al menos en cierto grado. Y creemos mejor poner "como uno de sus objetivos", ya que probablemente la intervención se hará también con otros objetivos como mejorar la distribución, optimizar espacios...

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se modifica el artículo 34.2 ya que, efectivamente, lo deseable para toda intervención en edificios existentes es que alcance las mismas condiciones que un edificio de obra nueva. No obstante, partiendo de unos condicionantes inherentes a toda intervención en edificios existentes se deciden mantener los criterios de flexibilidad tal como quedan recogidos en el proyecto de decreto.

2. Las intervenciones en viviendas y edificios existentes, en la medida de lo posible, se ajustarán a las condiciones que deben cumplir las viviendas de nueva construcción.

En cualquier caso, si esta adecuación no es posible, se podrán aplicar criterios de flexibilidad en el cumplimiento de esta exigencia en función del tipo de intervención a realizar y en función del tipo de persona promotora de la actuación.

UNDÉCIMA

Artículo 18. Generalidades

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

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

Justificación: Conviene incluir también estos ejemplos como alteración de la distribución de los elementos comunes, de frecuente realización, para que no haya dudas.

- **Valoración: Se estima parcialmente la alegación,** incorporándose al texto (artículo 34.3.b) "de la rasante del zaguán" ya que consiste en una intervención que supone una alteración de la distribución interior, no así con el resto de la propuesta.

DUODÉCIMA

Artículo 19. Criterios de flexibilidad

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



a) *Criterio de no empeoramiento: la intervención no empeorará las condiciones de la vivienda o del edificio respecto de la situación preexistente cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este Decreto para edificios de nueva construcción y, además, se cumplirán las condiciones establecidas en el Título I "Condiciones mínimas de los edificios existentes" y las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 65/2019 y el CTE o las normas vigentes que las sustituyan. En aplicación de este criterio, en intervenciones en viviendas existentes o de cambio de uso de un establecimiento a residencial vivienda, la superficie destinada a trastero o recinto no habitable equivalente no superará el 15% de la superficie útil total.*

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

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

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

No empeoramiento, condiciones mínimas y de accesibilidad Decreto65/2019 y CTE

Justificación: La accesibilidad es un derecho y una exigencia incorporada al ordenamiento jurídico (RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en el Código Técnico de la Edificación, en el Decreto 65/2019 del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos...) y no se puede soslayar. Es imprescindible para que las personas con movilidad reducida, especialmente quienes utilizan silla de ruedas, puedan acceder y utilizar los espacios, en este caso las viviendas y los edificios de vivienda, y no solo aquella vivienda y edificio en los que viven (que en casi todos los edificios de vivienda vive o vivirá alguien con movilidad reducida), sino todos los edificios y viviendas a los-las que pueden necesitar desplazarse por cualquier razón (visitas a familiares, amigos...; interés en compra o alquiler, etc...). La accesibilidad es imprescindible, como dice el RDL 1/2013, "para ejercer su derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, y el ejercicio real y efectivo de sus derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas".

Tal como se dispone en el artículo 12 del presente proyecto de Decreto, Exigencias de accesibilidad, "Los edificios de vivienda deben estar diseñados para todas las personas, y para ello han de concebirse, proyectarse y en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos o norma que lo sustituya".

En el Decreto 65/2019, artículo 5.1, se establece que "En las intervenciones en los edificios existentes, tales como cambio de uso, ampliación o reforma, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción...", sin hacer distinción entre reformas con alteración o sin alteración de la distribución interior de la vivienda o de los elementos comunes o con alteración parcial o total, por lo que eximir, en casos de reforma sin alteración de la distribución o con alteración parcial, de la adecuación a las condiciones de accesibilidad de nueva construcción en el mayor grado posible urbanística, técnica o económicamente es recortar los derechos que otorga el citado Decreto en vigor y el propio RDL 1/2013, lo cual contradice lo dispuesto en el artículo 12 del presente proyecto de decreto y no es admisible. Por eso proponemos incluir en el apartado c) Criterio de no empeoramiento, que además se cumplirán "las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 65/2019 y el CTE o las normas vigentes que las sustituyan" (lo que no implica el mayor grado posible de adecuación a todas las condiciones de nueva construcción) y lo reflejamos en la tabla 1.



Por otra parte, es importante que se haga así también para avanzar hacia la accesibilidad en los edificios de vivienda existentes, cuyo plazo de exigibilidad establecido por el RDL 1/2013 en su Disposición adicional tercera está ampliamente sobrepasado.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que la regulación de las condiciones de accesibilidad en intervenciones en edificaciones existentes no es objeto de regulación en la presente norma.

DECIMOTERCERA

Artículo 20. Actuaciones prioritarias

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

Justificación: En coherencia con nuestra propuesta de redacción del artículo 19, y con la misma justificación, proponemos que en el punto 2 se refleje que "En las ampliaciones, cambios de uso, reformas integrales y reformas con o sin alteración de la distribución interior del edificio o de la vivienda, se aplicará lo establecido en el Decreto 65/2019 y el CTE o las normas vigentes que las sustituyan..."

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que la regulación de las condiciones de accesibilidad en intervenciones en edificaciones existentes no es objeto de regulación en la presente norma.

DECIMOCUARTA

Artículo 25. Locales de uso comunitario

Donde dice: 2. Local para guardar productos para la movilidad. En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad, con una superficie mínima de 0,80 m² por vivienda.

Debe decir: 2. Local para guardar productos para la movilidad. En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad en el caso de productos de apoyo para personas con movilidad reducida, con una superficie mínima de 1,20 m² por vivienda.

Justificación: Las personas con discapacidad ante el progresivo deterioro de su movilidad pueden necesitar hacer uso de scooter o sillas de ruedas motorizadas para desplazamientos de largo recorrido. Las medidas antropométricas de una silla de ruedas es de 0,80 m. por 1,20 m. por ello las anchuras, pasillos, círculos de maniobra en itinerarios y espacios accesibles exigen el parámetro de 1,20 m.

- **Valoración: Se desestima la alegación**. Se considera que 0,80 m² por vivienda es un parámetro suficiente, ya que otros vehículos de acceso doméstico como carritos de la compra o andadores tienen una dimensión menor que la del ejemplo dado.

DECIMOQUINTA

Artículo 37. Uso y mantenimiento del edificio

Debe decir: 1. Para prolongar la vida útil de los edificios y que estos sigan cumpliendo los requisitos de funcionalidad, habitabilidad, y seguridad y accesibilidad, las personas usuarias y propietarias de los edificios deberán usarlos de forma apropiada y realizar los trabajos y las obras precisas para su



conservación o mejora, a través de las disposiciones contempladas en los siguientes documentos y disposiciones vigentes:

Justificación: Es importante que no se excluya la accesibilidad como uno de los requisitos que deben cumplir los edificios, junto a la funcionalidad, habitabilidad y seguridad, tal como se contempla en el propio CTE.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que la regulación de las condiciones de accesibilidad en intervenciones en edificaciones existentes no es objeto de regulación en la presente norma.

DECIMOSEXTA

Artículo 38. Circulaciones

Debe decir: a) Accesos: El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta de anchura libre de paso mayor o igual que 0,80 m, medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y que en el ángulo de máxima apertura de la puerta, reducida por el grosor de la hoja de la puerta, la anchura libre de paso sea mayor o igual que 0,78 m. La distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón será mayor o igual que 0,30 m.

Justificación: La puerta de acceso a la vivienda forma parte del itinerario accesible que exigen el Decreto 65/2019 (art. 8) y el CTE (DB SUA9 1.1.3) y debe cumplir también las condiciones de que "en el ángulo de máxima apertura de la puerta, reducida por el grosor de la hoja de la puerta, la anchura libre de paso sea mayor o igual que 0,78 m" y que "La distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón será mayor o igual que 0,30 m" que ya están contempladas en el CTE DB SUA Anejo A.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que las condiciones del itinerario accesible no son objeto de regulación en la presente norma. En concreto las condiciones de la puerta de entrada a la vivienda se establecen en el apartado 2 del artículo 9. Accesibilidad en el interior de las viviendas del Decreto 65/2019.

DECIMOSÉPTIMA

Artículo 38. Circulaciones

Debe decir: c) Espacios de circulación: Los pasillos tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura = 0,80 m, de longitud = 0,50 m y con separación = 0,65 m a huecos de paso o a cambios de dirección. Existirán espacios para giro de al menos 1,20 m de diámetro libres de obstáculos al fondo de pasillos de más de 10 m.

Justificación: El CTE (DA DB-SUA/2) permite, como tolerancia admisible, una anchura de paso de 0,90 m en pasillos para que una persona en silla de ruedas pueda circular en línea recta y hacer giros de 90º, pero dice que "se precisa un círculo de al menos 1,20 m de diámetro libres de obstáculo para hacer giros mayores y maniobras más complejas" como es un giro completo para poder volver atrás sin tener que hacerlo marcha atrás un trayecto largo.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que la regulación de las condiciones de accesibilidad no es objeto de regulación en la presente norma.

DÉCIMOCTAVA

Artículo 43. Figuras inscribibles

Debe decir:

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

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



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

El abatimiento de la puerta puede invadir la figura libre de obstáculos, excepto en el baño en el que se inscriba una figura libre de obstáculos de 1,20 m de diámetro, y las figuras para mobiliario. Las figuras inscribibles mínimas son las que se indican en la tabla 7.

Justificación: Es importante que el abatimiento de la puerta no pueda invadir la figura libre de obstáculos inscribible en el baño en el que se inscriba una figura libre de obstáculos de 1,20 m de diámetro, ya que de lo contrario es imposible que pueda realizar el giro una persona en silla de ruedas y queda desvirtuado lo indicado en (3) de la tabla 7.

- **Valoración: Se acepta la alegación.** Se modifica el artículo 54.1 de la siguiente manera:

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

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

b) Las figuras para mobiliario que permitan la ubicación de muebles en la vivienda. Estas figuras no se pueden superponer entre sí.

El abatimiento de la puerta puede invadir las figuras inscribibles mínimas, excepto la figura libre de obstáculos del baño.

DECIMONOVENA

Artículo 48. La vivienda accesible.

Debe decir: Las viviendas y coviviendas accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente Anexo para la vivienda y a lo establecido para viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva en el DB SUA del CTE, y en el capítulo I del Decreto 65/2009, de 15 de mayo, del Consell o norma que lo sustituya. Los edificios que contengan coviviendas dispondrán del número de coviviendas accesibles en la misma proporción que se establece en la reglamentación aplicable para viviendas.

Los edificios de viviendas de nueva construcción, ya sean de promoción pública o privada y utilicen fondos públicos o no, dispondrán de al menos un 3% de viviendas accesibles, con un mínimo de una si tienen más de 25 viviendas o coviviendas.

Justificación: Proponemos añadir este párrafo porque es importante que no solo los edificios de viviendas de promoción pública o que utilicen fondos públicos dispongan de viviendas accesibles, sino todos los edificios, al menos los que dispongan de un número elevado de viviendas (lo que ahora no está contemplado en la reglamentación aplicable) para que exista una mayor oferta de vivienda accesible, la cual ahora es muy escasa, agravado por las pocas promociones existentes con fondos públicos. Y para que esta oferta de vivienda accesible esté mucho más repartida en las diversas zonas, especialmente de las grandes ciudades, y no obligue a las personas con discapacidad a la adquisición de vivienda en zonas distantes de sus lugares de trabajo, de residencia de sus familiares o de otros intereses personales. Y, en definitiva, para que en la práctica las personas con discapacidad, en el acceso a la vivienda, puedan tener garantizado el derecho a la igualdad de condiciones que establece el ordenamiento jurídico (entre otros, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social).

- **Valoración: Se acepta la alegación,** quedando el artículo 59 como sigue:

Artículo 59. La vivienda accesible

Los edificios de más de 24 viviendas ya sean de promoción pública o privada y utilicen fondos públicos o no, dispondrán de al menos un 3% de viviendas accesibles, con un mínimo de una.



Las viviendas accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente decreto para la vivienda y a lo establecido para viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva en el DB SUA del CTE, y en el capítulo I del Decreto 65/2019, de 15 de mayo, del Consell o norma que lo sustituya.

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

VIGÉSIMA

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA

1. Función social de la vivienda

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

- a) Ubicación de la cocina junto al estar y el comedor para reducir las distancias y permitir la comunicación visual para facilitar la supervisión de las personas desde la cocina.*
- b) Agrupación de tendedero, lavadero y en la mayor medida posible de los espacios de planchado, doblado de ropa y almacenamiento, para la adecuada gestión del ciclo de la ropa.*
- c) Disposición de un recinto junto al espacio de entrada que al menos cumpla las condiciones de dormitorio sencillo y con acceso a un aseo próximo, con el fin de facilitar el teletrabajo u otras necesidades temporales de alojamiento de una persona adicional en la vivienda.*
- d) Dimensionar al menos un baño de manera que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m fuera del barrido de la puerta.*

Justificación: No es pertinente introducir la medida d), dado que la compartimentación del espacio de evacuación fisiológica respecto del resto del baño, caso de hacerse, debería dimensionarse de manera que pudiera inscribirse un círculo libre de obstáculos de 1,20 m, fuera del barrido de la puerta, también en el espacio de evacuación fisiológica para que pudieran utilizarlo las personas en silla de ruedas, tal como se prevé para el baño sin compartimentar, lo que incrementaría bastante el espacio total destinado al baño. Proponemos incluir como medida de mejora "Dimensionar al menos un baño de manera que pueda inscribirse un círculo libre de obstáculos de 1,50 m, fuera del barrido de la puerta"

- Valoración: Se estima parcialmente la alegación. Se elimina el apartado d) ya, tal como se justifica, la compartimentación del baño, si no se dimensiona de manera adecuada, conlleva aspectos contrarios a la accesibilidad universal.

28.07.2022 COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (CTAV)

ALEGACIONES

PRIMERA

En el art. 9 punto 1 f en el que se define la exigencia de acceso desde las viviendas a espacios exteriores aclarando que la superficie mínima exigida no computará a efectos de edificabilidad:

"Además, la vivienda dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como jardines, terrazas, balcones, galerías, patios. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios transitables de la parcela. La superficie mínima de espacios exteriores exigida en el Anexo I no computará en la edificabilidad..."

Se considera que debería aclararse el cómputo de los espacios exteriores en el caso que éstos estén cubiertos.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que el Anexo I terminología incluye la definición de espacio exterior, aclarándose este punto.

SEGUNDA

*En el punto 1 del art. 25 del anexo 1 se exigen **locales de uso comunitario** se indica:*

“Local de uso colectivo En edificios de 10 viviendas o más (sin contabilizar las coviviendas) existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio, según el uso que decida darle la comunidad de las personas propietarias. La superficie útil mínima del local será de 1 m² por vivienda con un mínimo de 35 m².”

Puesto que a esta superficie no se le va a obtener un rendimiento económico, se propone que no compute a efectos de edificabilidad.

- **Valoración: Se acepta la alegación.** Se aumenta a 16 el número de viviendas que debe tener un edificio para requerir local de uso colectivo y se establece que “la *superficie útil* mínima establecida no computará en la edificabilidad”.

TERCERA

*En este mismo art. 25 del anexo 1, el punto 2 define la exigencia de **locales para guardar productos para la movilidad**:*

“En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad, con una superficie mínima de 0,80 m² por vivienda.”

El local para guardar productos para la movilidad se exige en edificios sin ascensor en los que es probable que no existan personas con movilidad reducida. Se considera que este local debería exigirse en todos los edificios.

- **Valoración: Se desestima la alegación** ya que los locales planteados en este punto se refieren a vehículos de acceso doméstico, como carritos de compra o de bebé, o productos de apoyo (muletas, andadores o sillas de ruedas manuales o motorizadas, etc.). En los edificios con ascensor dichos elementos de movilidad se podrán subir a la vivienda de las personas usuaria con facilidad, no siendo necesaria la creación de un espacio específico. En cambio, en edificios sin ascensor se debe disponer de dichos espacios para evitar que se acumulen en los zaguanes y accesos al edificio.

CUARTA

*En el art. 30 del anexo 1, punto 5 se exige un **sistema de alarma** en zaguanes, ascensor y aparcamientos.*

“Con el fin de aumentar la protección frente a la violencia de género, el edificio dispondrá de un sistema de alarma (...) en el zaguán, la cabina del ascensor y el aparcamiento.”

Se deberían definir parámetros para la correcta colocación de los pulsadores: situación, altura, visibilidad, ...

- **Valoración:** Se acepta la alegación, quedando el artículo 45.5 de la siguiente manera:

5. Por motivos de seguridad, el edificio dispondrá de un sistema de alarma que active una sirena luminosa y audible por las personas del interior del edificio mediante pulsadores fijos al menos en el zaguán y el aparcamiento. Los pulsadores se ubicarán en áreas visibles de circulación peatonal y se situarán de manera que la parte superior del dispositivo quede a una altura entre 80 cm y 120 cm sobre el suelo. El sistema de alarma será compatible con dispositivos inalámbricos que puedan activarla.

QUINTA



En el **art. 15** del anexo 1 sobre **iluminación y ventilación natural**, punto 3 c, se indica:

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

Y en definiciones se indica:

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

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

Entendemos que la ventilación mecánica en núcleos húmedos se introdujo con la aparición del CTE a partir de 2007, por lo que existe un parque muy amplio de viviendas existentes que no disponen de este tipo de ventilación, y en cambio disponen de ventilación forzada tipo SHUNT. Se considera que debería exigirse únicamente ventilación forzada.

- **Valoración:** Se acepta la alegación, y se incorpora la ventilación forzada (artículo 17.2):

2. Todos los espacios habitables de las viviendas deberán contar con ventilación natural, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal. En los espacios para higiene personal podrá ser natural, o forzada con los dispositivos necesarios para evitar el paso de aire entre distintas viviendas de un mismo edificio.

28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE LA EDIFICACIÓN DE VALENCIA (CAATIE VALENCIA)

ALEGACIONES

PRIMERA

“Artículo 2. Ámbito de aplicación

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

La regulación prevista en esta norma para vivienda se aplicará también a vivienda colaborativa o covivienda, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial. Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.”

Se excluye del ámbito de aplicación los alojamientos turísticos. La regulación autonómica de este tipo de alojamientos (Ley 15/2018 y Decreto 10/2021) incluye los denominados Viviendas de uso turístico, a las cuales se les requiere disponer de licencia de ocupación de vivienda y por tanto les sería de aplicación las condiciones de diseño y calidad que se establecen en este proyecto de decreto.

- **Valoración:** Se acepta la alegación, restringiendo la exclusión a los edificios de uso principal residencial público, tales como hoteles, hostales, residencias, pensiones, bloques de apartamentos turísticos.

El artículo 2.1 queda como sigue:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, incluyendo las coviviendas y edificios de vivienda colaborativa, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial.

En el caso de que las viviendas se ubiquen en edificios cuyo uso principal no sea residencial vivienda, se aplicará también a los elementos comunes vinculados a estas.



Los edificios de uso principal residencial público, incluidos los bloques de apartamentos turísticos, residencias de estudiantes o de personas mayores, quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

SEGUNDA

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

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

Se debería definir qué se entiende por “configuración arquitectónica o estructural” en el ámbito de este decreto.

- **Valoración: Se acepta la alegación.** Se elimina la disposición adicional referida.

TERCERA

“Artículo 18. Generalidades

....

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

Es necesario aclarar si con “planta primera” se refiere a la planta primera sobre rasante (planta baja) o se refiere al primer piso (primer piso sobre planta baja).

- **Valoración: Se acepta la alegación,** se elimina la referencia a “planta primera”. Se traslada el contenido al artículo 34.d:

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

Con el fin de evitar la implantación de usos que menoscaban la habitabilidad de las viviendas colindantes, en edificios de vivienda existentes no se permitirán cambios de uso ni de actividad en inmuebles ubicados en plantas en las ya exista una vivienda, salvo en plantas bajas y entreplantas. Se exceptúa de esta condición los cambios de otros usos al de vivienda.

CUARTA

“CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES

SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso

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

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



Según esto en planta baja de un edificio residencial en ningún caso se podrán establecer viviendas y otros usos, aunque no se puede evitar que, en la misma calle colindante con una vivienda, exista un local con otro uso perteneciente a otro edificio. Por eso no se entiende que en planta baja se aplique esta limitación, cuando los accesos son independientes no se realizan a través de elementos comunes del edificio.

- **Valoración:** Se acepta la alegación quedando la redacción del artículo 37.2 como sigue:

2. No es compatible el uso de vivienda con otros usos en la misma planta de un edificio cuando compartan acceso desde la vía pública, admitiéndose supuestos de vivienda productiva. Las plantas destinadas a otros usos estarán ubicadas por debajo de las plantas destinadas a uso vivienda.

QUINTA

Artículo 41. Relación entre recintos

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

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

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

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

No se considera justificado que el secado natural de ropa (tendederos) deba realizarse en la misma planta de la vivienda, eliminando la posibilidad de utilizar de los terrados para tender.

Sin embargo, en el artículo 46 se permite disponer los espacios exteriores obligatorios, en planta diferente a la vivienda. Se propone que sea posible situarlos en planta diferente siempre ambas plantas se conecten mediante ascensor.

- **Valoración: se desestima la alegación.** Se descarta posibilitar ubicar el tendedero únicamente en plantas diferentes a la de la vivienda, ya que dificulta en exceso el desarrollo cotidiano del ciclo de la ropa.

28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (COACV)

ALEGACIONES

PRIMERA

En el art. 9 punto 1 f en el que se define la exigencia de acceso desde las viviendas a espacios exteriores aclarando que la superficie mínima exigida no computará a efectos de edificabilidad:

“Además, la vivienda dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como jardines, terrazas, balcones, galerías, patios. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios transitables de la parcela. La superficie mínima de espacios exteriores exigida en el Anexo I no computará en la edificabilidad...”

Se considera que debería aclararse el cómputo de los espacios exteriores en el caso que éstos estén cubiertos.

- **Valoración:** Se desestima la alegación, ya que el Anexo I terminología incluye la definición de espacio exterior, aclarándose este punto.

SEGUNDA

Respecto de las exigencias de instalaciones de contribución mínima de energía renovable, el punto 4 del Art. 30 del texto definitivo de Proyecto de Decreto establece que:

“4. Se dispondrá de las instalaciones necesarias para cumplir con la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y con las exigencias de generación mínima de energía eléctrica procedentes de fuentes renovables de acuerdo con lo establecido a las secciones HE4 y HE5 del CTE. En el caso de edificios de vivienda fuera del ámbito de aplicación de la sección HE5, se dispondrá de las instalaciones necesarias para cubrir, al menos, la potencia de energía eléctrica prevista para las zonas comunes del edificio. En los casos en que la potencia prevista para las zonas comunes sea superior a la potencia mínima según la sección HE5, será exigible como mínimo esta última.”

Este artículo sigue siendo contradictorio con las exigencias establecidas en el punto 2 del art. 14 del Decreto Ley 14/2020 del Consell que establece que “En los nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario, los que se rehabiliten o cambien de uso, así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 Kw.

- **Valoración:** Se acepta la alegación, y teniendo en cuenta la aportación de la Dirección General de Transición Ecológica queda el artículo 45.4 como sigue:

4. Se dispondrán las instalaciones necesarias para cubrir, con energía renovable en modalidad de autoconsumo colectivo, la máxima demanda energética posible del edificio, en la medida que la superficie apta de la cubierta para su instalación y el espacio destinado a otros usos exigibles por normativa lo permita.

En caso de que la superficie apta de la cubierta no sea suficiente, se diseñará para que cubra al menos el consumo energético de los elementos comunes.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en las secciones HE4 y HE5 del CTE y demás normativa aplicable, será necesario disponer de las instalaciones necesarias para cumplir con la contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y con las exigencias de generación mínima de energía eléctrica procedentes de fuentes renovables.

En aquellos edificios en los que, por razones urbanísticas o arquitectónicas o porque estén sujetos a protección patrimonial en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, incluyendo sus entornos de protección, no se pueda alcanzar la potencia a instalar conforme a lo establecido en este apartado, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando las distintas alternativas, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia instalada posible.

TERCERA

En el punto 1 del art. 25 del anexo 1 se exigen locales de uso comunitario se indica: “Local de uso colectivo En edificios de 10 viviendas o más (sin contabilizar las coviviendas) existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio, según el uso que decida darle la comunidad de las personas propietarias. La superficie útil mínima del local será de 1 m2 por vivienda con un mínimo de 35 m2.”

Puesto que a esta superficie no se le va a obtener un rendimiento económico, se propone que no compute a efectos de edificabilidad



- **Valoración:** Ver valoración a la misma alegación realizada por el CTAV.

CUARTA

En este mismo art. 25 del anexo 1, el punto 2 define la exigencia de locales para guardar productos para la movilidad:

“En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad, con una superficie mínima de 0,80 m² por vivienda.” El local para guardar productos para la movilidad se exige en edificios sin ascensor en los que es probable que no existan personas con movilidad reducida. Se considera que este local debería exigirse en todos los edificios

- **Valoración:** Ver valoración a la misma alegación realizada por el CTAV.

QUINTA

En el art. 30 del anexo 1, punto 5 se exige un sistema de alarma en zaguanes, ascensor y aparcamientos.

“Con el fin de aumentar la protección frente a la violencia de género, el edificio dispondrá de un sistema de alarma (...) en el zaguán, la cabina del ascensor y el aparcamiento.”

Se deberían definir parámetros para la correcta colocación de los pulsadores: situación, altura, visibilidad, ...

- **Valoración:** Ver valoración a la misma alegación realizada por el CTAV.

SEXTA

En el art. 15 del anexo 1 sobre iluminación y ventilación natural, punto 3 c, se indica: “Los baños y los aseos que no posean un hueco exterior practicable, deberán estar dotados de un sistema de ventilación mecánica o ventilación híbrida.” Y en definiciones se indica:

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

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

Entendemos que la ventilación mecánica en núcleos húmedos se introdujo con la aparición del CTE a partir de 2007, por lo que existe un parque muy amplio de viviendas existentes que no disponen de este tipo de ventilación, y en cambio disponen de ventilación forzada tipo SHUNT. Se considera que debería exigirse únicamente ventilación forzada.

- **Valoración:** Ver valoración a la misma alegación realizada por el CTAV.



**28.07.2022 COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE
EDIFICACIÓN DE ALICANTE**

ALEGACIONES

PRIMERA

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Pese a que se excluyen los alojamientos turísticos de este decreto, el artículo 23 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, exige que en la declaración responsable para viviendas de uso turístico, figure que se posee la licencia de ocupación. Por tanto, sí que sería de aplicación también para las viviendas de uso turístico.

Aunque una de las intenciones del decreto sea la de simplificar el procedimiento de la concesión de licencias de segunda ocupación y posteriores, al unificar los criterios exigibles para todas las viviendas existentes, en lugar de los tres grupos que existían hasta ahora, traslada la complejidad a la redacción de un certificado que debe incluir la justificación de las posibles exenciones, y a la decisión que debe tomar el técnico municipal en relación a ellas.

Habría que añadir en el párrafo que habla de la "infravivienda", que esta no podrá obtener por tanto, licencia de ocupación. Debería realizarse una campaña de información previa, dirigida a los propietarios y compradores de viviendas, en relación a este asunto, ya que el que existiera una licencia de ocupación previa, no garantiza que vaya a poder ser renovada.

Artículo 4. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención

Misma observación que en el segundo párrafo del artículo anterior.

- Valoración: Se acepta parcialmente la alegación. Se restringe la exclusión a los edificios de uso principal residencial público, tales como hoteles, hostales, residencias, pensiones, bloques de apartamentos turísticos.

El artículo 2.1 queda como sigue:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, incluyendo las coviviendas y edificios de vivienda colaborativa, con las particularidades que se recojan expresamente para este tipo de unidad residencial.

En el caso de que las viviendas se ubiquen en edificios cuyo uso principal no sea residencial vivienda, se aplicará también a los elementos comunes vinculados a estas.

Los edificios de uso principal residencial público, incluidos los bloques de apartamentos turísticos, residencias de estudiantes o de personas mayores, quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

Lo referente a la infravivienda, a los efectos de su ocupación se prevé su regulación en el decreto específico de primera ocupación y sucesivas.

SEGUNDA

Artículo 9. Disposición de los espacios básicos

Habría que aclarar qué significa que "los dormitorios deben poder independizarse", especialmente atendiendo a las condiciones de iluminación y ventilación natural en las viviendas de superficie mínima. La condición de que "ninguno de los recintos anteriores pueden servir de paso obligatorio al resto de piezas que integren la vivienda", es más restrictiva que la del DC-09, que se aplicaba solo a los baños y



aseos, y parece que se contradice con la de la libre compartimentación, fundamentalmente en las viviendas de superficie mínima.

- **Valoración: Se acepta la alegación.** Se modifica el apartado referido del artículo 9:

d) Los espacios destinados a evacuación fisiológica se ubicarán en recintos compartimentados, pudiendo albergar éstos el espacio de aseo personal y lavado de ropa, y no podrán servir de paso obligado al resto de piezas que integren la vivienda.

TERCERA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Primera. Superficie mínima de la vivienda existente
Convendría aclarar qué pasaría con otros los otros supuestos de exención (no referidos a la superficie mínima de vivienda) de los que habla el artículo 4 del capítulo I, que, aunque justificados documentalmente por el técnico, no consigan la aprobación por el criterio municipal.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** El artículo 2.2 ya hace mención al supuesto planteado:

En el primer nivel se determinan las condiciones mínimas de diseño y calidad que debe cumplir toda vivienda, y el edificio, para poder obtener el correspondiente título habilitante de ocupación. Su regulación viene recogida en el título I. Se considera infravivienda aquella vivienda que no cumpla con lo determinado en este título.

CUARTA

Artículo 3. Certificado técnico de aptitud al uso
El punto 2 del artículo 6, del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas, así como los modelos y fichas que contiene, deberían ser modificados para adecuarse a este nuevo decreto.

- **Valoración: Se acepta la alegación.** Está prevista la modificación del decreto referido para adecuarse a este nuevo decreto.

QUINTA

Artículo 18. Generalidades
Convendría indicar cómo se considera la figura del “entresuelo”.

- **Valoración: Se estima la alegación.** Se sustituye la expresión “planta inferior a planta primera” por “planta baja y entreplanta” conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana, quedando el artículo 34.3.d como sigue:

d) Cambio de uso: se incluye en este tipo de intervención la habilitación al uso residencial vivienda en un edificio o en una parte de este destinados originalmente a otro uso, o viceversa.
Con el fin de evitar la implantación de usos que menoscaban la habitabilidad de las viviendas colindantes, en edificios de vivienda existentes no se permitirán cambios de uso ni de actividad en inmuebles ubicados en plantas en las ya exista una vivienda, salvo en plantas bajas y entreplantas. Se exceptúa de esta condición los cambios de otros usos al de vivienda.

SEXTA

TÍTULO III. CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN
CAPÍTULO II. EL EDIFICIO: ELEMENTOS COMUNES SECCIÓN PRIMERA. Adecuación al uso



Cuando se dice que no es compatible en la misma planta de un edificio el uso de vivienda con otros usos, se debería añadir la excepción de las plantas bajas. Si la vivienda en planta baja tiene un acceso independiente al de los otros usos que puedan existir en el edificio, no tiene sentido esta limitación.

- Valoración: Se acepta la alegación. El artículo 37.2 queda como sigue:

2. No es compatible el uso de vivienda con otros usos en la misma planta de un edificio cuando compartan acceso desde la vía pública, admitiéndose supuestos de vivienda productiva. Las plantas destinadas a otros usos estarán ubicadas por debajo de las plantas destinadas a uso vivienda.

SÉPTIMA

Artículo 37. Uso y mantenimiento del edificio

Convendría definir qué se entiende por alterar el diseño original de las fachadas (revestimientos, carpinterías, etc). La sustitución de un enfoscado por otro, de unas carpinterías por otras que cumplan normativa actual, o incluso cambios de color decididos por la comunidad de propietarios, siempre que no se trate de un edificio con algún grado de protección o alguna particularidad a conservar, no producirían una alteración del diseño original.

También se podría añadir que esta limitación no afecta a las fachadas de plantas bajas, tanto las de locales comerciales, como aquellas en las que se cambie el uso a vivienda.

- Valoración: Se desestima la alegación, puesto que el ahora artículo 10, precisa que se permiten la alteración del diseño original, siempre y cuando se trate de una actuación global y cuente con las autorizaciones preceptivas.

OCTAVA

Artículo 38. Circulaciones

No menciona la altura de las puertas de entrada ni de las interiores de paso, que el DC-09 regulaba en 2m.

- Valoración: Se acepta la alegación. El artículo 49.a queda como sigue:

a) Huecos de paso:

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

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

La altura libre mínima del hueco en todas las puertas será de 2,00 m.

Cada vivienda tendrá al menos un hueco al exterior del edificio con una anchura libre de paso mayor o igual que 0,90 m y superficie mayor o igual que 1,50 m².

NOVENA

Artículo 39. Composición de la vivienda

Habría que definir claramente la exigencia de "al menos dos alternativas de distribución", en viviendas no compartimentadas. Esto puede ser especialmente complicado en las viviendas de superficie mínima.

- Valoración: Se acepta la alegación. Se elimina el apartado referido del artículo 50.

DÉCIMA

Artículo 41. Relación entre recintos

Habría que definir mejor qué significa “Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estos en origen estarán siempre compartimentados”.

Se propone que el tendedero en espacio exterior independiente de la vivienda, se pueda situar en una planta distinta, conectada mediante itinerario accesible, tal y como se regula en el artículo 46, para los espacios exteriores.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** Respecto del espacio de dormir, no se considera necesaria una mayor explicación. Se descarta posibilitar ubicar el tendedero únicamente en plantas diferentes a la de la vivienda, ya que dificulta en exceso el desarrollo cotidiano del ciclo de la ropa.

29.07.2022 FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA)

ALEGACIONES

PRIMERA

ARTÍCULO 4 Y 23 SUPUESTOS DE EXENCIÓN.

Se valora positivamente recoger supuestos de exención de edificación de solares en ámbitos urbanos consolidados por razones de morfología urbana; pero entendemos necesario otorgar mayor autonomía municipal y permitir exenciones por otros motivos justificados a juicio del municipio, incluido razones de viabilidad económica.

- **Valoración: Se desestima la alegación,** en tanto que se entiende que las exenciones han de basarse supuestos materiales objetivos que evidencien la imposibilidad manifiesta del estricto cumplimiento de la norma. Las exenciones, establecidas ahora en el artículo 38, a causa de la morfología urbana existente o por el régimen de protección patrimonial, son supuestos que se manifiestan de manera indubitada, fácilmente justificables por los interesados y objetivamente interpretables por los técnicos municipales.

Dejar abierto los supuestos de exención a motivos justificados a juicio del municipio, puede dar lugar a un cumplimiento arbitrario de la norma.

SEGUNDA

ARTICULO 25.1. LOCAL DE USO COLECTIVO EN MÁS DE 10 VIVIENDAS

Nos parece excesivo en ámbitos urbanos consolidados de edificación cerrada o entre medianeras, pues un gran número de solares pasarían a ser inviables a partir de la entrada en vigor de la Norma.

Entendemos debe volverse a la previsión inicial (más de 32 viviendas) y, aun así, debe dejarse un amplio margen de maniobra al municipio para eliminar esta exigencia por razones justificadas.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se aumenta a 16 el número de viviendas que debe tener un edificio para requerir local de uso colectivo y se establece que “la *superficie útil* mínima establecida no computará en la edificabilidad”.

TERCERA

ARTICULO 25.3. CUARTO DE LIMPIEZA DE USO COMUNITARIO

Es legislación estatal, pero en la mayoría de los casos no se les da uso alguno y acaba siendo objeto de debate en la comunidad de propietarios; por ello se propone flexibilizar al máximo su ubicación y demás requisitos.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se flexibiliza su ubicación en edificios con local de uso colectivo (artículo 40.3):



3. Cuarto de limpieza. Se dispondrá un cuarto de limpieza con superficie útil mínima de 2,00 m², donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, sin invadir el barrido de la puerta. El local contará con toma de corriente y vertedero con suministro de agua fría, y evacuación con cierre hidráulico. Además, deberá disponer de algún sistema de ventilación, que podrá ser natural, híbrida o mecánica. En edificios que cuenten con local de uso colectivo, el cuarto de limpieza podrá integrarse en el aseo compartimentado.

CUARTA

ARTICULO 26. APARCAMIENTOS

1. Los aparcamientos cuya superficie construida exceda de 100 m² cumplirán las siguientes condiciones:

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

En los puntos siguientes del mismo artículo se diferencia a los garajes con más de 100 plazas para exigir accesos o anchos más grandes si el carril o la rampa es de doble circulación.

De la lectura literal del punto anterior se deduce que cualquier aparcamiento de más de 100m² que solo tenga una meseta de acceso a la vía pública deberá tener 6 metros de ancho.

Ello no tiene sentido, pues se come 6 metros de fachada para acceder a cualquier garaje con más de 4-5 plazas. Entendemos que esto sólo debería exigirse a garajes con más de 100 plazas.

- **Valoración:** Se acepta la alegación, quedando la redacción del apartado 1. a) del artículo 41 como sigue:

a) Meseta de acceso. Para que la incorporación del vehículo a la vía pública se realice con seguridad, ésta se efectuará desde una superficie plana, con pendiente no superior al 5%, con una anchura mínima de 3,00 m y una profundidad mínima de 4,80 m, sin incluir en esta superficie la de uso y dominio público. En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la meseta para doble sentido tendrá una anchura mínima de 6,00 m o bien tendrán dos mesetas con anchura mínima de 3,00 m cada una.

QUINTA

ARTICULO 31 (PATIOS DE EDIFICIO)

Son incrementos importantes con respecto a la previsión inicial que repercutirán en los costes de los proyectos inmobiliarios. Además, no se ha tenido en cuenta que las normativas urbanísticas municipales son muy heterogéneas.

Se propone mantener las condiciones iniciales, pues de nuevo un gran número de solares pasarían a ser inviables.

- **Valoración:** Se desestima la alegación en tanto que, en caso de inviabilidad, la norma prevé procedimiento de exención para "edificación en solares en ámbitos urbanos consolidados en los que la especial y compleja morfología urbana existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas condiciones" (artículo 38)

SEXTA

ARTÍCULOS 38 Y SIGUIENTES (VIVIENDA)

Se produce un incremento importante de las superficies útiles según el número de ocupantes, lo que va en contra del turismo residencial o vivienda secundaria en la que se buscan superficies y precios ajustados.

Esta medida implica un nuevo incremento del precio medio de la vivienda, por lo que se propone mantener las condiciones iniciales.



- **Valoración: Se desestima la alegación** en tanto que la normativa establece las condiciones para que la vivienda sea apta para su uso como alojamiento permanente, tal y como se define en el anexo I terminología:

Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo destinado a alojamiento permanente.

SÉPTIMA

ARTÍCULO 42. ALTURA LIBRE

Se da una solución vía descuelgue para el paso de instalaciones. Se propone, además, que los Ayuntamientos, si lo consideran conveniente, puedan elevar la altura de cornisa. Por ello, se propone incluir lo siguiente: “Mediante acuerdo plenario el Ayuntamiento podrá elevar la altura máxima de cornisa prevista en el planeamiento urbanístico en un máximo de 30 cm por planta a efectos de poder ejecutar las instalaciones requeridas por el código técnico y la normativa de habitabilidad y diseño de la CV. El exceso sobre la altura máxima prevista en el planeamiento urbanístico no computará a efectos de edificabilidad”.

- **Valoración: Se desestima la alegación** en tanto que los Ayuntamientos tienen potestad y capacidad para cambiar las normas reguladoras del planeamiento y, por tanto, la elevación de la altura de cornisa, con independencia de que en este texto se estableciera dicha posibilidad. El procedimiento para modificar determinaciones de la ordenación pormenorizada del planeamiento viene regulado en el TRLOTUP, con lo cual introducir la redacción propuesta no se considera adecuado.

OCTAVA

ARTÍCULO 41 Y SIGUIENTES (EQUIPAMIENTO)

Se exige una pila de lavado que no tienen prácticamente utilidad, de hecho, hoy en día la mayoría de las nuevas edificaciones se personalizan y no es habitual que se pida una pila de lavado. Como ejemplo, el bidé, que sólo existe en Francia y en España, y por lo general acaba eliminándose.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, puesto que la norma posibilita integrar la zona de lavadero en la cocina, baño o en su caso, el aseo (artículo 52.2). En tales casos, no se requerirá una pila para lavar adicional al fregadero o lavabo.

NOVENA

ARTÍCULO 44.2. ARMARIOS

1,2 metros por ocupante parece una medida muy exigente cuando lo habitual es buscar unos equipamientos y precios de vivienda ajustados. Medida especialmente perjudicial para el turismo residencial o vivienda vacacional, que representa la mitad de la actividad de la Comunitat.

- **Valoración: Se desestima la alegación** en tanto que la normativa establece las condiciones para que la vivienda sea apta para su uso como alojamiento permanente.

DÉCIMA

NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL. VACATIO LEGIS

Este Decreto per se supondrá un considerable incremento del precio medio de la vivienda y nos tememos que también perpetuará un gran número de solares vacíos. Téngase en cuenta que la mayor parte del articulado se traduce en incremento de coste y disminución de ingresos del proyecto inmobiliario.



Pero, además, se debe tener en cuenta que las tensiones inflacionistas de los costes experimentadas en los últimos meses junto a unas previsiones económicas nada halagüeñas dificultarán enormemente el desarrollo de nuevos proyectos, con especial incidencia en la VPP y la vivienda más económica.

La coyuntura económica que se prevé para los próximos meses invita a llevar la prudencia a su máxima expresión, es por ello por lo que solicitamos la entrada en vigor de este Decreto en el plazo de dos años a contar desde su publicación.

- Valoración: Se desestima la alegación. La disposición transitoria segunda establece en su apartado tercero que “El presente decreto no será de aplicación a las licencias de obras que hayan iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor”, por lo que se considera adecuado mantener el plazo de tres meses desde la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* para su entrada en vigor.

29.07.2022 GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA

ALEGACIONES

PRIMERA

En general:

Para garantizar la observancia de los principios de flexibilidad y de sostenibilidad ambiental, todos los proyectos de obras en el ámbito de esta norma deberán justificar su comportamiento respecto a los indicadores de LEVELs, reportando al menos el primero de los niveles.

Level(s) se toma como base metodológica para establecer nuevas reglamentaciones o estrategias que afecten al mundo de la edificación

El marco Level(s) recoge los indicadores básicos para definir la sostenibilidad en la edificación en base a seis áreas de las que derivan 16 indicadores que permiten poner métricas al comportamiento de los edificios en todo su ciclo de vida:

o La huella de carbono del ciclo de vida

o La circularidad de los materiales

o La gestión del agua

o Los espacios saludables

o La adaptación al cambio climático

o Coste del ciclo de vida y creación de valor

Level(s) (europa.eu)

Valoración: Se acepta la alegación con la siguiente redacción del apartado 5.3 Sostenibilidad del anexo II del Decreto:

Observancia en el proyecto del principio de sostenibilidad ambiental justificando el comportamiento de las obras respecto a los indicadores de LEVEL(s) reportando al menos el primero de los niveles.

El marco Level(s) recoge los indicadores básicos para definir la sostenibilidad en la edificación en base a seis áreas de las que derivan 16 indicadores que permiten poner métricas al comportamiento de los edificios en todo su ciclo de vida:

o La huella de carbono del ciclo de vida

o La circularidad de los materiales

o La gestión del agua

o Los espacios saludables

o La adaptación al cambio climático

o Coste del ciclo de vida y creación de valor



SEGUNDA

Artículo 9. Disposición de los espacios básicos

Dice:

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

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

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

Incluir (Deseable): En atención a los principios de flexibilidad y de sostenibilidad ambiental, en concreto respecto a la circularidad

La disposición constructiva de las particiones debe permitir su desmontaje, sin causar daños notorios en los elementos adyacentes, ni dejar tras su retirada discontinuidades en los revestimientos contiguos, para de este modo, poder llevar a cabo la remodelación de las estancias de forma sencilla.

En general, se debería justificar que se observan las indicaciones de la norma ISO 20887 (con la herramienta RE10 ó mediante los indicadores correspondientes de Levels)

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación**, entendiéndose más adecuada su inclusión en el ANEXO II RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA, apartado 2. Flexibilidad con la siguiente redacción:

La disposición constructiva de las particiones debe permitir su desmontaje, sin causar daños notorios en los elementos adyacentes, ni dejar tras su retirada discontinuidades en los revestimientos contiguos, para de este modo, poder llevar a cabo la remodelación de las estancias de forma sencilla, observando las indicaciones de la norma ISO 20887 (con la herramienta RE10 o mediante los indicadores correspondientes de Levels)

TERCERA

Artículo 11. Los espacios del edificio

3.e) convendría incluir los recintos de instalaciones (patinillos), para garantizar la Facilidad de acceso a componentes y servicios (ISO 20887)

- **Valoración: Se desestima la alegación** ya que se considera incluido en el apartado 11.e) locales.

CUARTA

Artículo 25. Locales de uso comunitario

2. Local para guardar productos para la movilidad.

En edificios sin ascensor se dispondrá de un recinto para guardar accesorios que faciliten la movilidad, con una superficie mínima de 0,80 m² por vivienda.

¿por qué sólo en ese caso? debería hacerse extensivo a todos los edificios

- **Valoración: Se desestima la alegación** ya que los locales planteados en este punto se refieren a elementos que facilitan la movilidad de ciertas personas, como carritos de bebé, o productos de apoyo (muletas, andadores o sillas de ruedas manuales o motorizadas, etc.). En los edificios con ascensor dichos elementos de movilidad se podrán subir a la vivienda de las personas usuarias con facilidad, no siendo necesaria la creación de un recinto específico. En cambio, en edificios sin ascensor se debe disponer de dichos espacios para evitar que se acumulen en los zaguanes y accesos al edificio.



QUINTA

Artículo 30. Instalaciones

2. añadir el requisito de que las instalaciones serán fácilmente registrables y mantenibles, con dotación de espacio suficiente en previsión de posibles ampliaciones.

3. Dice: Se dispondrán patinillos para la ubicación de los conductos necesarios para la colocación en la cubierta del edificio de las unidades exteriores de equipos de generación de calor y frío. Incluir: o para la correcta instalación, o futura ampliación, de las fuentes de energías renovables a las que se refiere el punto 4.

- **Valoración:** Se desestima la alegación ya que se ha modificado el apartado referido, quedando sin efecto la alegación.

SEXTA

Artículo 36. Medidas medioambientales

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

Sugerimos que, ante la situación de Emergencia Climática declarada formalmente por el Consell (B-33 (gva.es)), debería incluirse un nivel mínimo de exigencia compatible con la Estratègia Valenciana de Canvi Climàtic i Energia 2030 y la neutralidad de emisiones GEH en 2025.

- **Valoración:** Se desestima la alegación. Se ha eliminado el artículo referido.

SÉPTIMA

Artículo 50. Ventilación natural

Acogemos muy positivamente la inclusión de la exigencia de ventilación natural cruzada, si bien consideramos que deben incluirse unos criterios mínimos que garanticen su eficacia (como la relación entre profundidad del espacio y su altura libre $P < 5H$).

- **Valoración:** Se desestima la alegación. Las condiciones de los patios se regulan en el artículo 46.

OCTAVA

ANEXO III: RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDAS

Se deberían concretar con detalle las medidas de sostenibilidad que se pretende promover en el Anexo III, pudiéndose hacer referencia a lo establecido en la GUIA VERDE: Medidas medioambientales en la contratación pública en el ámbito de la edificación de la Generalitat

5.1 Medidas pasivas

Cubiertas y fachadas ventiladas, que impiden que el calor producido por la incidencia de la radiación solar sobre la parte opaca de la envolvente penetre al interior de la edificación.

EFECTO ISLA DE CALOR: Disminuir el efecto de isla de calor en áreas urbanas mediante la utilización de espacios vegetados, cubiertas o fachadas verdes y la instalación de elementos de sombreado y protección solar de las superficies de acumulación.

Las medidas para evitar la isla de calor son:

-Disponer de superficies ajardinadas con un espesor de tierra vegetal de al menos 5 cm. Para fachadas, se considerarán las fachadas cubiertas por vegetación (fachadas verdes).



-Superficies con pendientes inferiores al 15% con pavimento permeable. En caso de tratarse de pavimento de rejilla abierta permeable, deberá ser tal que garantice un 50 % de su superficie cubierta por tierra.

-Superficies con un acabado de color claro que cumpla con un IRS superior a 40

-Superficies sombreadas durante las 3 horas centrales del día.

USO DE PLANTAS PARA CREAR SOMBRAS: Disminuir el efecto de la radiación sobre las fachadas del edificio mediante elementos vegetales ajenos al propio edificio para reducir la demanda de refrigeración en verano sin que afecte el soleamiento en invierno incrementando el enfriamiento evaporativo. Para esto son muy efectivos los árboles o pantallas vegetales siempre que sean de hoja caduca pues varían su transmitancia en función de las estaciones del año.

5.2 Medidas activas

CONSUMO DE AGUA EN APARATOS SANITARIOS: Reducir los caudales de consumo de los aparatos sanitarios para favorecer el ahorro de agua.

5.3 Sostenibilidad

b) Elección de productos con etiquetados ambientales que garantizan el cumplimiento de criterios para reducir los impactos ambientales durante todo su ciclo de vida.

Incentivar el uso de ecoetiquetado de producto, tipo I o tipo III.

-Más de un 15% en masa de los materiales deben contar con una ecoetiqueta tipo I.

-Se debe priorizar la utilización de elementos y materiales con DAP.

-Debe haber materiales y sistemas con DAP que pertenezcan a las siguientes familias: elementos estructurales, aislamientos y revestimientos.

-Entre las DAP aportadas al menos el 50 % cuentan con un ACV en todas las fases del ciclo de vida, o tienen en cuenta todos los Requisitos de proyecto que señala la norma UNE-EN 15804.

Reducir la concentración de compuestos orgánicos volátiles (COV) en el aire interior.

Los productos instalados en el edificio pertenecientes a las familias pinturas y barnices, adhesivos y sellantes y derivados de la madera tienen emisiones de COV nulas o mínimas

Incentivar el uso de materiales de producción local, impulsando de este modo la economía local y reduciendo los impactos debidos al transporte.

Los elementos cerámicos, áridos, pétreos y hormigones, deben tener su planta de producción a menos de 200 km de la obra, si no es posible, se puede ampliar el límite a una distancia de 300 Km de la obra. Para el resto de materiales, se debe priorizar su selección teniendo en cuenta que su planta de producción se encuentre lo más cerca posible de la obra, como máximo a menos de 400 Km de distancia.

10. Relación con el entorno

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

Promover el uso de plantas autóctonas y adaptadas en los espacios verdes.

Comprobar que ninguna especie plantada en el jardín está en el listado de especies invasoras del Ministerio para la Transición Ecológica

- Valoración: Se estima parcialmente la alegación, incorporando diversas medidas relacionadas con la sostenibilidad ambiental.

29.07.2022 IGNACIO FÉRNANDEZ GIL

ALEGACIONES



PRIMERA

Anexo I. Condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda.

Título II. Criterios de las intervenciones en edificios existentes.

Artículo 19. Criterios de flexibilidad.

Este artículo, en la tabla número uno, “criterios de flexibilidad en intervenciones en edificios existentes”, determina que cuando la intervención es “cambio de uso” y la persona promotora es “persona propietaria de vivienda”, dicha intervención no está sujeta a ningún criterio de flexibilidad sino que debe cumplir “condiciones de nueva construcción”.

Se solicita que cuando la intervención es “cambio de uso” y la persona promotora es “persona propietaria de vivienda”, dicha intervención esté sujeta a este criterio de flexibilidad: “criterio de mayor grado posible de adecuación a las condiciones de nueva construcción”.

Esta alegación se fundamenta:

En primer lugar, en el principio de rehabilitación enunciado en el artículo tercero del capítulo primero del proyecto de decreto:

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

En efecto, el cambio de uso a vivienda es una intervención que debe ser promocionada porque atiende a una demanda social estructural, de una manera profundamente sostenible. En particular, el cambio de uso a vivienda de los locales en zonas no comerciales también atiende a una transformación urbana y vecinal necesaria, de una manera especialmente sensible con la perspectiva de género.

En segundo lugar, en el objetivo enunciado en el artículo decimotercero del título segundo del anexo primero del proyecto de decreto:

“Sin embargo, dadas las características del parque edificatorio existente, la aplicación de todas estas condiciones puede ser urbanística, técnica o económicamente inviable o incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio. Por ello, en las intervenciones en edificios existentes se introduce el principio de proporcionalidad, por el cual, en función del tipo de intervención y del tipo de persona promotora, se aplicarán unos criterios de flexibilidad determinados.”

En efecto, en la práctica y de manera general, el cambio de uso de propiedades aisladas puede circunscribirse a dos grupos: viviendas que han de recuperar su uso y locales en zonas no comerciales. Atendiendo a las condiciones dimensionales del parque edificatorio y a las condiciones dimensionales de las exigencias para los patios (de manera abrumadora) y para las alturas libres interiores (de manera frecuente y en concurrencia con las soluciones constructivas de aislamiento acústico y de instalaciones), podemos concluir que no sería posible el cambio de uso a vivienda en ninguna planta baja y en prácticamente ninguna planta media (no se podría crear ningún dormitorio independiente o se podrían crear pocos dormitorios independientes, que en el caso de grandes superficies, sería contrario a la sostenibilidad medioambiental y económica).

- **Valoración: Se desestima la alegación**, en tanto que los cambios de uso suponen modificaciones de adecuación que afectan a la configuración arquitectónica (cargas y sobrecargas estructurales), y de manera sustancial al programa funcional y a la necesidad de nuevas instalaciones y equipamientos. En consecuencia, en paralelo a la normativa estatal (CTE) y en muchos casos la normativa sectorial, en las intervenciones de cambio de uso se requiere que cumplan las exigencias básicas del mismo modo en que lo haría una edificación de nueva construcción.

SEGUNDA

Artículo 39. Composición de la vivienda. + Artículo 40. Superficies útiles.



Estos artículos, en el apartado cuarto y en la llamada tercera de la tabla número seis, “superficie útil mínima de los recintos”, respectivamente, determinan que la vivienda sin compartimentar, con un espacio único “dormitorio-estar-comedor-cocina”, no es una solución aceptada.

Se solicita que sean suprimidos este apartado cuarto y esta llamada tercera de la tabla número seis, para que la vivienda sin compartimentar, con un espacio único “dormitorio-estar-comedor-cocina”, sea una solución aceptada.

Esta alegación se fundamenta:

En primer lugar, en los principios de función social de la vivienda, de flexibilidad y de sostenibilidad medioambiental, entendidos como la necesidad de dar una respuesta tipológica proporcionada a las necesidades habitacionales de un sector particular de la población. Que esta tipología tenga un diseño y unas condiciones de habitabilidad dignos queda garantizado por las exigencias del proyecto de decreto, sobre dimensiones, dotaciones y usos.

En segundo lugar, en el principio de rehabilitación, entendido como la necesidad de dar una respuesta tipológica proporcionada a aquellos espacios que carezcan de las exigencias del proyecto de decreto, sobre iluminación natural interior.

En efecto, en la práctica, exigir que este espacio único deba de poder compartimentarse en dos espacios que cumplan sus condiciones propias de iluminación natural, elimina la utilidad de diseñar un espacio único por razones tipológicas

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación.** Se elimina la nota (3) de la tabla 7 referida, pero se mantiene el artículo 50.3, ya que para viviendas de hasta 2 ocupantes sí que se posibilita la no compartimentación del dormitorio.

TERCERA

Artículo 49. Iluminación natural.

Este artículo, en el apartado de, determina que “la superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre los 0’50 m y los 2’20 m de altura”.

Se solicita que esta condición sea revisada:

“La superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre el nivel marcado por el pavimento del recinto iluminado y el menor nivel marcado por la altura libre mínima del recinto iluminado o por la altura de los elementos constructivos que vuelen sobre el hueco exterior.”

Esta alegación se fundamenta en los principios de flexibilidad y de rehabilitación, entendidos como la necesidad de que el diseñador aproveche libremente las dimensiones de la fachada, especialmente en altura. No obstante, sigue garantizando que los obstáculos constructivos en la superficie superior del espacio interior o del espacio exterior (por la existencia de un alero o de un balcón, etc.) colindantes al hueco, no limiten la iluminación mínima requerida. Que esta solución tenga un diseño razonable queda garantizado por las exigencias de la legislación, sobre aislamientos térmicos y acústicos, propagación del fuego, servidumbres, etc.

- **Valoración: Se desestima la alegación.** El aumento del rango de la altura para el cómputo de la superficie mínima de iluminación disminuye las garantías de que los recintos interiores dispongan de la cantidad de luz por metro cuadrado (lux) adecuada. El rango de altura entre 0,5m y 2,20m trata de garantizar que los elementos del entorno de la escala humana cuentan con unos niveles óptimos de luxes y posibilita las vistas adecuadas del exterior.

Por otro lado, respecto a su justificación “Esta alegación se fundamenta en los principios de flexibilidad y de rehabilitación, entendidos como la necesidad de que el diseñador aproveche libremente las dimensiones de la fachada, especialmente en altura” se recuerda que el decreto regula unos mínimos. No se restringe la posibilidad de que los huecos sobrepasen la altura de 2,20m y/o por debajo de 0,5m, siempre que, al menos, la superficie mínima de iluminación, exigida en la tabla 12, esté dentro de dicho rango de altura.



29.07.2022 VELUX Spain SAU

ALEGACIONES

PRIMERA

Artículo 3. Principios de las normas de diseño y calidad

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

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

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Con el fin de preservar la preferencia por la iluminación natural mostrada en otros apartados del Decreto y enfatizar su importancia

- Valoración: Se estima la alegación, y queda redactado el apartado tal como se propone:

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

SEGUNDA

Artículo 9. Disposición de los espacios básicos

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

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

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Con el fin de preservar la preferencia por la iluminación natural mostrada en otros apartados del Decreto y enfatizar su importancia, asegurando así una disminución en las necesidades de energía para calefacción e iluminación, mejorando el confort térmico y visual y asegurando una calidad del ambiente interior en las viviendas de la Comunidad Valenciana.

- Valoración: Se desestima la alegación. En la redacción actual el término "natural" califica también a la iluminación, por lo que se considera redundante su repetición.

TERCERA

Artículo 11. Los espacios del edificio

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

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

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Con el fin de preservar la preferencia por la iluminación natural mostrada en otros apartados del Decreto y enfatizar su importancia, promoviendo así una disminución en las necesidades de energía para calefacción y refrigeración y el uso de energía para la iluminación, mejorando el confort térmico y visual y asegurando una calidad del ambiente interior en las viviendas de la Comunidad Valenciana.



- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que es preferible evitar términos indeterminados tales como “preferentemente”. Además, conforme a lo que se establece en el artículo 16. Iluminación, “La iluminación en la vivienda y en el edificio de viviendas, deberá ser natural, favoreciendo la mayor duración y el soleamiento en los espacios, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.”

CUARTA

Artículo 11. Los espacios del edificio

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

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

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Con el fin de preservar la preferencia por la iluminación natural mostrada en otros apartados del Decreto y enfatizar su importancia, asegurando así una disminución en las necesidades de energía para calefacción o refrigeración y el uso de energía para la iluminación, mejorando el confort térmico y visual y asegurando una calidad del ambiente interior en las viviendas de la Comunidad Valenciana.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, quedando el artículo 11.3.c:

*c) Patios del edificio: Los patios contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones mínimas de iluminación **natural** y de calidad del aire interior de la vivienda. Los patios de manzana serán accesibles desde los espacios comunes del edificio y dispondrán de vegetación. En el caso de ocupación del patio en planta baja su cubierta será transitable y contará con el resto de las condiciones mencionadas en el presente apartado.*

QUINTA

Artículo 15. Exigencias de habitabilidad: Iluminación

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

Para un estudio más exhaustivo de la iluminación, se recomienda la utilización de la metodología común europea prescrita en la norma española de Iluminación natural de los edificios UNE- EN- 17037.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

El marco normativo europeo destaca la importancia que tiene la iluminación natural en la eficiencia energética y en la calidad de los edificios y por ello, con el ánimo de generar una metodología común para evaluar las condiciones de iluminación natural en espacios interiores en Europa, elabora y recomienda el uso de la Norma Europea EN 17037. Esta norma ya cuenta con una versión oficial en español desde el 5 de febrero de 2020, gracias a la aprobación de la norma UNE-EN 17037 por parte del comité CTN 72 de UNE.

El parámetro que más influencia tiene en la calidad del ambiente interior, de los cuatro expuestos en la norma, es el de Cantidad de iluminación natural. La norma propone una metodología de cálculo muy precisa a través de simulaciones dinámicas, y, como alternativa, un estudio simplificado a través del factor de iluminación natural definido por la norma ISO 15496:2004.



Este factor se calcula fácilmente con diversos software de acceso incluso gratuito y proporciona un resultado gráfico muy representativo e interesante. Por ello, lo consideramos idóneo para introducir la consideración de la iluminación natural en el proceso de proyecto de edificación.

- **Valoración: Se acepta parcialmente la alegación**, ya que las recomendaciones se han recogido en el anexo II. En este caso en el apartado 3.c se dispone lo siguiente:

c) En relación con la iluminación natural, se contemplan las siguientes estrategias que pueden ser evaluadas de acuerdo con los criterios de la UNE EN 17037 Iluminación natural de los edificios:

- *Exposición solar que posibilite su duración y evite deslumbramientos.*
- *Cantidad de iluminación natural de al menos el 1,8% o 300 lux, en al menos un 50% del plano de referencia de los recintos o zonas de estar con huecos al exterior.*
- *Calidad y anchura de la vista exterior adecuada que se percibe desde el interior del edificio en función de la distancia exterior de la vista. Se recomienda que para distancias exteriores de la vista ≥ 6 m, 20 m y 50 m, la anchura de la abertura de la vista permita un ángulo horizontal de visión de $\geq 14^\circ$, 28° y 54° respectivamente.*

SEXTA

Artículo 7. Patios del edificio

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

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Con el fin de preservar la preferencia por la iluminación natural mostrada en otros apartados del Decreto y enfatizar su importancia, asegurando así una disminución en las necesidades de energía para calefacción o refrigeración, el uso de energía para la iluminación y la ventilación, mejorando el confort térmico y visual y asegurando una calidad del ambiente interior en las viviendas de la Comunidad Valenciana.

- **Valoración: Se estima parcialmente la alegación**. Se propone la siguiente redacción del artículo 24.1:

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

SÉPTIMA

Artículo 15. Iluminación y ventilación natural

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

- a) *La iluminación y ventilación natural de estos recintos no se produce a través de un dormitorio, de la cocina o de un espacio para la higiene personal.*
- b) *El hueco entre los dos recintos deberá tener una superficie superior al 30 % de la superficie útil del recinto que se encuentra en segundas luces y no inferior a 3 m².*

En caso de que dichas estancias se encuentren bajo una cubierta plana o tejado, se ventilarán directamente a través del mismo, siempre que sea posible técnicamente.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:



El Informe Promoting healthy and highly energy performing buildings in the European Union (2017) en 2012, estima que: unas 99,000 muertes en países europeos de bajos y medios ingresos y 17000 en países europeos de altos ingresos, fueron atribuibles a la contaminación del aire en los hogares (interiores).

En este sentido, y teniendo en cuenta la creciente importancia de la calidad de aire interior en la salud de los ciudadanos hace imperante promover cambios normativos que permitan ventilar de manera directa espacios estanciales.

El diseño arquitectónico con más huecos exteriores mejora la probabilidad de generación de ventilación cruzada, favoreciendo el flujo de aire y su renovación, con importantes mejoras en la salud de los habitantes.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que el artículo 32 regula el requisito de iluminación natural para vivienda existente que no es objeto de intervención.

OCTAVA

Artículo 49. Iluminación natural

*a) Al menos el 30% de la superficie útil interior de la vivienda se iluminará a través de huecos exteriores que recaigan directamente a la vía pública o al patio de manzana, **independientemente de que estén en paramentos verticales, inclinados u horizontales.***

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

La propuesta de redactado en los términos actuales del Proyecto de Decreto sometido a consulta pública podría dar lugar a confusión en caso de tener previsto el uso de ventanas de tejado o cubierta plana, debido a la especificación de que los huecos exteriores deben recaer directamente a la vía pública o al patio de manzana. Esto podría generar una ventaja competitiva para las ventanas de fachada frente a las ventanas de cubierta. En este sentido, y en ánimo de conseguir la neutralidad tecnológica esperada por la normativa, se recomienda introducir la modificación propuesta.

- **Valoración: Se desestima la alegación**, ya que el hueco en paramento inclinado se posibilita siempre que se cumpla la condición del apartado, del artículo 60. No obstante la iluminación por paramentos horizontales no permite unas vistas adecuadas al exterior. El rango de altura entre 0,5m y 2,20m trata de garantizar que los elementos del entorno de la escala humana cuentan con unos niveles óptimos de luxes.

NOVENA

Artículo 49. Iluminación natural

*d) La superficie mínima de los huecos exteriores, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea a vía pública, a espacio exterior o a patios, y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12. **Al menos, 0,75 m² de la** superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura. No computará la superficie de hueco que recaiga a tendadero.*

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Asegurar que las estancias tengan vistas es necesario en dormitorios, salones y comedores. No obstante, excluir del cómputo de la superficie de iluminación todos los huecos situados por encima de 2,20 m de altura constituye, en muchas ocasiones, el detrimento para la calidad espacial y el confort lumínico en el interior derivado de una mejor distribución de la luz al combinar ventanas de fachada y ventanas de cubierta y una desventaja competitiva para las ventanas de cubierta. De hecho, los huecos cenitales garantizan en mayor medida la entrada de luz natural que los huecos verticales, al no ser



obstaculizados por volúmenes que los sombrean y ser independientes de la orientación. Los estudios muestran que una ventana en cubierta capta hasta el doble de cantidad de luz que una ventana en fachada.

La propuesta de redactado en los términos actuales del Proyecto de Decreto sometido a consulta pública, genera una ventaja competitiva para las ventanas de fachada en detrimento de las ventanas de cubierta por anular la posibilidad de encontrar una solución al problema mediante la instalación de una ventana de cubierta plana en todo caso, y ventana de tejado en muchos casos. En este sentido, y en ánimo de conseguir neutralidad tecnológica esperada por la normativa, se recomienda introducir la modificación propuesta.

Se propone establecer un mínimo de superficie o de ancho de hueco que debe estar comprendido entre 0,5 y 2,20 m de altura y permitir al proyectista definir la mejor alternativa de entrada de luz para el resto de la superficie mínima de iluminación.

- **Valoración: Se desestima la alegación** dado que la finalidad de esta condición es garantizar la visibilidad a través del hueco exterior, condición que se estima necesaria para la habitabilidad del recinto.

DÉCIMA

*d) La superficie mínima de los huecos exteriores, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea a vía pública, a espacio exterior o a patios, y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12. La superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura; **exceptuando los casos en que las estancias estén en contacto con una cubierta, en cuyo caso, hasta el 75% de la superficie de iluminación podrá provenir de la misma.** No computará la superficie de hueco que recaiga a tendero.*

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Asegurar que las estancias tengan vistas es necesario en dormitorios, salones y comedores. No obstante, excluir del cómputo de la superficie de iluminación todos los huecos situados por encima de 2,20 m de altura constituye, en muchas ocasiones, el detrimento para la calidad espacial y el confort lumínico en el interior derivado de una mejor distribución de la luz al combinar ventanas de fachada y ventanas de cubierta y una desventaja competitiva para las ventanas de cubierta. De hecho, los huecos cenitales garantizan en mayor medida la entrada de luz natural que los huecos verticales, al no ser obstaculizados por volúmenes que los sombrean y ser independientes de la orientación. Los estudios muestran que una ventana en cubierta capta hasta el doble de cantidad de luz que una ventana en fachada.

La propuesta de redactado en los términos actuales del Proyecto de Decreto sometido a consulta pública genera una ventaja competitiva para las ventanas de fachada en detrimento de las ventanas de cubierta por anular la posibilidad de encontrar una solución al problema mediante la instalación de una ventana de cubierta plana en todo caso, y ventana de tejado en muchos casos. En este sentido, y en ánimo de conseguir la neutralidad tecnológica esperada por la normativa, se recomienda introducir la modificación propuesta.

Se propone, como alternativa a la propuesta de mejora 9.a, exceptuar de esta disposición a las estancias que estén en contacto con una cubierta o tejado donde sea técnicamente posible aprovechar esa superficie.

- **Valoración: Se desestima la alegación** dado que la propuesta implica la reducción en un 75% de la superficie de los huecos exteriores con garantía de vistas. Se entiende que la iluminación a través de huecos en cubierta no sustituye la exigencia de la adecuada dimensión de huecos en muros.



UNDÉCIMA

Artículo 49. Iluminación natural

d) La superficie mínima de los huecos exteriores, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea a vía pública, a espacio exterior o a patios, y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12. La superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura. No computará la superficie de hueco que recaiga a tendadero.

Las alturas máxima y mínima de posición de los huecos exteriores no serán aplicables a estancias bajo cubierta.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

Asegurar que las estancias tengan vistas es necesario en dormitorios, salones y comedores. No obstante, excluir del cómputo de la superficie de iluminación todos los huecos situados por encima de 2,20 m de altura constituye, en muchas ocasiones, el detrimento para la calidad espacial y el confort lumínico en el interior derivado de una mejor distribución de la luz al combinar ventanas de fachada y ventanas de cubierta y una desventaja competitiva para las ventanas de cubierta. De hecho, los huecos cenitales garantizan en mayor medida la entrada de luz natural que los huecos verticales, al no ser obstaculizados por volúmenes que los sombrean y ser independientes de la orientación. Los estudios muestran que una ventana en cubierta capta hasta el doble de cantidad de luz que una ventana en fachada.

La propuesta de redactado en los términos actuales del Proyecto de Decreto sometido a consulta pública genera una ventaja competitiva para las ventanas de fachada en detrimento de las ventanas de cubierta por anular la posibilidad de encontrar una solución al problema mediante la instalación de una ventana de cubierta plana en todo caso, y ventana de tejado en muchos casos. En este sentido, y en ánimo de conseguir la neutralidad tecnológica esperada por la normativa, se recomienda introducir la modificación propuesta.

- **Valoración: Se desestima la alegación** dado que la finalidad de esta condición es garantizar la visibilidad a través del hueco exterior, condición que se estima necesaria para la habitabilidad del recinto.

DUODÉCIMA

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA

3. Biohabitabilidad

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

a) Ventilación natural, con ventilación cruzada, con tiro térmico o inducida, para mejorar la calidad del aire y reducir el consumo energético de refrigeración y ventilación.

b) Limitación de sustancias nocivas o peligrosas en los productos utilizados, para proteger la salud humana y el medio ambiente de los efectos nocivos que pueden causar algunas sustancias químicas presentes en ciertos materiales de construcción. (Guía Verde de medidas medioambientales en la contratación pública en el ámbito de la edificación de la Generalitat)

c) La cantidad de iluminación natural se considerará adecuada probando que cada estancia tenga un factor de iluminación natural* de 1,8% o superior en al menos un 50% del plano de referencia, de acuerdo con las metodologías de evaluación y definiciones prescritas en la Norma UNE EN 17037 Iluminación natural de los edificios.**



*El factor de iluminación natural se calculará de acuerdo con cualquier método basado en la ISO 15469:2004 con cielo cubierto (tipo 1 o tipo 16), como se especifica en el Anexo B.3.2 de la norma UNE EN 17037.

**El plano de referencia y las cuadrículas de cálculo se especifican en el Anexo B.2 de la norma UNE EN 17037.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

El marco normativo europeo destaca la importancia que tiene la iluminación natural en la eficiencia energética y en la calidad de los edificios y por ello, con el ánimo de generar una metodología común para evaluar las condiciones de iluminación natural en espacios interiores en Europa, elabora y recomienda el uso de la Norma Europea EN 17037. Esta norma ya cuenta con una versión oficial en español desde el 5 de febrero de 2020, gracias a la aprobación de la norma UNE-EN 17037 por parte del comité CTN 72 de UNE.

El parámetro que más influencia tiene en la calidad del ambiente interior, de los cuatro expuestos en la norma, es el de Cantidad de iluminación natural. La norma propone una metodología de cálculo muy precisa a través de simulaciones dinámicas, y, como alternativa, un estudio simplificado a través del factor de iluminación natural definido por la norma ISO 15496:2004. El factor de iluminación natural es un indicador de iluminancia que mide el porcentaje de luz natural que recibe un punto en un espacio interior, respecto a la iluminación que recibe un punto al aire libre en esa localización.

Este factor se calcula fácilmente con diversos software de acceso incluso gratuito y proporciona un resultado gráfico muy representativo e interesante. Por ello, lo consideramos idóneo para introducir la consideración de la iluminación natural en el proceso de proyecto de edificación.

El nivel de ambición propuesto es el mínimo según el consenso de la comunidad internacional. El requisito de factor de iluminación natural del 1,8% es equivalente a una iluminancia de 300 lux, un valor ampliamente reconocido por la literatura científica, como nivel mínimo para que el ser humano realice tareas visuales.

Este planteamiento de requisitos de iluminación sería muy parecido al formato establecido en la normativa danesa de construcción de edificios Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18), en su artículo § 379, que puede ser encontrado en este [link](#), donde se permite al proyectista elegir entre: Un ratio de superficie de hueco (10%) relativo a la superficie de la estancia y corregido en función de la profundidad de la habitación y otros factores relacionados con el sombreado independiente del edificio.

Una iluminancia de 300 lux en el 50% del plano de referencia durante la mitad de las horas de luz del día

Un valor de factor de iluminación de 2,1% en el 50% del plano de referencia de acuerdo a la metodología expuesta en la EN 17037 Iluminación natural de los edificios. Se escoge 2,1% por ser el factor de iluminación natural equivalente a 300 lux.

- **Valoración:** Se acepta parcialmente la alegación incorporando la propuesta en el apartado 3. Biohabitabilidad con la siguiente redacción:

- c) En relación con la iluminación natural, se contemplan las siguientes estrategias que pueden ser evaluadas de acuerdo con los criterios de la UNE EN 17037 Iluminación natural de los edificios:
- Exposición solar que posibilite su duración y evite deslumbramientos.
 - Cantidad de iluminación natural de al menos el 1,8% o 300 lux, en al menos un 50% del plano de referencia de los recintos o zonas de estar con huecos al exterior.



- Calidad y anchura de la vista exterior adecuada que se percibe desde el interior del edificio en función de la distancia exterior de la vista. Se recomienda que para distancias exteriores de la vista ≥ 6 m, 20 m y 50 m, la anchura de la abertura de la vista permita un ángulo horizontal de visión de $\geq 14^\circ$, 28° y 54° respectivamente.

DECIMOTERCERA

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA

11. Iluminación natural

La cantidad de iluminación natural se considerará adecuada probando que cada estancia tenga un factor de iluminación natural* de 1,8% o superior en al menos un 50% del plano de referencia**, de acuerdo con las metodologías de evaluación y definiciones prescritas en la Norma UNE EN 17037 Iluminación natural de los edificios.

*El factor de iluminación natural se calculará de acuerdo con cualquier método basado en la ISO 15469:2004 con cielo cubierto (tipo 1 o tipo 16), como se especifica en el Anexo B.3.2 de la norma UNE EN 17037.

**El plano de referencia y las cuadrículas de cálculo se especifican en el Anexo B.2 de la norma UNE EN 17037.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

El marco normativo europeo destaca la importancia que tiene la iluminación natural en la eficiencia energética y en la calidad de los edificios y por ello, con el ánimo de generar una metodología común para evaluar las condiciones de iluminación natural en espacios interiores en Europa, elabora y recomienda el uso de la Norma Europea EN 17037. Esta norma ya cuenta con una versión oficial en español desde el 5 de febrero de 2020, gracias a la aprobación de la norma UNE-EN 17037 por parte del comité CTN 72 de UNE.

El parámetro que más influencia tiene en la calidad del ambiente interior, de los cuatro expuestos en la norma, es el de Cantidad de iluminación natural. La norma propone una metodología de cálculo muy precisa a través de simulaciones dinámicas, y, como alternativa, un estudio simplificado a través del factor de iluminación natural definido por la norma ISO 15496:2004. El factor de iluminación natural es un indicador de iluminancia que mide el porcentaje de luz natural que recibe un punto en un espacio interior, respecto a la iluminación que recibe un punto al aire libre en esa localización.

Este factor se calcula fácilmente con diversos software de acceso incluso gratuito y proporciona un resultado gráfico muy representativo e interesante. Por ello, lo consideramos idóneo para introducir la consideración de la iluminación natural en el proceso de proyecto de edificación.

El nivel de ambición propuesto es el mínimo según el consenso de la comunidad internacional. El requisito de factor de iluminación natural del 1,8% es equivalente a una iluminancia de 300 lux, un valor ampliamente reconocido por la literatura científica, como nivel mínimo para que el ser humano realice tareas visuales.

Este planteamiento de requisitos de iluminación sería muy parecido al formato establecido en la normativa danesa de construcción de edificios *Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18)*, en su artículo § 379, que puede ser encontrado en este [link](#), donde se permite al proyectista elegir entre: Un ratio de superficie de hueco (10%) relativo a la superficie de la estancia y corregido en función de la profundidad de la habitación y otros factores relacionados con el sombreado independiente del edificio.

Una iluminancia de 300 lux en el 50% del plano de referencia durante la mitad de las horas de luz del día

Un valor de factor de iluminación de 2,1% en el 50% del plano de referencia de acuerdo a la metodología expuesta en la EN 17037 Iluminación natural de los edificios. Se escoge 2,1% por ser el factor de iluminación natural equivalente a 300 lux.



- **Valoración: Se desestima la alegación** al haber incorporado la propuesta en el apartado 3. Biohabitabilidad.

DECIMOCUARTA

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA

5. Sostenibilidad medioambiental

5.1 Medidas pasivas

d) Protección solar en los huecos exteriores para aminorar las ganancias de calor por radiación solar y ahorrar en refrigeración durante el verano, permitiendo las ganancias de calor durante el invierno.

Justificación de la mejora propuesta por VELUX:

La propuesta de redactado en los términos actuales del Proyecto de Decreto sometido a consulta pública genera una ventaja competitiva para las ventanas de fachada en detrimento de las ventanas de cubierta al mencionar únicamente protección solar en los huecos de las fachadas. La inclusión de protección solar en otro tipo de huecos exteriores, como en cubiertas, favorecería la consecución de los objetivos mencionados. En este sentido, y en ánimo de alcanzar la neutralidad tecnológica esperada por la normativa, se recomienda introducir la modificación propuesta.

- **Valoración: Se acepta la alegación**, quedando el apartado 5.e del anexo II, como sigue:

- a) Protección solar en los huecos exteriores para aminorar las ganancias de calor por radiación solar y ahorrar en refrigeración durante el verano, permitiendo las ganancias de calor durante el invierno.

València, en la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD, REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA