

INFORME SOBRE EL DICTAMEN DEL CONSELL JURÍDIC CONSULTIU AL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA

Visto el dictamen 340/2023 del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de fecha 10 de mayo de 2023, al Proyecto de Decreto del Consell por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda por el cual se realizan observaciones al texto del Proyecto, se informa lo siguiente:

1.- Observaciones al procedimiento de elaboración del proyecto de Decreto.

1.1.- Está prevista la emisión del Informe de la Subsecretaria de la Conselleria consultante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.2.d de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell.

1.2.- Se emite el informe sobre la huella de los grupos de interés con fecha 19 de mayo de 2023, que tiene carácter de esencial.

1.3.- En el expediente administrativo constan los informes remitidos con su firma electrónica.

2.- Observaciones al proyecto de Decreto.

2.1.- *Al índice.*

Se incorporan al índice el ahora artículo 54. Superficies útiles y la denominación del ahora único anexo, "Recomendaciones para proyectos de vivienda".

2.2.- *Al preámbulo.*

Se incluye una referencia a los informes preceptivos:

A los efectos de la aplicación del principio de transparencia y buena regulación, se han definido claramente y justificado los objetivos de este Decreto en este preámbulo y se ha posibilitado la participación activa de las personas y las entidades destinatarias en su elaboración, 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. Además, en su tramitación se han recabado los informes preceptivos tanto de la Abogacía de la Generalitat como los de impacto normativo que resultan de aplicación por la legislación sectorial y se ha tomado en consideración la perspectiva de género.

2.3.- *A su actual estructura.*

Se elimina el anexo I. Terminología y su contenido se traslada a un nuevo artículo 3. Definiciones y terminología. Se elimina el formato en cursiva de los términos definidos.

Además, se eliminan las siguientes definiciones:

- Edificio de uso residencial público, se traslada al artículo 2, dado que no es un término que se repita en la norma y facilita su aplicación.
- Espacios básicos compartidos, porque actualmente están definidos como "Espacios para el uso común" en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana.
- Se clarifica las definiciones de superficie útil, distinguiendo la interior y la exterior.



- Se elimina la definición de vivienda colaborativa o covivienda, por su adecuación a la referida Ley 3/2023.

Artículo 3. Definiciones y terminología

Las siguientes expresiones contenidas en el articulado de este decreto deben utilizarse conforme al significado que aquí se establece para cada una de ellas:

a) *Altura libre*: distancia entre el plano superior del pavimento y el primer obstáculo fijo situado sobre su vertical.

b) *Altura de patio (H)*: distancia vertical entre el plano superior del 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.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se computarán las sobreelevaciones recayentes a los mismos destinadas a cajas de escaleras, ascensores o depósitos cuya longitud no supere el 25% del perímetro del patio.

c) *Anchura libre de paso*: distancia horizontal entre ambos lados de un espacio de circulación medida perpendicularmente a su eje.

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

e) *Edificio de uso principal residencial vivienda o Edificio de viviendas*: edificio en el que la mayor parte de su superficie útil se destina a alojamiento permanente, tales como viviendas unifamiliares o de tipo residencial colectivo.

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

g) *Espacio exterior de la vivienda*: espacio pisable de altura libre igual o superior a 2,20 m abierto al exterior por uno o más de sus lados y/o por la parte superior, tales como balcón, terraza, porche, patio de uso privativo o similares.

h) *Espacio intermedio con el exterior*: espacio pisable cerrado de altura libre igual o superior a 2,20 m que, situado fuera de la envolvente de la superficie habitable interior, puede ofrecer una respuesta versátil y eficaz ante los acondicionamientos térmicos, acústicos o de mejora de las posibilidades de ahorro energético de la vivienda en las diferentes estaciones climáticas y orientaciones. Se consideran espacios intermedios con el exterior aquellos susceptibles de abrirse y cerrarse según las condiciones climáticas, garantizando la iluminación y ventilación de los espacios habitables recayentes a los mismos, tales como galerías, miradores o similares.

Para garantizar la iluminación y ventilación del espacio intermedio con el exterior, su superficie acristalada será como mínimo:



- *El 80% de la superfície de su cerramiento exterior.*
- *La suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que recaen al mismo.*
- i) Hueco exterior: elemento transparente de la envolvente térmica del edificio recayente a vía pública, patio o espacio libre de parcela; comprende las ventanas, los lucernarios (huecos de cubierta) y las puertas acristaladas.*
- j) Perímetro de fachada: el que resulta de la suma de las longitudes de cada una de las fachadas que recaigan a vía pública, patio o espacio libre de parcela y que sean aptas para cumplir las condiciones exigidas de ventilación e iluminación.*
- k) Recinto en segundas luces: recinto que recibe iluminación y ventilación naturales a través de un hueco abierto a otro recinto que dispone de huecos exteriores.*
- l) Superficie construida: superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos con el exterior y, en su caso, por los ejes de sus medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. No se computarán como superficie construida los espacios de altura libre inferior a 1,50 metros.*
- m) Superficie útil: superficie comprendida en el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos. Queda excluida la superficie ocupada en planta, por las particiones interiores, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm². No se computarán como superficie útil los espacios de altura libre inferior a 1,50 metros.*
- n) Superficie útil exterior: suma de la superficie útil de todos los espacios exteriores de la vivienda o de los elementos comunes del edificio, incluyendo los espacios intermedios con el exterior. Se computarán al 100 por 100 de su superficie pisable.*
- o) Superficie útil interior: suma de la superficie útil de todos los espacios interiores de la vivienda o de los espacios comunes del edificio.*
- p) Ventilación natural: Ventilación en la que la renovación del aire se produce exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de presiones entre el punto de entrada y de salida.*
- q) Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo destinado a alojamiento permanente.*
- r) Vivienda productiva: Vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, comunicado y vinculado registralmente que permite a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que resulte de aplicación.*

2.4.- Artículo 1. Objeto

Se elimina el apartado 4. No obstante, se mantiene el apartado 3 ya que el presente decreto ofrece dos formas de cumplimiento normativo, en coherencia con el marco que crea el Código Técnico de la Edificación. Por un lado, el cumplimiento prestacional, referido a las disposiciones de los capítulos II y III del título preliminar (exigencias básicas) que se sujeta al procedimiento regulado en el ahora artículo 6. Soluciones alternativas y edificios experimentales. Por otro lado, el cumplimiento parametrizado

(condiciones de diseño y calidad), en este caso referido a las disposiciones de los títulos I, II y III según proceda, en función de la situación de la vivienda (existente, intervención en edificio existente o nueva construcción) que se considera suficiente y no requiere una justificación adicional. El artículo 1. Objeto queda de la siguiente manera:

Artículo 1. Objeto

- 1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de diseño y calidad que deben cumplir las viviendas ubicadas en la Comunitat Valenciana, así como los edificios de uso principal residencial vivienda que las albergan (en adelante edificios de vivienda), para garantizar que sean dignas y adecuadas.*
- 2. A tal efecto, se establecen las exigencias básicas para satisfacer los requisitos de la edificación particularizados para el uso residencial vivienda, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.*
- 3. El cumplimiento, según proceda, de las condiciones de diseño y calidad contenidas en los títulos I, II y III será considerado suficiente para la satisfacción de las exigencias planteadas en el presente título.*
- 4. Para la mejor consecución de los principios de esta norma se incluye en el anexo de este decreto un conjunto de recomendaciones para proyectos de vivienda.*

2.5.- Artículo 2. Ámbito de aplicación

Vista la observación de carácter esencial, se modifica la redacción del apartado 4.a) del artículo 2. *Ámbito de aplicación* y se elimina toda referencia a la obtención y renovación del título habilitante de ocupación. El objeto del Título I se ciñe a desarrollar las condiciones para que una vivienda sea habitable. En caso de no alcanzar tales condiciones, se considerará infravivienda a los efectos de su declaración de inhabilitabilidad conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Asimismo, se sustituyen las referencias a “covivienda” por “vivienda colaborativa” y “espacios básicos compartidos” por “espacios para el uso común” en todo el texto de la norma, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, cuya publicación en el DOGV ha sido posterior a la solicitud de dictamen al CJC. Por este motivo, y con objeto de mantener un marco normativo coherente se han llevado a cabo las siguientes adaptaciones en el articulado en línea con lo dispuesto en la mencionada ley:

Artículo 2. Ámbito de aplicación

- 1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de vivienda en el ámbito de la Comunitat Valenciana. Se incluye en el ámbito de aplicación los edificios de vivienda colaborativa contemplados en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya (en adelante Ley 3/2023). En estos últimos se aplicará lo regulado en esta norma para vivienda, con las particularidades que se recogen expresamente para este tipo residencial en los artículos 9, 12, 45 y 60.*
- 2. 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.*
- 3. Los edificios de uso principal residencial público, destinados a proporcionar alojamiento temporal, regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes, incluidos los bloques*



de apartamentos turísticos, residencias, hoteles, hostales, pensiones o análogos quedan excluidos de este Decreto y se regirán por su normativa específica.

4. En la aplicación de las condiciones de diseño y calidad contenidas en los títulos I, II y III se establecen tres niveles, según se trate de un edificio existente, una intervención en un edificio existente o un edificio de nueva construcción:

a) En el primer nivel se determinan las condiciones mínimas de diseño y calidad que debe cumplir todo edificio y vivienda existente para que sea habitable.

Su regulación viene recogida en el título I. Se considera infravivienda aquella vivienda que no cumpla con lo determinado en el Título I, lo que puede dar lugar a su declaración como inhabitable, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

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

Su regulación se recoge en el Título II.

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

Su regulación se recoge en el Título III.

Artículo 9. Espacios básicos de la vivienda

(...)

2. En los planos de los proyectos de edificación de nueva construcción o de intervenciones en edificios existentes se tendrá que hacer constar, para cada vivienda o vivienda colaborativa, la superficie útil, uso y número de todos los espacios básicos que contiene. En edificios de vivienda colaborativa, además, se tendrá que hacer constar esta misma información para los espacios básicos para el uso común que complementen a las unidades privativas

3. Toda vivienda deberá disponer como mínimo los siguientes espacios básicos: estar, comedor, cocina, lavadero, tendedero, dormitorio, baño y, en su caso, aseo.

4. En el caso de la vivienda colaborativa se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/2023.

Artículo 12. Espacios básicos del edificio

(...)

f) Espacios para el uso común en edificios de vivienda colaborativa de acuerdo con la Ley 3/2023: Estos espacios desarrollarán los usos básicos correspondientes.

En el ahora artículo 45. Espacios para el uso común en edificios de vivienda colaborativa, además, se establece que la superficie obligatoria de los espacios para el uso común en edificios de vivienda colaborativa puede alojarse en un recinto o en la suma de varios. Se completa la tabla para cocinas, y se modula su equipamiento en función del número de ocupantes:

Artículo 45. Espacios para el uso común en edificios de vivienda colaborativa



1. En los edificios de vivienda colaborativa, los usos básicos de las viviendas podrán desarrollarse en espacios para el uso común del edificio, de forma complementaria a la parte privativa. El tipo de espacios para el uso común que se deban disponer en el edificio está en función de aquellos que se incluyan en las viviendas colaborativas según el artículo 60. Estos espacios cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/2023 y además las siguientes:

a) Tendrán acceso desde las zonas comunes de circulación del edificio.

b) La altura libre mínima será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de altura libre mínima 2,20 m debido a elementos estructurales, paso de instalaciones o similares, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie útil.

c) Cumplirán las condiciones establecidas en el CTE para recintos habitables y las de iluminación y ventilación natural que dispone esta norma para estos espacios básicos en la vivienda.

d) Se fomentará la comunicación visual de estos espacios con las zonas comunes del edificio mediante particiones transparentes.

e) Dispondrán de las instalaciones que resulten de aplicación según la reglamentación sectorial vigente en función del uso al que se destine.

f) Los espacios para el uso común de estar, comedor y trabajo contarán con al menos un aseo situado en la misma planta, pudiendo servir a diferentes espacios compartidos.

g) Los edificios que cuenten con espacios para el uso común de estar, comedor o trabajo se podrán eximir, en su caso, de disponer de local de uso colectivo, siempre que la superficie útil resultante sea al menos la exigida por aplicación del artículo 41.1.

h) La superficie mínima de cada espacio se calculará en función del número de ocupantes del conjunto de las viviendas colaborativas para los que se destinan (N), conforme se establece en la columna correspondiente de la Tabla 3. La superficie resultante se podrá disponer en un único recinto, o bien en la suma de varios recintos con superficie mayor o igual a la determinada para $N \leq 10$ en la tabla, con la dotación de equipamiento correspondiente.

Tabla 3. Superficie mínima de los espacios para el uso común del edificio (m²).

<u>Espacios para el uso común</u>	Número de ocupantes a los que sirve el espacio (N)		
	$N \leq 10$	$11 \leq N \leq 50$	$51 \leq N \leq 100$
Estar	$1,5 \times N$ (mín. 9)	$1,2 \times N + 5$	$N + 15$
Comedor	$1,5 \times N$ (mín. 9)	$1,2 \times N + 5$	$N + 15$
Cocina	8	$0,6 \times N + 2$	<u>$0,5 \times N + 7$</u>
Trabajo ("coworking")	N (mín. 8)	$0,8 \times N + 2$	$0,6 \times N + 12$
Lavadero	4	$0,1 \times N + 3$	
Secado natural	<u>1 m² por vivienda colaborativa</u>		

2. Las cocinas compartidas tendrán la superficie mínima establecida en la tabla 3 y, al menos, el espacio para alojar el siguiente equipamiento para un máximo de 10 ocupantes. Esta dotación se incrementará en 1 unidad de cada uno de los aparatos previstos y 3,00 m de bancada por cada 15 ocupantes adicionales o fracción.



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

(...)

4. En el caso de que en la vivienda colaborativa no exista ninguna solución para el secado natural de la ropa, según se establece en el artículo 53.3, se dispondrá algún sistema para el secado natural en otras zonas del edificio, incluidas las cubiertas, protegido de vistas desde la vía pública. La reserva de espacio para el secado natural, libre de obstáculos, será al menos la establecida en la tabla 3.

Artículo 47. Patios del edificio

1. Se establecen tres tipos de patios:

- a) Tipo 1, incluidos los patios de manzana: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier espacio común del edificio o espacio de la vivienda.
- b) Tipo 2: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier espacio común del edificio o espacio de la vivienda, excepto a estar.
- c) Tipo 3: Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a las escaleras de edificio.

(...)

Artículo 60. La vivienda colaborativa

1. La vivienda colaborativa estará compuesta, como mínimo, de los espacios que establece la Ley 3/2023.

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

- a) Se permite la vivienda colaborativa destinada a una persona, cuyo espacio para descanso cumplirá al menos las condiciones de dormitorio sencillo.
- b) Las superficies mínimas de los espacios de estar y comedor se podrán acoger a lo dispuesto en la tabla 12 cuando los usos de relación y ocio e ingestión de alimentos se desarrollen complementariamente en espacios para el uso común ubicados en zonas comunes del edificio. En este sentido, también se podrán reducir las dimensiones de sus figuras para mobiliario establecidas en la tabla 8 en un 20%, con la condición de que el lado menor del correspondiente recinto tenga una dimensión mínima de 2,50 m.
- c) La superficie mínima de la cocina en la vivienda colaborativa podrá reducirse de conformidad con la tabla 12 si se dispone de una cocina comunitaria. En este caso, contará con el siguiente equipamiento mínimo:



1.º Espacio para fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

2.º Espacio para placa de cocina con conducto para extracción de humos, horno y frigorífico, todos ellos con conexión eléctrica.

d) El lavado y secado de ropa se podrá desarrollar en la vivienda o en espacios para el uso común conforme a lo previsto en el artículo 45.

Tabla 12. Superficie mínima de los recintos, sin incluir espacio para almacenamiento (m²).

Tipos	N.º máximo de ocupantes de la <u>vivienda colaborativa</u>					
	1	2	4	6	8	≥ 9
Cocina	5		6	7	8	9
Comedor	6		7	8	9	10
Cocina-comedor	10		12	14	16	18
Estar	10		11	12	13	14
Estar-comedor	12		14	16	18	20
Estar-comedor-cocina	15		18	21	24	27
Dormitorio-estar-comedor-cocina	18	20	-	-	-	-

(...)

4. La superficie útil interior mínima de las viviendas colaborativas será de 23 m².

Además, Se elimina el formato en cursiva del término “edificio residencial colectivo”.

Se cohonesta, asimismo, lo dispuesto en el apartado 4.a) del artículo 2, con el apartado 3 (ahora 2) de la Disposición Transitoria Primera para adecuarla al régimen de aplicación del presente decreto. Se trata de una observación de carácter esencial y queda de la siguiente manera:

2. El presente Decreto será de aplicación a los proyectos cuya licencia municipal de edificación o título habilitante equivalente se solicite a partir de la fecha de su entrada en vigor.

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

Los principios referidos son objeto de regulación en normas con rango de ley, tales como la Ley 9/2022, de 14 de junio, de calidad de la arquitectura y la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana. El ahora artículo 4. Principios de las normas de diseño y calidad se modifica de forma que se remite a la legislación mencionada, quedando como sigue:

Artículo 4. Principios de las normas de diseño y calidad

Las presentes normas de diseño y calidad se fundamentan en el principio de calidad en la arquitectura, definido en el artículo 4 de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de calidad de la arquitectura, y se inspiran en los siguientes principios generales definidos en el artículo 9 de la Ley 3/2023:



1. Principio de función social de la vivienda en relación con la adecuación a las actividades de cuidado que se desarrollan en ella, en razón a su tamaño y accesibilidad para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.
2. Principio de flexibilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.
3. Principio de biohabitabilidad en relación con la iluminación, la ventilación y el confort térmico.
4. Principio de rehabilitación, con el objeto de fomentar la recuperación y conservación del parque edificado residencial, así como la conversión de edificios de otros usos, para dar una respuesta sostenible a la necesidad habitacional.
5. Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, instalación de energías renovables, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.
6. Principio de comunidad, respecto a la incorporación de espacios necesarios para el apoyo al funcionamiento de la comunidad de usuarios y usuarias, para facilitar su reunión y encuentro.
7. Principio de resiliencia, en cuanto a la capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia y como consecuencia del cambio climático.
8. Principio de calidad, con el fin de garantizar su adecuado uso y mantenimiento, y con ello su durabilidad.
9. Principio de innovación, con el objeto de incorporar los avances científico-tecnológicos y la implantación de la digitalización.
10. Principio de relación con el entorno, en cuanto al vínculo de los edificios residenciales con la ciudad y de las viviendas con el ambiente exterior.

2.7.- Artículo 4. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención.

El apartado 3 del ahora artículo 5. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención, pasa a ser el apartado 2.c. Para clarificar la redacción, el apartado a) pasa a formar parte del enunciado del punto 2. Asimismo, en coherencia con lo indicado en el punto 2.5 del presente informe, se elimina toda referencia al título habilitante de ocupación.

Artículo 5. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención

(...)

2. En los supuestos previstos en los artículos 21 y 39 de este Decreto, los ayuntamientos podrán eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de diseño y calidad contenidas en los Títulos I, II y III conforme se señala a continuación:

a) Para cada exención deberá justificarse documentalmente que se adecúa en la mayor medida de lo posible a las condiciones de diseño y calidad, y que no se menoscaban las exigencias básicas contenidas en los capítulos II y III de este Título, con carácter previo a la obtención del título habilitante de edificación.



La justificación deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la solicitud del título habilitante de edificación en los casos de intervención en edificios existentes y de nueva construcción. (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

(...)

c) La referida Dirección General podrá solicitar a los ayuntamientos la documentación complementaria que estime oportuna, con la finalidad de valorar las exenciones autorizadas a los efectos de, en su caso, dictar las instrucciones precisas para unificar criterios a la hora de eximir del cumplimiento de las condiciones de esta norma.

2.8.- Artículo 5. Soluciones alternativas y edificios experimentales.

Se elimina lo dispuesto en cuanto a dejar constancia en el Registro de la Propiedad del actual apartado 5, del ahora artículo 6. *Soluciones alternativas y edificios experimentales*. Se incluyen, además, algunas modificaciones de carácter técnico, quedando como sigue:

Artículo 6. Soluciones alternativas y edificios experimentales

1. La Generalitat podrá autorizar soluciones alternativas para intervención en edificios existentes y edificios de nueva construcción que, aunque difieran de las condiciones establecidas, según el caso, en los Títulos I, II y III de esta norma, satisfagan los requisitos básicos de la edificación y las exigencias básicas contenidas en la normativa de ordenación de la edificación y en el presente Título, con las siguientes condiciones:

a) La persona proyectista podrá, bajo su responsabilidad y previa conformidad de la persona promotora, adoptar soluciones alternativas, siempre que se justifique documentalmente que la vivienda o el edificio proyectado cumple las exigencias básicas establecidas en este Título.

b) La mencionada autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de edificación o título habilitante equivalente, y se deberá justificar el cumplimiento de las referidas exigencias básicas. Para ello, se especificarán las condiciones de los Títulos I, II o III 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.

c) La autorización deberá ser otorgada por la Dirección General competente en materia de calidad en la edificación, que dispondrá de un plazo de tres meses para resolver y notificar. El silencio administrativo será positivo.

2. Antes de la autorización podrá efectuarse una consulta previa, no vinculante, ante la Dirección General referida.

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

4. Esta autorización de soluciones alternativas también podrá alcanzar a la construcción de nuevos edificios e intervenciones en edificios existentes que impliquen la introducción de nuevos tipos de vivienda, que afecten a las prestaciones del edificio u otras circunstancias que dieran lugar a considerar el edificio como experimental.

5. Cuando en una vivienda se haya autorizado alguna solución alternativa a la aplicación de las condiciones de diseño y calidad de los Títulos I, II o III en virtud de este artículo, deberá quedar

constancia expresa en la licencia municipal de edificación, indicando la resolución de autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales.

2.9.- Artículo 6. Comisión de seguimiento.

Se sustituye en el apartado 1, del ahora artículo 7. Comisión de seguimiento, la referencia a la legislación sobre régimen jurídico del sector público por la cita literal de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 7. Comisión de seguimiento

1. 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, y cuyo funcionamiento se regirá por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o norma que la sustituya.

Se modifica el nuevo apartado 3 incorporando la advertencia de que la composición deberá ajustarse al principio de presencia equilibrada entre mujeres y hombres. Se trata de una observación de carácter esencial.

(...)

3. La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición, que respetará el principio de presencia equilibrada entre mujeres y hombres:

2.10.- Artículo 10. Sobreocupación

Vista la recomendación del Dictamen, se mantiene la redacción del ahora artículo 11. Sobreocupación en el proyecto de decreto, dado que se considera que los parámetros fijados para la sobreocupación no admiten excepciones por grado de parentesco por afinidad o consanguinidad. Incluir una excepción en estos supuestos conllevaría privar de la acción protectora de las administraciones públicas a familias vulnerables que viven en una vivienda sobreocupada, de conformidad con el artículo 28 de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

2.11.- Artículo 12. Exigencias de accesibilidad.

Ahora artículo 13. Exigencias de accesibilidad. Se incorpora la referencia a la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, quedando como sigue:

Artículo 13. Exigencias de accesibilidad

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, que actualiza y armoniza la normativa de desarrollo de la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, o norma que lo sustituya (en adelante Decreto 65/2019).

2.12.- Artículo 13. Exigencias de dotación.

Ahora artículo 14. *Exigencias de dotación.* Se incorpora la fórmula alternativa propuesta y se incluyen las siglas CTE a la que se remitirán las siguientes menciones a esta norma.

Artículo 14. Exigencias de dotación

(...)

a) Equipamiento

1.º Espacio para el almacenamiento de enseres necesarios en la vida cotidiana de las personas usuarias, así como de los residuos, con las dimensiones adecuadas a la ocupación de la vivienda. El dimensionamiento de los espacios de almacenamiento inmediato para residuos ordinarios en viviendas se regula en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, sin perjuicio de lo que pueda establecer en su caso la norma que lo sustituya (CTE).

2.13.- Artículo 23. Seguridad.

Se modifica la redacción de los ahora artículos 24. *Seguridad* y 31. *Seguridad* conforme las indicaciones del Dictamen, añadiendo que deberán ser manifiestos.

Artículo 24. Seguridad

1. En el edificio no deberán existir daños manifiestos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los pilares, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Los elementos constructivos, incluidos sus revestimientos, y las instalaciones no deberán estar afectados por grietas, desprendimientos, deformaciones u otros daños manifiestos que supongan un riesgo para la seguridad de sus ocupantes, que afecten a viviendas colindantes, o a terceras personas en la vía pública.

...

Artículo 31. Seguridad

Los elementos constructivos, incluidos sus revestimientos, y las instalaciones no deberán estar afectados por grietas, desprendimientos, deformaciones u otros daños manifiestos que supongan un riesgo para la seguridad de sus ocupantes, que afecten a viviendas colindantes, o a terceras personas en la vía pública.

2.14.- Artículo 25. Salubridad.

Se modifica la redacción de los ahora artículos 26. *Salubridad* y 33. *Salubridad* conforme las indicaciones del Dictamen.

Artículo 26. Salubridad

En el interior del edificio no deberá existir la presencia inadecuada de agua o humedad que pueda provocar que las personas usuarias, en condiciones normales de utilización, padezcan molestias inaceptables o enfermedades.

Artículo 33. Salubridad

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

2.15.- Artículo 59. La vivienda accesible.

En el apartado 1, del ahora artículo 61. *La vivienda accesible*, se mantiene el porcentaje de 4 %, dado que es la reserva exigida en los proyectos de viviendas protegidas en 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. Se incluye el mínimo de una plaza que se recogía en una versión anterior del proyecto de decreto.

Se elimina el apartado 3, dado que en el artículo 2.1 del proyecto de decreto se establece que a los edificios de vivienda colaborativa se aplicará lo regulado en esta norma para vivienda, con las particularidades que se recogen expresamente para este tipo residencial. Por ello, la reserva de viviendas accesibles en edificios de vivienda colaborativa se determinará en las mismas condiciones que en edificios de vivienda.

Artículo 61. La vivienda accesible

1. 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 4 % de viviendas accesibles, con un mínimo de una, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa en materia de accesibilidad.

2. 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.

2.16.- Disposiciones transitorias.

No se dispone el título en singular "Disposición transitoria" dado que se añade una disposición transitoria segunda, tal y como se indica en el apartado 3.11 del presente informe. Se suprime el apartado 2 de la ahora *Disposición transitoria primera. Aplicación a los planes urbanísticos y licencias en tramitación* conforme indica el Dictamen, quedando como sigue:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Aplicación a los planes urbanísticos y licencias en tramitación

1. Será preceptiva la adaptación a este decreto de los instrumentos urbanísticos que se tramiten para su aprobación definitiva por los órganos competentes, siempre que no se haya iniciado el procedimiento de participación pública y las consultas a las administraciones afectadas.

2. El presente Decreto no será de aplicación a los proyectos de intervenciones en edificios existentes y de edificios de nueva construcción cuya solicitud de licencia municipal de edificación o título habilitante equivalente sea anterior a la fecha de su entrada en vigor.

2.17.- Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Se amplía el plazo de entrada en vigor de tres a seis meses.

Segunda. Entrada en vigor

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

2.18.- A los anexos.

Se elimina el anexo I. terminología y su contenido se traslada a un nuevo artículo 3. Definiciones y terminología, tal como se indica en el apartado 2.3 del presente informe. El anterior anexo II, al pasar a ser el único, se denomina "anexo".

2.19.- Cuestiones de redacción.

Los términos "decreto", "Conselleria", "anexo", "título" pasan a escribirse con su inicial en mayúscula.

De igual modo, se rectifica en el cargo de "El president de la Generalitat" y "El vicepresident... y conseller de..." en la antefirma del Decreto proyectado.

3. Otros cambios introducidos tras la solicitud de dictamen del Consell Jurídic Consultiu.

Cabe señalar que se han introducido los siguientes cambios de redacción, todos ellos de carácter técnico, destinados a clarificar conceptos y modular la exigencia de algunas condiciones:

3.1.- Se añade el apartado 2, al ahora *artículo 20. Generalidades*, una referencia de obligado cumplimiento para la vivienda existente regulada en el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell.

Artículo 20. Generalidades.

1. Los edificios de vivienda existentes deben haberse construido al amparo de las autorizaciones preceptivas en el momento de su ejecución y en ulteriores intervenciones, 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 funcionalidad, seguridad y habitabilidad que se establecen en este título.

2. Aquellos con antigüedad superior a 50 años deberán contar con el Informe de evaluación del edificio de viviendas (IEEV.CV) en las condiciones establecidas en el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana o norma que lo sustituya (en adelante Decreto 53/2018).

3.2.- En el apartado 4 del ahora *artículo 34. Generalidades*, y en el actual artículo 35. *Criterios de flexibilidad* se sustituye la clasificación en tipos de persona promotora por tipos de inmueble, con el fin de clarificar la aplicación. Además, lo dispuesto en el ahora *artículo 37. Actuaciones prioritarias*, apartado 2 pasa al artículo 34. *Generalidades*, apartado 6, por coherencia normativa. Se añade un nuevo apartado 6.b, para completar cuestiones técnicas relacionadas con lo ya dispuesto en el mismo.

Artículo 34. Generalidades

...

4. A efectos del presente Título, se consideran dos tipos de inmueble:

a) Vivienda unifamiliar o vivienda incluida en un edificio residencial colectivo.

b) Edificio residencial colectivo.

5. Para el cálculo de la ocupación prevista en la vivienda que resulte de una intervención se aplicará lo dispuesto para vivienda existente en el artículo 27.4, excepto en caso de ampliación, que aplicará a la parte ampliada lo establecido para viviendas de nueva construcción en el artículo 54.4.

6. En intervenciones de adecuación a la normativa vigente de accesibilidad y mejora de la eficiencia energética se considera que no supone una minoración de las exigencias de habitabilidad previstas en el presente Decreto:

a) 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.

b) El trasdosado exterior para aislamiento térmico de los paramentos de la envolvente del patio, siempre que sus dimensiones lineales no se reduzcan en más del 10 % respecto a los mínimos exigidos en esta norma.

Artículo 35. Criterios de flexibilidad

1. En función del tipo de intervención y del tipo de inmueble descritos en el artículo anterior, se establecen los siguientes criterios de flexibilidad:

...

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

Tabla 2. Criterios de flexibilidad en intervenciones en edificios existentes

<u>Tipo de inmueble</u>	<u>Tipo de intervención</u>		
	<u>Reforma sin alteración de la distribución</u>	<u>Reforma con alteración parcial de la distribución</u>	<u>Reforma con alteración generalizada de la distribución.</u>
<u>Vivienda (incl. vivienda unifamiliar)</u>	No empeoramiento	No empeoramiento	Mayor adecuación
<u>Edificio residencial colectivo</u>		Mayor adecuación	

(...)

3.3.- Se refunde en el ahora artículo 36. *Cambios de uso*, todo lo dispuesto a este respecto, para facilitar su aplicación:

Artículo 36. Cambio de uso



1. En las intervenciones de cambio de otros usos a residencial vivienda se seguirá el criterio de mayor adecuación. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio, este criterio deberá aplicarse a dicha parte.

2. Además, cuando se trate de locales en planta baja se deberá cumplir lo siguiente:

a) La vivienda resultante contará con un perímetro de fachada mínimo, en función de la superficie útil total de la vivienda (Su), que no será inferior a la relación Su/9, medida en metros lineales.

b) Cuando no exista sótano deberá garantizarse el aislamiento y protección de la vivienda frente a la humedad respecto del terreno.

c) La parte del local de planta baja que no pueda cumplir lo dispuesto en el presente apartado para destinarlo a vivienda deberá independizarse de la vivienda resultante, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad.

3. Con el fin de evitar la implantación de usos que menoscaben la habitabilidad de las viviendas en edificios de vivienda, a excepción de sus plantas bajas, se cumplirá lo siguiente:

a) No se admitirán cambios de uso de residencial vivienda a otros usos.

b) Cuando existan viviendas que, fruto de un cambio de uso anterior, estén destinadas a otros usos, deberán revertir su uso a vivienda en el momento en que se produzca el cese de la actividad autorizada en estas.

3.4.- Se elimina el apartado 3 del artículo 37. Actuaciones. Su apartado 2 pasa al artículo 34.6, tal como se indica en el punto 3.2 del presente informe:

Artículo 37. Actuaciones prioritarias

Las intervenciones en edificios existentes deberán contemplar, además de lo establecido en los artículos anteriores de este Título, las siguientes actuaciones prioritarias:

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

a) En las intervenciones realizadas en edificios de vivienda que, conforme el Decreto 53/2018, tenga la obligatoriedad de disponer del IEEV.CV, se justificará que en la intervención se incluye la realización de las actuaciones en materia de conservación de acuerdo con lo señalado en el IEEV.CV como "intervenciones de carácter urgente".

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

3.5.- Se modifican aspectos técnicos del ahora artículo 46. Instalaciones, conforme sigue:

Artículo 46. Instalaciones

1. Al menos un acceso principal al edificio contará con un dispositivo de intercomunicación con cada vivienda, preferentemente videoportero, que permita la identificación de las viviendas y locales de

forma visual y táctil, mediante textos claros, de tamaño adecuado y con contraste con el fondo para su fácil lectura.

...

3. La ubicación de instalaciones, como unidades exteriores de equipos de climatización, antenas, etc. se realizará en la cubierta o en espacios protegidos de vistas desde la vía pública. En caso de edificios que no cuenten con instalación de climatización se preverá la posibilidad de una futura colocación de los equipos exteriores y de su conexión con las unidades interiores en las mismas condiciones.

4. Los edificios de vivienda, incluidas las viviendas unifamiliares, dispondrán de sistemas de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables para uso propio o suministro a la red. La potencia mínima a instalar será la que resulte mayor de las siguientes:

a) La potencia necesaria para generar anualmente energía eléctrica equivalente al 30 % del consumo de energía primaria total previsto en el certificado de eficiencia energética de proyecto.

En caso de que la superficie apta de la cubierta o en espacios libres de la parcela, en razón de su orientación, las sombras recibidas por las edificaciones o demás obstáculos del entorno no sea suficiente o porque el edificio esté sujeto a protección patrimonial y no se pueda alcanzar la potencia a instalar conforme a lo establecido en este apartado, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando los distintos sistemas de generación de energía eléctrica alternativos, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia instalada posible.

b) En su caso, la potencia necesaria para acreditar el cumplimiento del DB HE del CTE.

c) En su caso, la potencia que corresponda según lo dispuesto en el Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell.

5. Los edificios de vivienda, dispondrán de las instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas en las condiciones que se fijen reglamentariamente con el fin de reducir su consumo.

6. Por motivos de seguridad, el edificio dispondrá de un sistema de alarma que active una sirena audible por las personas del interior del edificio mediante pulsadores fijos al menos en el aparcamiento. Los pulsadores se ubicarán en áreas visibles de circulación peatonal y cumplirán las características de mecanismos accesibles.

3.6.- En el ahora artículo 47. Patios del edificio se ajustan las dimensiones mínimas del patio según su altura siguiendo los criterios del DB HS 3 del CTE relativo a calidad del aire interior.

Tabla 5. Dimensiones de los patios.

Tipo de patio	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (m) (1)		
	Según altura de patio (H)	Valor mínimo en edificio	
		Edificio R. colectiva	Edificio Unifamiliar
1	$\frac{2}{3} H$	6,00	4,00
2	$\frac{1}{3} H$	3,00	2,00
3	$\frac{1}{5} H$	2,00	1,50

3.7.- Se añade un nuevo artículo de carácter técnico para regular la ventilación natural de los elementos comunes en edificios de nueva construcción, como se hace para la vivienda.

Artículo 50. Ventilación natural

1. Los espacios de los edificios de viviendas incluidos en el ámbito de aplicación del DB HS 3 del CTE cumplirán las condiciones de calidad del aire interior establecidas en el mismo.

2. En los edificios de tipo residencial colectivo, 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. Si el patio cuenta con cerramientos, su disposición garantizará la permeabilidad, contribuyendo a la ventilación.

Además, los patios tipo 1 se diseñarán para favorecer la estancia y convivencia de las personas que residen en el edificio y contarán con vegetación.

3.8.- Parte del contenido del apartado 4 del ahora artículo 57. Equipamiento, pasa al ahora artículo 56. Figuras inscribibles como tabla 9. Dimensiones mínimas de aparatos para cocina.

Artículo 56. Figuras inscribibles

...

3. La cocina se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga:

Tabla 9. Dimensiones mínimas de aparatos para cocina (m)

<u>Tipo aparato</u>	<u>Zona de aparato</u>		<u>Zona de uso</u>	
	<u>Anchura</u>	<u>Profundidad</u>	<u>Anchura</u>	<u>Profundidad</u>
<u>Placa de cocina (1)</u>	<u>0,60</u>	<u>0,60</u>	<u>Igual dimensión que aparato</u>	<u>1,00</u>
<u>Horno (1)</u>	<u>0,60</u>	<u>0,60</u>		
<u>Fregadero</u>	<u>0,60</u>	<u>0,60</u>		
<u>Lavavajillas</u>	<u>0,60 (2)</u>	<u>0,60</u>		
<u>Frigorífico</u>	<u>0,60</u>	<u>0,60</u>		

(1) Las zonas de placa de cocina y horno pueden superponerse.

(2) Podrá reducirse a 0,45 m en viviendas con 2 dormitorios o menos.

Artículo 57. Equipamiento

...

4. Aparatos.

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

a) La cocina incluirá los siguientes espacios para:

1.º fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

2.º lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.



3.º placa de cocina con conducto para extracción de humos, horno y frigorífico, todos ellos con conexión eléctrica.

4.º bancada, incluido el fregadero y zona de cocción, medida en el borde que limita con la zona de uso, de desarrollo mínimo de 2,40 m y de 3,00 m para viviendas de tres o más dormitorios.

Las cocinas de viviendas de protección pública contarán, además, con la colocación de bancada, fregadero, placa de cocina, horno y extractor de humos.

...

5. Acabados superficiales:

a) En cocinas, los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina se revestirán, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m, y en el área de cocción el material será además incombustible.

b) En el resto de espacios o recintos húmedos (lavadero, baño y aseo), así como cualquier zona en la que esté ubicada una ducha o bañera, irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m.

3.9.- Se modifican aspectos técnicos del ahora artículo 58. Instalaciones, conforme sigue:

Artículo 58. Instalaciones

...

b) Instalación de ventilación conforme al DB HS 3 del CTE.

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

d) Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, conforme al DB HS 5 del CTE.

e) Instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas en las condiciones que se fijen reglamentariamente.

f) La vivienda dispondrá en su interior de las correspondientes tomas de conexión a las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación, conforme a la reglamentación sectorial vigente.

3.10.- Se modifican aspectos técnicos del ahora artículo 63. *Ventilación natural*. En viviendas que no puedan proporcionar ventilación cruzada se sustituye la exigencia de clasificación energética A o instalación de ventilación con intercambiador de calor por una ventilación natural alternativa, que se considera un parámetro más adecuado para compensar la ausencia de ventilación cruzada.

Artículo 63. Ventilación natural

1. Para la adecuada ventilación, la vivienda cumplirá las condiciones que se establecen en el DB HS del CTE.

2. Se garantizará la ventilación natural cruzada para proporcionar un mayor confort térmico a través de huecos exteriores en fachada, considerando también aquellos recayentes a los patios tipificados en esta norma.



3. En aquellos casos en los que no se pueda proporcionar la ventilación cruzada con huecos exteriores, se dispondrán sistemas de ventilación natural alternativos, tales como aquellos con tiro térmico o similares.

3.11.- Se incluye una nueva disposición transitoria para posponer la aplicación de la exigencia de instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas al momento en que lo disponga el desarrollo reglamentario de este Decreto u otras normas de aplicación, dado que se entiende que su aplicación práctica con carácter obligatorio requiere un mayor desarrollo de la normativa técnica y preparación del sector.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

...

Segunda. Instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas

La obligatoriedad de instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas establecida en los artículos 46.5 y 58 de este Decreto será de aplicación cuando lo determine su desarrollo reglamentario, sin perjuicio de su exigencia por otras normas u ordenanzas de aplicación.

3.12.- Se incorporan tres gráficos para una mayor clarificación de lo dispuesto en el artículo 42. Aparcamientos (Figura 1. Aparcamientos), artículo 48. Huecos exteriores (Figura 2. Huecos exteriores) y artículo 62. Iluminación natural (Figura 3. Iluminación natural).

València, en la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD, REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA