

Text Integrat de l'Ordre de 7 de desembre de 2009 de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell

La present Ordre té per objecte principal regular les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament.

Una vegada establides en el Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell, les exigències bàsiques de disseny i qualitat dels edificis d'habitatge, es precisa, com a baula següent en la cadena normativa en matèria de qualitat de l'edificació derivada de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE) i de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (*LOFCE), l'aprovació de les condicions tècniques que faciliten l'aplicació i materialització d'aquestes exigències de disseny i qualitat en els edificis d'habitatge i allotjament.

A aquest efecte, la present ordre respon, per tant, al desenvolupament del Decret 151/2009, de 2 d'octubre citat, conforme al mandat contingut en la seua Disposició Final primera, que habilita al conseller competent en matèria de qualitat en l'edificació per a aquest desenvolupament, i a l'apartat 2 de l'article 1 del referit Decret, el qual ve a determinar que les condicions tècniques suficients per a la satisfacció i efectiva aplicació de les esmentades exigències, s'aproven amb la present disposició.

En conseqüència, les condicions de disseny i qualitat ens permeten avançar des d'un entorn de caràcter prestacional, com és el que representen les exigències i, per tant, el decret, a un nivell pràctic que possibilita la directa aplicació en projectes i obres.

En definitiva, aquesta ordre aprova les condicions de disseny i qualitat corresponents a les diverses situacions que es presenten per a la construcció d'aquests edificis, ja es tracte de nova construcció; que continguen habitatges adaptats; afecten edificis destinats a allotjament; o que foren sotmesos a rehabilitació en qualsevol dels casos citats.

Però a més aquesta ordre permet actualitzar i posar al dia les veteranes normes d'habitabilitat i disseny de l'any 1991, a les quals ve a substituir, així com l'adequació al nou marc normatiu nascut de la LOE i la *LOFCE i importantment completat amb l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació (*CTE) per mitjà del Reial decret 314/2006, de 17 de març.

Aquesta ordre es dicta a l'empara del que s'estableix en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Reial decret 1720/1984 de 18 de juliol, en el Reial decret 280/2000 de 25 de febrer, en la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat Valenciana d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació i en la Llei de la Generalitat Valenciana 3/2004 de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

Per tot això, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en li article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre del Consell; havent-se sotmés a audiència pública als sectors afectats i conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en virtut de les facultats conferides per l'article 28.e) de la citada Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell

ORDENE

Article 1. Aprovació.

S'aproven les condicions de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i en edificis per a allotjament, que es contenen en l'Annexos I, així com les definicions i els gràfics que consten en els Annexos II i III, respectivament.

Article 2. Aplicació.

1 En els edificis d'habitatge de nova construcció serà aplicable el Capítol I de l'Annex I de les condicions de disseny i qualitat que s'aproven per la present ordre.

2 En els edificis d'habitatge amb habitatges adaptats, haurà de complir-se, el Capítol I de l'Annex I, amb les modificacions del que s'estableix en el Capítol II de l'Annex I de les condicions de disseny i qualitat que s'aproven per la present ordre.

3 En els edificis per a allotjament haurà de complir-se el que s'estableix en el capítol III de l'Annex I de les condicions de disseny i qualitat que s'aproven per la present ordre, fins i tot la part del Capítol I de l'Annex I que s'expressa en aquest Capítol III de l'Annex I.

4 En els edificis d'habitatge que foren sotmesos a rehabilitació, haurà d'aplicar-se el que s'estableix en el capítol IV de l'Annex I de les condicions de disseny i qualitat que s'aproven per la present ordre.

Article 3. Criteri d'aplicació.

Amb caràcter general, les condicions aprovades per la present ordre ja siguen d'existència, de dimensions o altres, seran exigibles solament en els valors límits continguts en l'articulat. Aquestes condicions no seran exigibles a elements l'existència dels quals no siga obligatòria o a aquells que estiguen sobredimensionats en allò que excedisca del valor límit.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació de normativa

Queda derogada l'Ordre de 22 d'abril de 1991 (HD-91) del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport per la qual s'aproven les normes d'habitabilitat i disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, excepte el que s'estableix en la disposició addicional segona del Decret 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell pel qual s'aproven les exigències de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament, publicat en el DOCV de 7 d'octubre de 2009 així com qualsevol altra disposició d'igual o inferior rang que s'opose al que s'estableix en la present ordre.

***DISPOSICION FINAL**

Única. Entrada en vigor

La present ordre entrarà en vigor el dia 7 d'abril de 2010 i serà aplicable per a tots els projectes la llicència municipal dels quals d'edificació se sol·licite a partir de la data de

la seua entrada en vigor.

València, 7 de desembre de 2009

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, i vicepresident tercer del Consell

Juan Gabriel Cotino Ferrer

ÍNDIX

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

CAPÍTOL I. EDIFICIS D'HABITATGE

SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS DE FUNCIONALITAT

SUBSECCIÓ PRIMERA. L'HABITATGE

Article. 1. Superfícies útils mínimes

Article. 2. Relació entre els diferents espais o recintes

Article. 3. Dimensions lineals

Article. 4. Circulacions horitzontals i verticals

Article. 5. Equipament

SUBSECCIÓ SEGONA. L'EDIFICI

Article. 6. Circulacions horitzontals i verticals.

Article. 7. Patis de l'edifici

Article. 8. Buits de servei.

Article. 9. Buits exteriors

Article. 10. Aparcaments.

Article. 11. Locals de l'edifici

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'HABITABILITAT

SUBSECCIÓ PRIMERA. L'HABITATGE

Article. 12. Il·luminació natural.

Article. 13. Ventilació.

SUBSECCIÓ SEGONA. L'EDIFICI

Article. 14. Il·luminació natural

Article. 15. Ventilació

CAPÍTOL II. HABITATGE ADAPTAT

Article. 16. Generalitats

Article. 17. Dimensions lineals

Article. 18. Circulacions horitzontals

CAPÍTOL III. EDIFICI PER A ALLOTJAMENTS

Article. 19. Composició

Article. 20. Superfícies mínimes en els edificis per a allotjament

Article. 21. Equipament i Instal·lacions en unitats
d'allotjament i en edificis per a allotjament

Article. 22. Patis dels edificis per a allotjament

Article. 23. Generalitats en els edificis per a allotjament.

CAPÍTOL IV. REHABILITACIÓ

Article. 24. Aplicació.

Article. 25. Circulacions horitzontals i verticals
de l'edifici

Article. 26. Document Reconegut

ANNEX II. TERMINOLOGIA

ANNEX III. GRÀFICS

ANNEX I.

CONDICIONS DE DISSENY I QUALITAT EN EDIFICIS D'HABITATGE I EN EDIFICIS PER A ALLOTJAMENT

CAPÍTOL I.

EDIFICIS D'HABITATGE

SECCIÓ PRIMERA

CONDICIONS DE FUNCIONALITAT

SUBSECCIÓ PRIMERA. L'HABITATGE

Article 1. Superfícies útils mínimes

La superfície útil interior de l'habitatge serà 30 m².

La superfície útil interior de l'habitatge-apartament serà 24 m²

L'habitatge pot tindre diferents graus de compartimentació, segons s'agrupen o no en un mateix recinte els diferents espais bàsics.

Els recintes que componen l'habitatge comptaran amb la superfície mínima que s'indica en la taula 1.

Taula 1. Superfície mínima dels recintes

<i>Tipus</i>	<i>Superfície (m²)</i>
Dormitori senzill	6
Dormitori doble	8
Cuina	5
Menjador	8
Cuina-menjador	12
Sala d'estar	9

Sala d'estar-menjador	16
Sala d'estar-menjador-cuina	18
Dormitori-sala d'estar-menjador-cuina	21
Bany	3
Lavabo	1,5

En els habitatges de dos o més dormitoris, almenys un d'ells tindrà 10 m² útils, sense incloure l'espai per a emmagatzematge.

El safareig, podrà situar-se en la cuina, en el bany, en el lavabo o en un recinte específic per a aqueixa funció, reservant sempre la superfície necessària per a la col·locació i ús dels aparells previstos. Podrà situar-se aquesta funció en un espai comú de l'edifici segons es regula en l'article 11 de la present disposició.

En cas d'habitatges no compartimentats, els espais per a les funcions humanes tindran la mateixa superfície que l'especificada en la taula 1 per als recintes corresponents.

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

Article 2. Relació entre els diferents espais o recintes

La relació entre els espais de l'habitatge complirà amb les següents condicions:

- a) L'espai per a l'evacuació fisiològica se situarà en un recinte compartimentat, podent albergar aquest la zona d'higiene personal.
- b) Tot recinte o zona de l'habitatge en el qual estiga situada una banyera o una dutxa, es considerarà com a local humit a l'efecte del Document Bàsic *HS 3 Qualitat de l'aire interior del Codi Tècnic de l'Edificació, i els seus acabats superficials compliran el que s'estableix en l'Article. 5 d) d'aquesta disposició.
- c) Quan l'habitatge tinga més d'un dormitori, es podrà accedir a un espai per a la higiene personal des dels espais de circulació de l'habitatge.
- d) El bany i el lavabo no seran pas únic per a accedir a una altra habitació o recinte.

Article 3. Dimensions lineals

1. En l'habitatge l'altura lliure mínima serà de 2,50 m, admetent-se despenyes fins a 2,20 m, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10% de la seua superfície útil. En espais de circulació, banys, lavabos i cuines, l'altura lliure mínima serà de 2,20 m.
2. A les habitacions o recintes hauran de poder inscriure's dos tipus de figures mínimes:

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

b) Les figures per a mobiliari que permeten la ubicació de mobles en l'habitatge. Aquestes figures no es poden superposar amb cap altra figura de mobiliari, per estar destinada cadascuna al seu mobiliari específic.

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

Les figures mínimes inscriptibles són les que s'indiquen en la taula 3.1.

Taula 3.1. Figures mínimes inscriptibles (en m)

	<i>Sala d'estar</i>	<i>Menjador</i>	<i>Cuina</i>	<i>Llavador</i>	<i>Dormitori</i>	<i>Bany</i>
Figura lliure d'obstacles	Ø1,20 (1)	Ø1,20	Ø1,20			Ø1,20 (3)
Figura per a mobiliari	3,00 x 2,50	Ø 2,50	1.60 entre paraments	1,10 x 1,20	D. doble: 2,60 x 2,60 (2) 2 x 2,60 o 4,10 x 1,80 D. senzill: 2,00 x 1,80	

(1) En l'accés a l'habitatge es complirà també aquesta figura.

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

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

(Annex III gràfics 1, 2 i 3).

3. Els banys, lavabos o els espais es dimensionaran segons els aparells sanitaris que continguen, considerant la zona adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest. Les zones d'ús podran superposar-se.

Les dimensions mínimes de les zones adscrites als aparells sanitaris i de les zones d'ús corresponents s'indiquen en la taula 3.2.

Taula 3.2. Dimensions mínimes d'aparells sanitaris i de les zones d'ús.

Taula 3.2. Dimensions mínimes d'aparells sanitaris i de les zones d'ús

<i>Tipus d'aparell sanitari</i>	<i>Zona d'aparell sanitari</i>		<i>Zona d'ús</i>	
	<i>Amplària (m)</i>	<i>Profunditat (m)</i>	<i>Amplària (m)</i>	<i>Profunditat (m)</i>
Lavabo	0,70	La mateixa dimensió que l'aparell sanitari	0,70	0,60
Dutxa	La mateixa dimensió que l'aparell sanitari		0,60	
Banyera			0,60	
Bidet	0,70		0,70	
Inodor	0,70		0,70	

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

(Annex III gràfic 4)

4. El safareig es dimensionarà d'acord amb els aparells que continga, considerant l'àrea adscrita a cada aparell per a rentada així com la zona d'ús d'aquest. Les zones d'ús podran superposar-se.

Les dimensions mínimes de cada aparell i de la zona d'ús s'indiquen en la taula 3.3.

Taula 3.3. Dimensions mínimes d'aparells per a llavador

<i>Tipus d'aparell</i>	<i>Zona d'aparell</i>		<i>Zona d'ús</i>	
	<i>Amplària (m)</i>	<i>Profunditat (m)</i>	<i>Amplària (m)</i>	<i>Profunditat (m)</i>
Llavadora	0,60	0,60	La mateixa dimensió que l'aparell	0,60
Pica de llavar	0,45			
Assecadora	0,60 (1)			

(1) Acumulable en altura a la llavadora de càrrega frontal.

Article 4. Circulacions horitzontals i verticals

1. Les circulacions horitzontals i verticals de tot habitatge, comptaran amb les següents dimensions:

a) Accessos:

L'accés a l'habitatge, des de l'edifici o des de l'exterior, serà a través d'una porta el buit lliure de la qual no serà menor de 0,80 m d'amplària i de 2,00 m d'altura.

Tot habitatge tindrà un buit a l'exterior amb amplària major de 0,90 m i superfície major de 1,50 m², per a permetre el trasllat de mobiliari.

El buit lliure en portes de pas serà com a mínim de 0,70 m d'amplària i 2,00 m d'altura.

b) Corredors:

L'amplària mínima dels corredors serà de 0,90 m, permetent-se escanyaments de fins a un ample de 0,80 m amb una longitud màxima de 0,60 m per presència d'elements

estructurals o pas d'instal·lacions, sense que excedisca del 25% de la longitud total del recinte, mesurat en l'eix del corredor.

c) L'escala de l'interior de l'habitatge:

Les escales que permeten l'accés necessari als espais bàsics i als recintes que els contenen, així com la que connecta el garatge amb l'interior de l'habitatge, hauran de complir les condicions que s'estableixen en el DB *SUA del *CTE.

L'altura lliure mínima serà de 2,20 m mesurada des de l'aresta exterior de l'escaló fins a la cara inferior del tram immediatament superior, admetent-se despenges fins a 2,00 m l'ocupació en planta del qual no siga superior al 25% de la superfície de l'escala.

Els altiplans o replans, tindran un ample mínim igual a l'ample del tram major que en ella desembarca, i una longitud mínima de 0,70 m, mesurat en la línia de petjada.

2. En les promocions de més de 6 habitatges unifamiliars, almenys el nombre d'habitatges que s'indica en la taula 4 haurà de disposar d'entrada accessible, per a això es disposarà d'un itinerari accessible que comuniqui la via pública amb l'interior d'aquests habitatges.

Taula 4. Nombre d'habitatges unifamiliars amb entrada accessible.

<i>Nombre total d'habitatges</i>	<i>Nombre d'habitatges amb entrada accessible</i>
De 7 a 15	1
De 16 a 25	2
De 26 a 50	3
Més de 50	1 més cada 25 o fracció

L'accés a l'habitatge unifamiliar amb entrada accessible s'ha de promoure cota zero. No obstant això, serà admissible com a màxim un desnivell menor o igual a 5 cm salvat amb un pendent que no excedisca del 25%. En el cas de desnivells majors s'hauran de complir les condicions establides per a rampes accessibles.

3. En els edificis de més d'un habitatge en els quals siga obligatòria la instal·lació d'ascensor o rampa accessible i en els habitatges unifamiliars que hagen de disposar d'entrada accessible, existirà un itinerari sense escales ni esglaons aïllats a l'interior dels habitatges, que connecte l'entrada a l'habitatge amb: l'estar i el menjador, la cuina, un bany i un dormitori (o espai de reserva per a un dormitori). Les portes d'aquests recintes tindran una amplària lliure de pas major o igual que 0,80 m mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla.

Article 5. Equipament.

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

a) Emmagatzematge

Tot habitatge disposarà d'espai per a emmagatzematge de la roba i estris que no serà inferior a 0,80 m³ per usuari amb una profunditat mínima de 0,55 m, que es podrà materialitzar mitjançant armaris de paret, mitjançant reserva de superfície per a la disposició de mobiliari, o ambdues.

b) Assecat de roba

Per a l'assecat de roba es podrà optar per una de les següents solucions:

Sistema d'assecat natural en un espai exterior de l'habitatge.

Sistema d'assecat natural en façana exterior o interior de l'edifici amb protecció de vistes des de la via pública.

En determinats casos es podrà optar per una solució en l'edifici conforme a l'expressat en l'article 11 d'aquesta disposició.

Els sistemes d'assecat no hauran d'interferir amb les obertures necessàries per a la ventilació i il·luminació dels recintes de l'habitatge.

c) Aparells

En tot habitatge, els recintes o zones que a continuació s'expressen, comptaran amb el següent equipament mínim:

Cuina: Una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic. Espai per a rentavaixel·la amb presa d'aigua freda i calenta, desguàs i connexió elèctrica. Espai per a cuina, forn i frigorífic amb connexió elèctrica. Espai mínim per a bancada de 2,50 m de desenvolupament, inclòs l'aigüera i zona de cocció, mesura en la vora que limita amb la zona de l'usuari.

Zona de safareig: Haurà d'existir un espai per a la llavadora amb preses d'aigua freda i calenta, desguàs i connexió elèctrica.

Bany: Un lavabo i una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta, un vàter amb subministrament d'aigua freda i tots ells amb evacuació amb tancament hidràulic.

Lavabo: Un vàter i un lavabo, en les mateixes condicions que els anteriors.

d) Acabats superficials

Els recintes humits (cuina, safareig, bany i lavabo) aniran revestits amb material llavable i impermeable fins a una altura mínima de 2,00 m. El revestiment en l'àrea de cocció serà a més incombustible.

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

SUBSECCIÓ SEGONA. L'EDIFICI

Article 6. Circulacions horitzontals i verticals.

1. En tots els edificis de més d'un habitatge, els espais comunitaris de circulació comptaran amb les següents dimensions:

a) Accés: la porta d'entrada tindrà un buit lliure mínim de 0,90 m d'ample i 2,10 m d'alt. L'accés a l'edifici s'ha de promoure cota zero. No obstant això, serà admissible com a màxim un desnivell menor o igual a 5 cm salvat amb un pendent que no excedisca del 25%. En el cas de desnivells majors s'hauran de complir les condicions establides per a rampes accessibles.

b) Vestíbul: altura lliure mínima 2,30 m. Ample mínim 1,20 m.

c) Espais de circulació: es disposarà d'un itinerari accessible que comuniqui l'accés accessible en cada planta (entrada principal accessible a l'edifici, ascensor accessible o previsió d'aquest, rampa accessible) amb:

- Els habitatges.
- Les zones d'ús comunitari.
- Els elements associats a habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes, com ara trasters, places d'aparcament accessibles, etc.

L'itinerari accessible complirà les condicions establides en el DB *SUA del *CTE i les següents:

- Corredors: l'ample mínim dels corredors serà de 1,20 m i l'altura lliure mínima serà de 2,30 m. Es permetran estrenyiments puntuals conforme al que s'estableix en el DB *SUA del *CTE.

- Portes: les portes dels itineraris que transcórreguen fins a l'interior de les zones d'ús comunitari i fins a l'interior dels habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes, tindran una amplària de pas 0,90 m mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla, i en la seua posició de màxima obertura l'amplària lliure de pas serà:

0,85 m en portes abatibles, amplària reduïda pel gruix de la fulla;

0,80 m en portes corredisses, amplària mesurada entre el marc i el cant de la fulla.

- Sòls: Per a limitar el risc de *resbaldamiento, els sòls de les zones comunes de circulació tindran la classe de resistència al lliscament exigida als sòls dels edificis d'ús residencial públic en el *CTE.

d) Escales: Les escales que siguin pas necessari des de la via pública als habitatges d'un edifici, o als espais d'ús comú, hauran de complir les condicions establides en el DB *SUA del *CTE per a les escales d'ús general i, a més, disposaran de parets i mancaran de *bocel.

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

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

(Annex III gràfic 5)

e) Els espais de circulació en edificis de més d'un habitatge permetran la circulació horitzontal d'un prisma de 2,00 m x 0,60 m x 0,60 m.

f) Rampes: les rampes compliran les condicions establides en el DB *SUA del *CTE per a rampes en itineraris accessibles.

2. L'ascensor:

a) Els edificis disposaran d'ascensor accessible o rampa accessible que comuniqui les plantes d'entrada accessible a l'edifici amb les plantes que no siguin d'ocupació nul·la en els següents casos:

- Quan calga salvar més dues plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici.

- Quan existisquen més de 6 habitatges en plantes sense entrada principal accessible a l'edifici.

- Quan existisquen habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes, i en aquest cas l'ascensor accessible o la rampa accessible les haurà de comunicar a més amb les plantes que tinguen elements associats a aquests habitatges o zones comunitàries, com ara traster o plaça d'aparcament de l'habitatge accessible, sala de comunitat, estenedor, etc.

b) En la resta dels casos el projecte ha de preveure en zones comunes de l'edifici la instal·lació futura d'un ascensor accessible que comuniqui les plantes d'entrada principal accessible a l'edifici amb les plantes que no siguin d'ocupació nul·la, de manera que no siga necessari modificar la fonamentació, l'estructura, els espais privatis ni les instal·lacions existents quan s'instal·le l'ascensor, en el seu cas. Els accessos a l'ascensor estaran previstos des dels espais comuns de circulació.

c) S'afegirà un segon ascensor si es compleix almenys una de les següents condicions:

- Si l'altura A és superior a 23,50 m.

- Si el nombre d'habitatges servits per l'ascensor és superior a 24.

d) Almenys un ascensor haurà d'estar connectat amb l'itinerari accessible i complirà les condicions establides en el DB *SUA del *CTE per als ascensors accessibles.

e) Enfront de l'ascensor accessible o a l'espai deixat en previsió per a ells, es disposarà d'un espai per a gir de diàmetre 1,50 m lliure d'obstacles

Article 7. Patis de l'edifici

S'estableixen quatre tipus de patis:

Tipus 1: Aquests patis podran servir simultàniament a qualsevol mena de recinte o espai comú, inclòs l'estar, i podran ser utilitzables com a espai comunitari. Els paraments

d'aquests patis hauran de tindre tractament de façana exterior en el seu disseny i construcció.

Tipus 2: Aquests patis, podran servir simultàniament a qualsevol mena de recinte o espai comú, excepte en estar.

Tipus 3: Aquests patis, podran servir als mateixos recintes que els del tipus 2, excepte menjador, estar i dormitoris.

Tipus 4: Aquests patis podran servir únicament a banys, lavabos, safaretjos i a espais comuns de l'edifici.

Les dimensions que defineixen aquests patis així com els recintes dels habitatges als quals poden servir es reflecteixen en la taula 7. El diàmetre mínim de la circumferència inscriptible és variable segons siga habitatge plurifamiliar o unifamiliar.

Taula 7. Dimensions dels patis

Tipus de pati	E sala d'estar	C menjador	D dormitori	K cuina	B (bany) L (llavador) i espais comuns	Diàmetre mínim de la circumferència inscriptible en metres	
						Segons alçària de pati (H)	Valor mínim en habitatges plurif./unif.
1	SERVEIX					0,40 H	6,00 / 4,00
2	NO	SERVEIX				0,25 H	3,00/ 2,00
3	NO			SERVEIX		0,20 H	3,00 / 2,00
4	NO				SERVEIX	0,15 H	2,00 / 1,50

Als patis tipus 1, quan l'ample del solar siga inferior, fins a un 20%, al diàmetre obtingut per aplicació del quadre anterior, es prendrà aquest com a ample del pati, i com a profunditat del pati el diàmetre de la circumferència obtingut del quadre.

Tots els patis, si no són d'ús privat, seran accessibles, des d'espais comuns, per al seu manteniment i neteja.

Es considera com a pati d'habitatge unifamiliar aquell al qual només recauen espais pertanyents a un únic habitatge.

Article 8. Buits de servei.

Els buits de servei que continguen instal·lacions comunes o conjunts d'escomeses individuals, hauran de ser enregistrables des d'espais comuns i permetran realitzar adequadament les operacions de manteniment i reparació. Les instal·lacions en el seu interior estaran separades entre si, conforme a la seua normativa específica.

Article 9. Buits exteriors

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

Des d'un punt qualsevol d'un buit d'il·luminació i ventilació i en el pla horitzontal que passe per aquest punt, es podrà observar sense obstruccions, un segment de L metres

de longitud, paral·lel a façana i situat a L metres d'aquesta, de tal forma que l'angle de visió que definisca el punt amb aquest segment siga igual o superior a 45°.

La dimensió L, en funció de la mena de pati, prendrà els valors que s'indiquen en la taula 9.

Taula.9. Valor mínim del segment L.

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

Les condicions anteriors seran aplicable a la fracció del buit que compleix amb la superfície mínima d'il·luminació, conforme a l'article 3 de la present ordre.

(Annex III gràfics 8 i 9)

Article 10. Aparcaments.

Els aparcaments compliran les següents condicions:

a) Altiplà

Perquè la incorporació del vehicle a la via pública es realitze amb seguretat, aquesta s'efectuarà des d'una superfície plana, amb pendent no superior al 5%, amb una amplària mínima de 3,00 m i una profunditat mínima de 4,50 m, sense incloure en aquesta superfície la d'ús i domini públic.

b) Accés de vehicles

L'amplària mínima lliure del buit d'accés serà de 2,80 m.

En aparcaments amb capacitat superior a 100 places, l'amplària mínima lliure del buit d'accés serà de 5,80 m, o bé tindrà dos buits d'accés independents amb una amplària mínima lliure de 2,80 m per a cada buit d'accés.

c) Rampa

Rampa recta: pendent no major del 18%, sempre que es resolga la transició entre trams de diferent pendent. En el cas que també estiga prevista per a la circulació de persones, i no pertanga a un itinerari accessible, el pendent serà, com a màxim, del 16%. (Annex III gràfic 10)

Rampa corba: pendent no major del 15%.

Radie de gir mínim en l'eix: 6,00 m.

L'ample mínim de la rampa serà de 3,00 m.

Les rampes que servisquen a més de 100 places tindran un ample mínim de 6,00 m amb dos sentits de circulació diferenciats o existiran dues rampes independents amb un ample mínim de 3,00 m cadascuna.

d) Ascensors per a cotxes i persones

Les cabines dels ascensors per a cotxes i persones tindran una dimensió mínima de 2,30 m. d'ample, 5,00 m de longitud i 2.10 m d'altura lliure.

Per a l'accés a aquests ascensors, no serà necessària l'altiplà previ.

e) Distribució interior

Altura

En tota la superfície del local l'altura lliure general mínima serà de 2,40 m i l'altura lliure mínima en tot punt no serà inferior a 2,20 m, excepte en una franja màxima de 0,80 m en el fons de la plaça d'aparcament en la qual es permetrà disminuir l'altura lliure fins a 1,80 m.

Places per a automòbil

La dimensió mínima per plaça serà de 2,30 m d'amplària i de 4,50 m de longitud, estant aquesta superfície lliure de suports estructurals o altres elements constructius.

Per als aparcaments en bateria aquestes dimensions es veuran modificades en els següents casos:

Cas 1. En les places amb la seua longitud menor entre dos suports, sempre que aquests estiguen situats a partir d'una banda de 1,00 m d'ample mesura des del fons de la plaça, s'incrementarà l'ample de la plaça en 0,20 m.

Cas 2. Les places amb la seua longitud major perpendicular al carrer i amb un costat major adjacent a un mur, s'incrementarà l'ample de la plaça en 0,20 m.

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

(Annex III gràfic 11)

Places per a motocicleta

Les places per a motocicleta computaran com una plaça de vehicle per cada 3 places de motocicletes a l'efecte de determinar el nombre de places d'aparcament, i tindran unes dimensions mínimes de 1,50 m x 2,30 m.

Carrer de circulació interior

L'ample mínim del carrer serà de 3,00 m.

El radi de gir mínim en l'eix del carrer serà de 4,50 m.

Només s'haurà de fer maniobra per a estacionar el vehicle, deixant per a això un espai lliure en el front de la plaça d'almenys 2,30 m x 4,80 m.

f) Garatges en habitatges unifamiliars

En habitatges unifamiliars es compliran les condicions de disseny anteriors amb les següents modificacions:

No serà necessària l'altiplà previ.

L'amplària mínima lliure de l'accés al garatge serà de 2,70 m.

L'ample mínim de la rampa en tram recte serà de 2,70 m.

La dimensió mínima d'una plaça serà tal que permeti inscriure un rectangle en el seu interior, lliure d'obstacles de 2,60 m x 5,00 m.

La superfície mínima útil del garatge serà de 14 m².

g) Places d'aparcament accessibles:

En edificis on siga exigible la reserva d'habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes, com a criteri general almenys es reservarà una plaça d'aparcament accessible per cada habitatge accessible.

Les places d'aparcament accessibles en bateria i en línia compliran el que s'estableix en el *CTE i, a més, les places en línia disposaran d'un espai d'aproximació i transferència lateral d'amplària 1,20 m, addicional a l'espai posterior. En totes les places d'aparcament accessibles es garantirà l'accés des de la zona de transferència fins a l'entrada a l'edifici de manera autònoma i segura.

h) Aparcament en superfície

Les places d'aparcament en superfície, adscrites a l'edifici i situades fora d'aquest, compliran les condicions anteriors que els siguen aplicable.

Article 11. Locals de l'edifici

a) Magatzem de contenidors de residus ordinaris

L'Administració Local podrà acceptar solucions alternatives al que es disposa en el *CTE quant a magatzem de contenidors, sempre que es justifique que el sistema de recollida de fems del municipi no precisa de l'existència d'aquests.

b) Safareig i estenedor

Per a l'assecat de roba, es podrà optar per un sistema d'assecat natural en zones o recintes comuns de l'edifici, protegits de vistes des de la via pública. Aquesta opció podrà substituir el que s'estableix en l'article 5 d'aquesta disposició, quan en l'habitatge no hi haja espais a l'exterior, no existisca pati interior i no hi haja una solució adequada en la façana exterior.

c) Trasters independents dels habitatges en edificis de més d'un habitatge

Els trasters annexos als habitatges seran locals destinats a aquest fi exclusiva, sense incorporació possible a cap dels habitatges. Hauran de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici o des d'una plaça de garatge a la qual estaran incorporats i vinculats registralment.

La superfície útil interior del traster serà com a mínim de 2,00 m².

L'altura lliure mínima serà de 2,00 m, i la distància mínima entre paraments 0,90 m.

d) Recintes per a instal·lacions

Compliran la reglamentació específica de les instal·lacions que continguen.

SECCIÓ SEGONA

CONDICIONS D'HABITABILITAT

SUBSECCIÓ PRIMERA. L'HABITATGE

Article 12. Il·luminació natural.

Per a complir aquesta exigència, els recintes o zones amb excepció de l'accés, bany o lavabo i traster, disposaran de buits envidrats a l'exterior per a la seua il·luminació, amb les següents condicions:

a) Almenys el 30%, de la de la superfície útil interior de l'habitatge s'il·luminarà a través de buits que recaiguen directament a la via pública, al pati de poma o als patis del tipus I.

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

b) Els possibles escanyaments que es produïsquen a l'interior dels recintes per a aconseguir buits de façana, tindran fins al buit, una profunditat igual o inferior a l'amplària de l'escanyament, excepte en cuines on aquesta relació podrà ser 1,20 vegades l'amplària de l'escanyament.

(Annex III gràfic 13)

c) Existiran sistemes de control d'il·luminació en els espais destinats al descans.

d) La superfície dels buits d'il·luminació, en la qual s'inclou la superfície ocupada per la fusteria, serà fracció de la superfície de tot el recinte il·luminat, tenint en compte la situació de la finestra, ja siga a l'exterior o a patis interiors de l'edifici i la profunditat del recinte il·luminat, segons s'estableix en la taula 12.

La superfície mínima d'il·luminació de la finestra haurà d'estar compresa entre els 0'50 m i els 2,20 m d'altura.

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

		<i>Situació de la finestra</i>		
		<i>A l'exterior i en patis d'illa</i>	<i>En patis 1, 2 i 3</i>	<i>En pati 4</i>
Profunditat del recinte il·luminat	menor de 4 m	10%	15%	10%
	igual o major de 4 m	15%	18%	15%

En el cas que existisquen elements sortints sobre una finestra, cossos volats de l'edifici o altres, la superfície de la finestra es calcularà igualment mitjançant la taula 12, introduint com a profunditat del recinte il·luminat, la distància de la vora exterior del cos volat fins al parament interior del recinte il·luminat més allunyat de la finestra.

Article 13. Ventilació.

Per a la ventilació de les zones o recintes amb buits a l'exterior, aquests seran practicables, almenys, en la tercera part de la superfície del buit d'il·luminació, definida en l'article 12 de la present disposició.

SUBSECCIÓ SEGONA. L'EDIFICI

Article 14. Il·luminació natural

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

- a) Il·luminació per buits: la superfície del buit serà com a mínim d'1 m², en cadascuna de les plantes en les quals hi haja habitatges. Aquesta no es produirà a través de balcons o terrasses d'ús privat en evitació de la seua possible obstrucció.
- b) Il·luminació zenital: Serà admissible fins a quatre plantes, havent de quedar un buit central lliure en tota l'altura de l'escala, en el qual es pugui inscriure un cercle de 1,10 m de diàmetre, tindrà una superfície translúcida superior als 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala.

Article 15. Ventilació

1. En edificis amb escales protegides o especialment protegides les condicions de ventilació seran les establides en el Document Bàsic DB SI Seguretat en cas d'Incendi del *CTE.

2. En edificis amb escales no protegides es podrà optar per un dels sistemes de ventilació següents:

- a). Ventilació natural:

Les escales de l'edifici podran ventilar-se de manera natural, mitjançant buits la superfície d'obertura dels quals practicable siga major o igual a 1/6 de la superfície mínima d'il·luminació.

En el cas d'il·luminació zenital podrà ventilar-se mitjançant un buit perimetral en la trobada de l'envidrament amb la caixa d'escala, la superfície de la qual serà no menor a 1/6 de la superfície mínima d'il·luminació.

b). Ventilació mitjançant conductes independents d'entrada i eixida d'aire o mitjançant un sistema de pressió diferencial conforme estableix el Document Bàsic DB SI Seguretat en cas d'Incendi del *CTE.

CAPÍTOL II

HABITATGE ADAPTAT

Article 16. Generalitats

Els habitatges accessibles s'adequaran amb caràcter general al que s'estableix en el capítol I, edificis d'habitatge, que s'aprova per la present disposició, i al que s'estableix en el DB *SUA del *CTE per als habitatges accessibles, excepte en les condicions que a continuació s'estableixen.

Article 17. Porta d'entrada a l'habitatge

L'amplària de la porta d'entrada a l'habitatge accessible per a persones usuàries de cadira de rodes, mesura en el marc, serà de 0,90 m com a mínim.

Article 18. Sòl del bany

En els habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes el sòl del bany serà, com a mínim, de classe 2 de resistència al lliscament, excepte el sòl no diferenciat de dutxes que manquen de plat, el qual serà de classe 3. Les classes de resistència al lliscament es corresponen amb les determinades en el DB *SUA del *CTE segons l'assaig especificat.

CAPÍTOL III

EDIFICI PER A ALLOTJAMENTS

Article 19. Composició

1. L'edifici per a allotjaments estarà compost per espais d'ús privatiu en la forma d'unitats d'allotjament, i per serveis comuns d'ús col·lectiu.
2. La unitat d'allotjament és l'element privatiu de l'edifici, per a l'ús d'una o dues persones i estarà composta, com a mínim, dels espais o recintes per a la preparació d'aliments, per al descans i per a la higiene personal.
3. L'edifici per a allotjaments disposarà del nombre d'unitats d'allotjaments accessibles en la mateixa proporció que es marca en la normativa vigent per a habitatges. Les unitats d'allotjament accessibles s'adequaran amb caràcter general al que s'estableix en el present capítol i al que s'estableix en el capítol II per a l'habitatge accessible.

Article 20. Superfícies mínimes en l'edifici per a allotjament

1. La superfície útil interior dels espais de serveis comuns d'ús col·lectiu no serà inferior al 20% de la superfície útil interior total de les unitats d'allotjament.
2. La superfície útil interior de les unitats d'allotjament serà de 15 m² per a l'ús d'una persona i de 30 m² per a l'ús de dues persones.
3. La superfície útil interior del recinte o zona per a la higiene personal en la unitat d'allotjament serà de 2,20 m².

Article 21. Equipament i Instal·lacions en unitats d'allotjament i en edificis per a allotjament

1. Circulacions verticals.

a) Els edificis disposaran d'ascensor accessible o rampa accessible que comuniqui les plantes d'entrada accessible a l'edifici amb les plantes que no siguin ocupació nul·la en els següents casos:

- Quan calga salvar més de dues plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici.
- Quan existisquen més de 10 unitats d'allotjament en plantes diferents a les d'entrada accessible a l'edifici.
- Quan les plantes tinguen elements accessibles, com ara places d'aparcament accessibles, allotjaments accessibles, places reservades, etc.

b) En la resta dels casos el projecte ha de preveure en zones comunes de l'edifici la instal·lació futura d'un ascensor accessible que comuniqui les plantes d'entrada

principal accessible a l'edifici amb les plantes que no siguin d'ocupació nul·la, de manera que no siga necessari modificar la fonamentació, l'estructura, els espais privatis ni les instal·lacions existents quan s'installe l'ascensor, en el seu cas. Els accessos a l'ascensor estaran previstos des dels espais comuns de circulació.

c) S'afegirà un segon ascensor si es compleix una de les següents condicions:

La diferència d'altura entre el nivell del paviment en l'eix del buit d'accés a l'edifici i el nivell del paviment de la planta més allunyada és superior a 23,50 m.

El nombre d'unitats d'allotjament servides per l'ascensor és superior a 48.

2. Emmagatzematge

Tota unitat d'allotjament disposarà d'un espai d'emmagatzematge per a la roba i estris que no serà inferior a 0.80 m³ per usuari, amb profunditat lliure de 0,55 m.

3. Aparells

En tota unitat d'allotjament, els espais bàsics que a continuació s'expressen, comptaran amb el següent equipament mínim:

Cuina: Una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic. Cuina, espai per a frigorífic i espai per a microones.

Bany: Un lavabo i una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta; un vàter amb subministrament d'aigua freda. Tots ells proveïts d'evacuació amb tancament hidràulic.

Els serveis comuns mínims en l'edifici per a allotjament seran aquells que permeten realitzar totes les funcions humanes que no estan disposades en les unitats d'allotjament.

Article 22. Patis de l'edifici per a allotjament

S'estableixen dos tipus de patis per a il·luminació i ventilació:

Tipus 1: Aquests patis podran servir simultàniament a qualsevol tipus d'unitat d'allotjament o espai per a serveis comuns d'ús col·lectiu, i seran utilitzables com a espai comunitari. Els paraments d'aquests patis hauran de tindre tractament de façana en el seu disseny i construcció. El diàmetre mínim de la circumferència inscriptible en metres segons l'altura H del pati serà de 0,40 H, amb un valor mínim de 6 metres.

Als patis Tipus 1, quan l'ample del solar siga inferior, fins a un 20%, al diàmetre obtingut per aplicació de la fórmula anterior, es prendrà aquest com a ample del pati, i com a profunditat del pati el diàmetre de la circumferència obtingut.

Tipus 2: Aquests patis, podran servir a les unitats d'allotjament i a banys, safarejos i a circulacions verticals i horitzontals d'ús col·lectiu. El diàmetre mínim de la circumferència inscriptible en metres segons l'altura H del pati serà de 0,25 H, amb un valor mínim de 3 metres.

Article 23. Generalitats en l'edifici per a allotjaments

1. Els edificis per a allotjament s'adequaran al que s'estableix en el Capítol I de la present disposició en els següents elements:

- a) Dimensions i relació entre els espais o recintes, conforme als articles 1, 2 i 3.
- b) Accés a la unitat d'allotjament i circulacions, serà igual que l'accés a l'habitatge, article 4. A més, la porta d'accés a l'allotjament accessible complirà el que s'estableix en l'apartat e.
- c) Equipament d'aparells i instal·lacions, igual al que es disposa per al bany conforme a l'article 5. c).
- d) Acabats superficials, conforme a l'article 5. d).
- e) Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici conforme a l'article 6, excepte el criteri per a l'ascensor segons el que s'estableix en l'article 21. A més, les portes en l'entrada principal a l'edifici i en els itineraris que transcórreguen fins a l'interior de les zones d'ús comunitari i fins a l'interior dels allotjaments accessibles, tindran una amplària de pas 0,90 m mesurada en el marc i aportada per no més d'una fulla, i en la seua posició de màxima obertura l'amplària lliure de pas serà:
 - 0,85 m en portes abatibles, amplària reduïda pel gruix de la fulla;
 - 0,80 m en portes corredisses, amplària mesurada entre el marc i el cant de la fulla.
- f) Buits de servei conforme al que es disposa en l'article 8.
- g) Buits exteriors conforme a l'article 9.
- h) Aparcament conforme a l'article 10.
- i) Superfície dels buits en les unitats d'allotjament i en els espais col·lectius, conforme al que es disposa en l'article 12.
- j) Ventilació en la unitats d'allotjaments i en els espais col·lectius conforme a l'article 13.
- k) En les escales de l'edifici per a allotjaments que disposen d'il·luminació natural, s'estarà al que es disposa en l'article 14.
- l) Ventilació en les escales de l'edifici per a allotjaments conforme a l'article 15.

2. El no establert per als edificis per a allotjaments en els anteriors apartats es considerarà com no regulat per la present disposició.

CAPÍTOL IV

REHABILITACIÓ

Article 24. Aplicació.

1. En la rehabilitació dels elements privatis dels habitatges es complirà el que s'estableix per a l'habitatge conforme al *Capítol I de la present disposició.
2. En la rehabilitació dels elements comuns, en edificis d'habitatge, als quals segons la seua sol·licitud de llicència municipal d'obres els corresponguera la classificació d'habitatge existent o d'habitatge de nova planta segons l'Ordre de 22 d'abril de 1991, HD-91, se'ls aplicaran les condicions que els corresponga segons aquesta classificació. En el no contemplat en l'Ordre citada, s'estarà al que s'estableix en el Capítol I de la present disposició, excepte en les condicions que s'estableixen en l'annex II del Decret pel qual es regula l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics, i les que a continuació s'estableixen.
3. En l'annex III, gràfics de l'Ordre de 7 de desembre de 2009, s'han de substituir els gràfics 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11 i 12 de la citada Ordre pels gràfics 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11 i 12 que figuren a continuació, i a més s'afeg el gràfic 13 que s'inclou al final dels gràfics anteriors.

Article 25. Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici

a) Porta d'accés: la porta d'entrada tindrà un buit lliure mínim de 0,80 m d'ample i 2,00 m d'alt.

b) Rampes:

L'ample mínim de les rampes serà de 0,90 m.

El pendent màxim per a salvar un desnivell mitjançant rampa estarà en funció de la longitud del tram, com s'indica en la taula 25.

Taula 25. Pendants de les rampes de l'edifici.

<i>Pendent</i>	<i>Longitud màxima del tram</i>
12 %	3 m
10 %	10 m
8 %	15 m
6 %.	Sense límit

c) Escales:

En les escales que siguem pas necessari des de la via pública als habitatges d'un edifici, o als espais d'ús comú i que per a la instal·lació d'ascensor siga necessari modificar l'amplària de l'escala, aquesta podrà reduir-se fins a 0,80 m.

d) Instal·lació d'ascensor:

Per a la instal·lació d'ascensor es podran ocupar elements comuns de l'edifici amb les següents condicions:

Quan l'ascensor s'instal·le en un pati de l'edifici, aquesta instal·lació no alterarà substancialment les condicions mínimes d'il·luminació i ventilació establides per a les zones o recintes que recaiguen al pati de conformitat amb la disposició que li fora aplicable segons l'article 24 de l'Annex I de la present ordre.

El desembarcament de l'ascensor pot realitzar-se en un altià o replà intermedi de l'escala, amb la fi accedir als habitatges mitjançant un esforç de pujada o baixada com a màxim de 10 esglaons.

Així mateix el desembarcament de l'ascensor, que serà preferentment en zones comunes de l'edifici, en casos d'impossibilitat manifesta es podrà realitzar en espais de l'habitatge no permetent-se l'accés a l'habitatge per banys o dormitoris.

Enfront del buit d'accés a l'ascensor, es disposarà d'un espai lliure on es pugui inscriure una circumferència amb un diàmetre de 0,80 m.

Les dimensions de la cabina s'ajustaran al buit disponible.

e) Aparells elevadors especials

En determinades ocasions, i degudament justificades, equips com a cadires o plataformes *salvaescaleras, poden complementar els mitjans existents d'accés a l'edifici i als habitatges, els quals compliran la seua reglamentació específica.

Article 26. Document Reconegut

1 Per a facilitar el coneixement i l'aplicació de les actuacions en matèria de rehabilitació, es podrà utilitzar el Document Reconegut corresponent que s'aprova en aplicació del Decret 132/2006, de 29 de setembre, del Consell, pel qual es regulen els Documents Reconeguts per a la Qualitat en l'Edificació.

2 El Document Reconegut serà difós per la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

ANNEX II

TERMINOLOGIA

Les expressions contingudes en aquest annex, s'indiquen en l'Annex I amb lletra cursiva, havent-se d'utilitzar conforme al significat que ací s'estableix per a cadascuna d'elles.

Altura de pati H

És la separació existent, mesura en sentit vertical, entre el pla superior del paviment de la planta inferior d'habitatge amb il·luminació pel pati, i la línia de coronació definida per l'edificació de major altura continguda en el perímetre del pati excloses les edificacions mitgeres confrontants.

Com a condició general no s'admeten altres construccions que superen els 45é a partir del pla horitzontal que conté la línia de coronació.

En el cas de patis no adossats a edificis mitgers de major altura, no computaran a l'efecte de definir la línia de coronació la caixa d'escala, el quart d'ascensor o tots dos si estan situats en el mateix costat del pati. Els restants costats del pati compliran la condició general.

Altura lliure general

S'entén per altura lliure general a la distància entre un punt del paviment i el punt situat sobre la seua vertical en el sostre del recinte corresponent.

Altura lliure mínima

S'entén per altura lliure la distància entre un punt del paviment i el primer obstacle fix situat sobre la seua vertical.

Lavabo

Es denomina lavabo al recinte o zona de l'habitatge destinat a la higiene de les persones, d'existència complementària en alguns habitatges, i dotat amb vàter i lavabo.

Bany

Es denomina bany al recinte o zona de l'habitatge destinat a la higiene de les persones, dotat com a mínim de vàter, lavabo i dutxa o banyera.

Condiciones límits

Són totes les condicions de la present disposició, ja siguen qualitatives o quantitatives, sent el seu límit superior o inferior. Aquestes condicions afecten solament el mínim establert, per la qual cosa en cas que l'element dispose d'un major dimensionat, l'excés no té perquè complir amb la condició. Per exemple, en l'article 9 de l'Annex I de la present ordre, en cas de buits exteriors, la condició relativa al segment "L" només és preceptiva en l'àrea mínima estricta, i en cas de major buit, no seria exigible a la superfície que excedisca del mínim.

Dimensió lliure

És la separació, mesura en horitzontal, vertical o en la direcció adequada, entre els màxims sortints del buit, paraments enfrontats, arestes o altres que s'estiguen regulant.

Elements comuns de l'edifici

En edificis de més d'un habitatge, d'ús mixt, o per a allotjament, i a l'efecte d'aquesta disposició, es consideren elements comuns de l'edifici a tots aquells espais, recintes o instal·lacions (vestíbul, elements de circulació horitzontal i vertical, recintes d'instal·lacions, magatzem de residus o altres) que no sent d'ús privat són necessaris per a la utilització i funcionament habitual de l'edifici.

Línia de petjada

Es denomina així la línia traçada sobre la projecció horitzontal d'una escala, que indica la posició de l'eix d'una persona que passa pròxima a qualsevol dels laterals d'una escala. Es traça a una distància de 50 cm de la *zanca o borda de l'escala.

Nivell d'accessibilitat practicable

Quan per les seues característiques, fins i tot sense ajustar-se a tots els requisits que ho fan adaptat permet la seua utilització autònoma per persones amb discapacitat.

Residus ordinaris

Part dels residus urbans generada en els edificis amb excepció de:

- a) Animals domèstics morts, mobles i estris.
- b) Residus i enderrocs procedents d'obres menors de construcció i reparació domiciliària.

Serveis comuns d'ús col·lectiu

En els edificis d'habitatges o per a allotjament destinats a lloguer o a altres formes d'explotació per a col·lectius específics, es consideren serveis comuns d'ús col·lectiu a tots aquells espais en els quals desenvolupen funcions bàsiques o complementàries als habitatges o a les unitats d'allotjament.

Superfície construïda amb part proporcional d'elements comuns

S'entén per superfície construïda amb part proporcional d'elements comuns d'un recinte (habitatge, garatge, local, traster, serveis comuns d'ús col·lectiu) com la superfície construïda pròpia d'aquest, incrementada en la part proporcional de la superfície construïda dels elements comuns de l'edifici.

Superfície construïda dels elements comuns de l'edifici

S'entén per superfície construïda dels elements comuns de l'edifici, la superfície compresa en el perímetre definit per la cara exterior dels seus tancaments amb l'exterior o per l'eix dels seus tancaments amb altres recintes de qualsevol ús.

Superfície construïda pròpia

S'entén per superfície construïda pròpia d'un element (habitatge, garatge, local, traster i serveis comuns d'ús col·lectiu) com la superfície compresa en el perímetre definit per la cara exterior de *ss tancaments amb l'exterior o per l'eix dels seus tancaments amb altres recintes de qualsevol ús.

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

Superfície útil d'un local, d'un traster i dels serveis comuns d'ús col·lectiu

S'entén per superfície útil d'un local, d'un traster i dels serveis comuns d'ús col·lectiu, la del sòl del recinte destinat a tal ús, tancada pel perímetre definit per la cara interior dels seus tancaments amb l'exterior o amb recintes d'un altre ús.

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

Superfície útil d'una plaça de garatge

Es podrà optar per al seu mesurament per un dels dos criteris següents:

a) S'entén per superfície útil d'una plaça de garatge la que resulte del repartiment de la superfície útil total del garatge entre el total de places del garatge existents.

b) S'entén per superfície útil d'una plaça de garatge la superfície real privativa de la plaça, més la part proporcional que li corresponga dels elements comuns de la totalitat garatge.

Superfície útil interior

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

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

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

Superfície útil total del garatge

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

Del conjunt de la superfície útil total del garatge queda exclosa la superfície ocupada en planta per les particions interiors del garatge, fixes o mòbils, elements estructurals verticals i canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 500 cm², i aquella superfície del sòl del garatge sobre la qual l'altura lliure siga inferior a 1,80 m.

Valor límit

És el paràmetre que expressa les característiques d'un element, ja siga en el seu límit mínim o màxim, a l'efecte de compliment de la present disposició.

Ventilació natural

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

ANNEX III

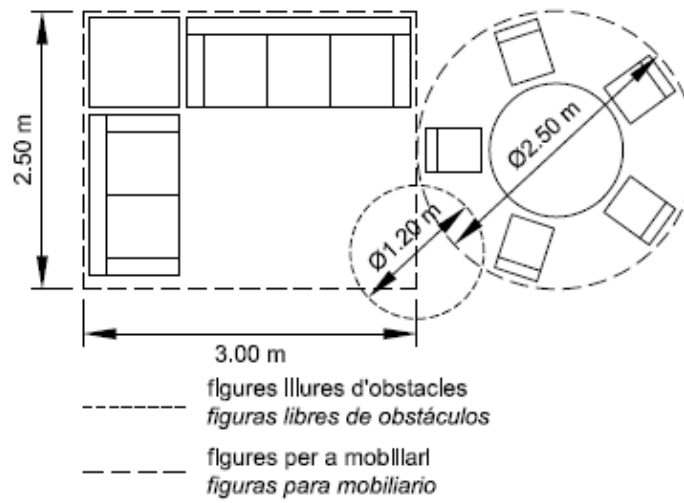
GRÀFICS

Gràfic 1

Art. 3. Dimensions lineals

Gráfico 1

Art. 3. Dimensiones lineales



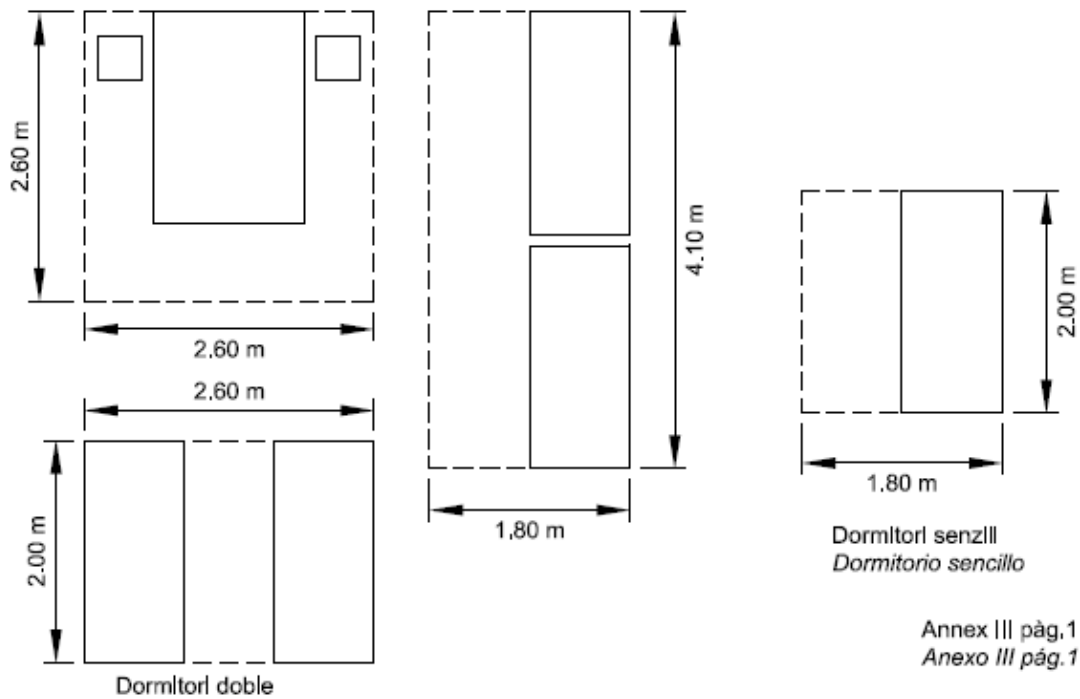
Les figures per a mobllar no poden superposar-se
Las figuras para mobiliario no pueden superponerse

Gràfic 2

Art. 3. Dimensions lineals

Gráfico 2

Art. 3. Dimensiones lineales



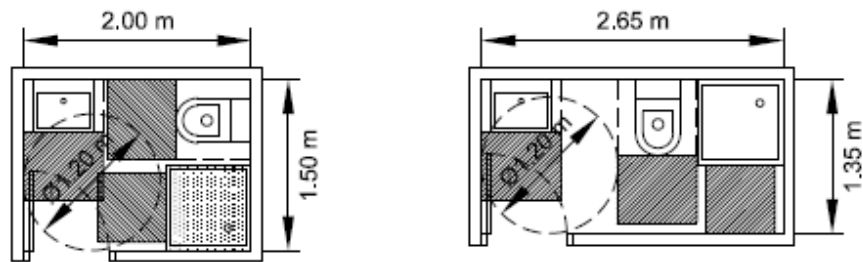
Annex III pàg.1
Anexo III pàg.1

Gràfic 3

Art. 3. Dimensions lineals

Gráfico 3

Art. 3. Dimensiones lineales



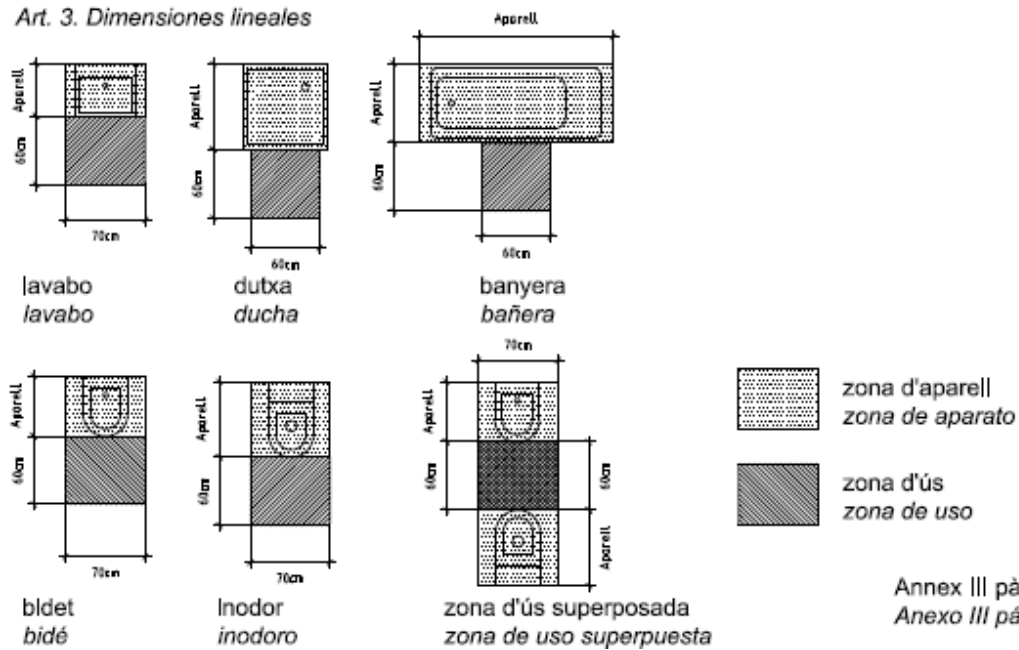
L'abatiment de les portes pot envair la figura lliure d'obstacles
 El abatimiento de las puertas puede invadir la figura libre de obstáculos

Gràfic 4

Art. 3. Dimensions lineals

Gráfico 4

Art. 3. Dimensiones lineales



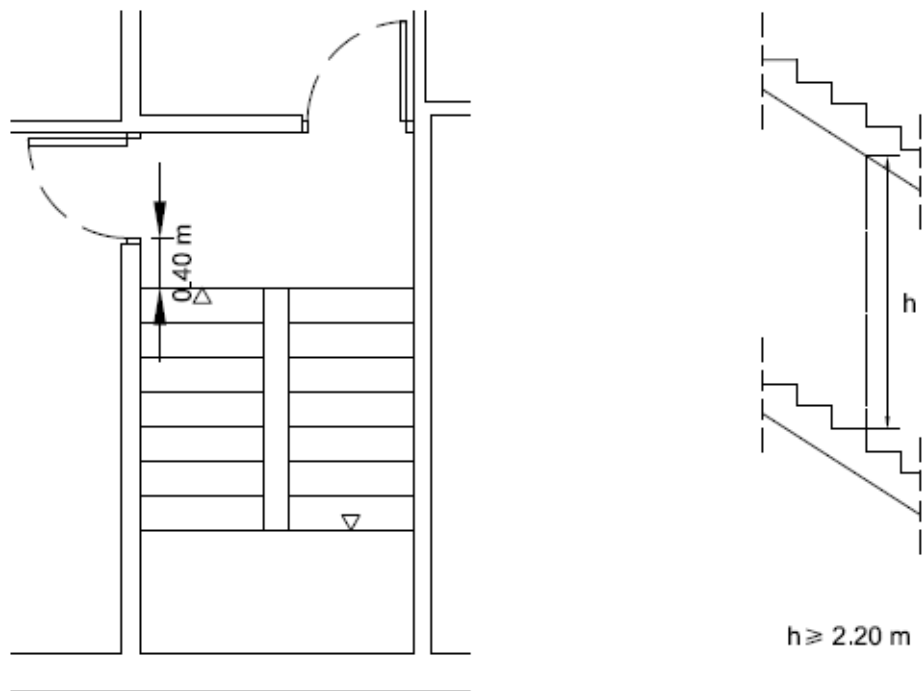
Annex III pàg. 2
 Anexo III pág. 2

Gràfic 5

Art.6 Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici

Gráfico 5

Art. 6 Circulaciones horizontales y verticales del edificio

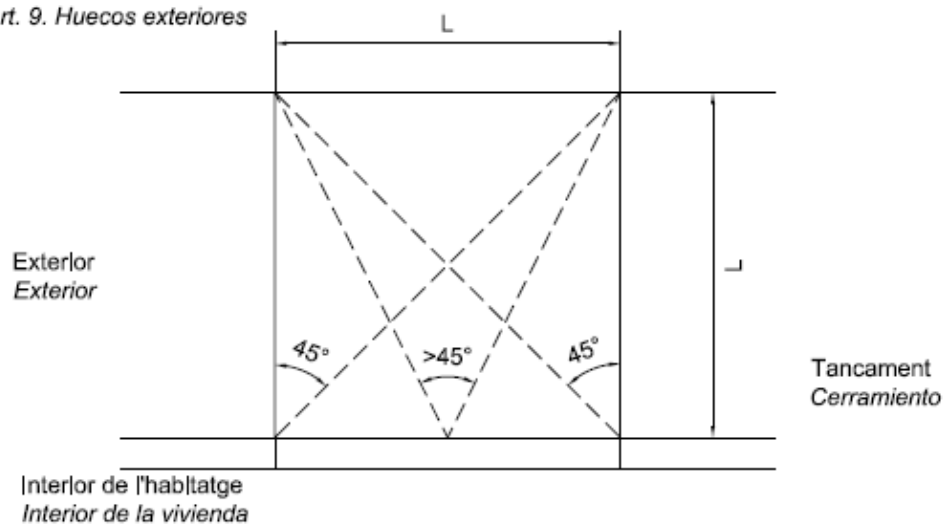


Gràfic 8

Art. 9. Buits exteriors

Gráfico 8

Art. 9. Huecos exteriores



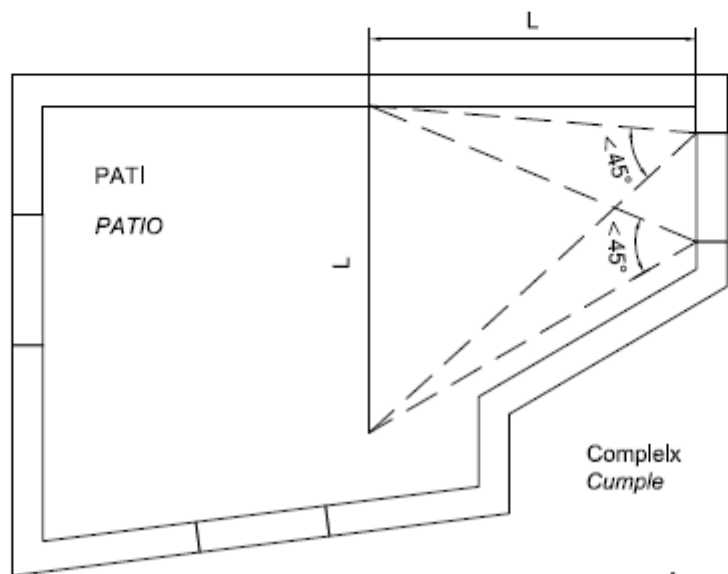
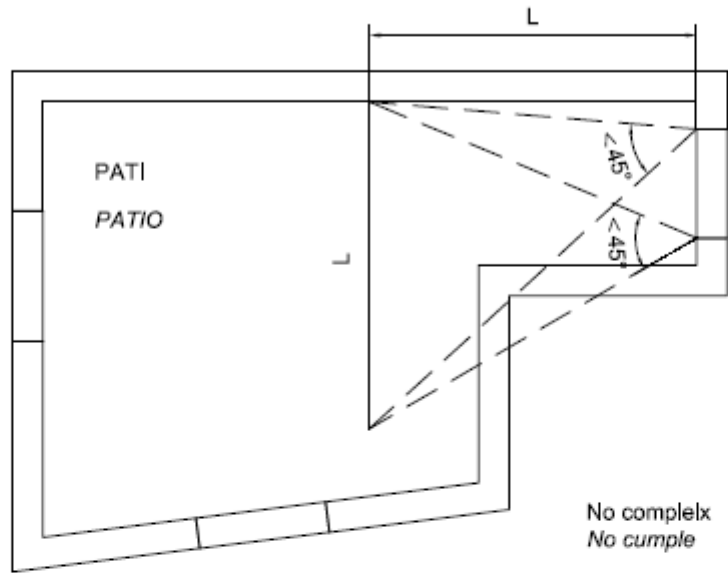
Annex III pàg. 4
Anexo III pág. 4

Gràfic 9

Art. 9. Buits exteriors

Gráfico 9

Art. 9. Huecos exteriores

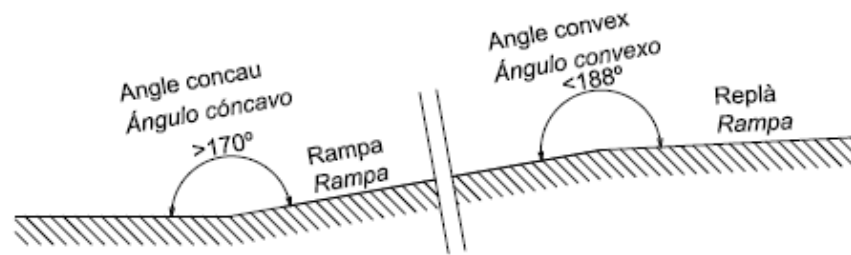


Gràfic 10

Art. 10. Pendent rampa, Exemple de solució de transició

Gráfico 10

Art. 10. Pendiente rampa. Ejemplo de solución de transición

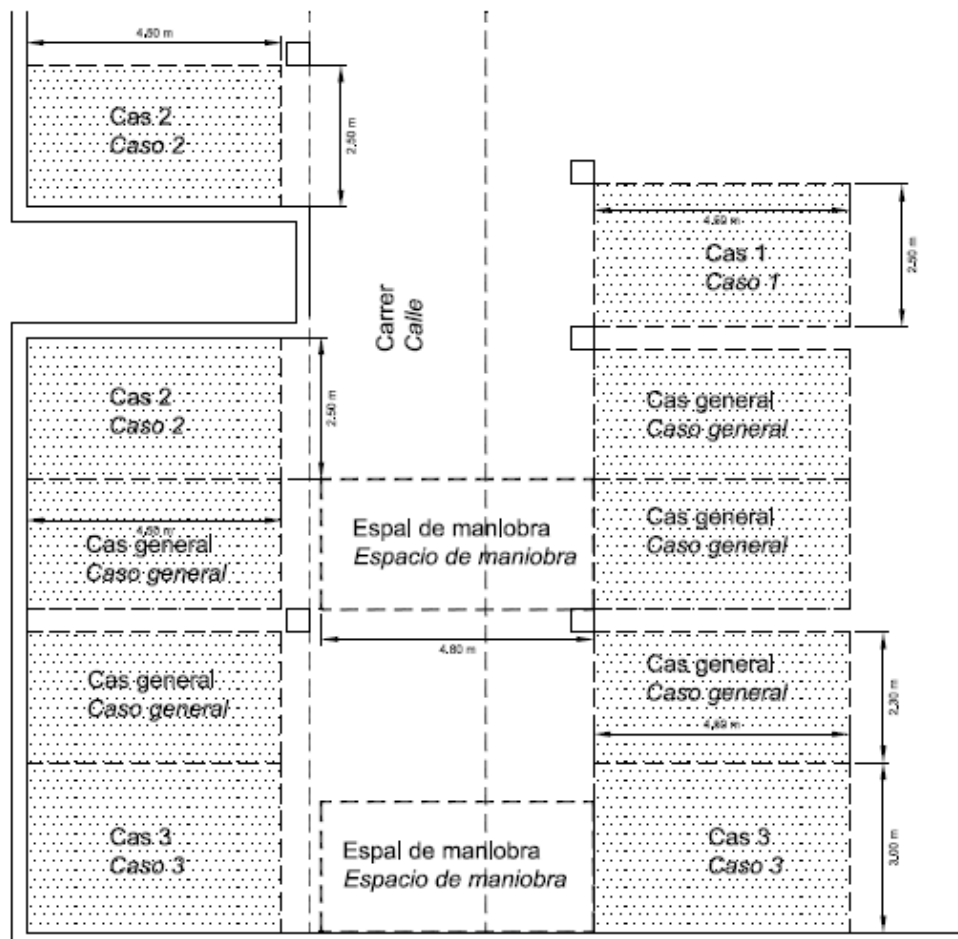


Gràfic 11

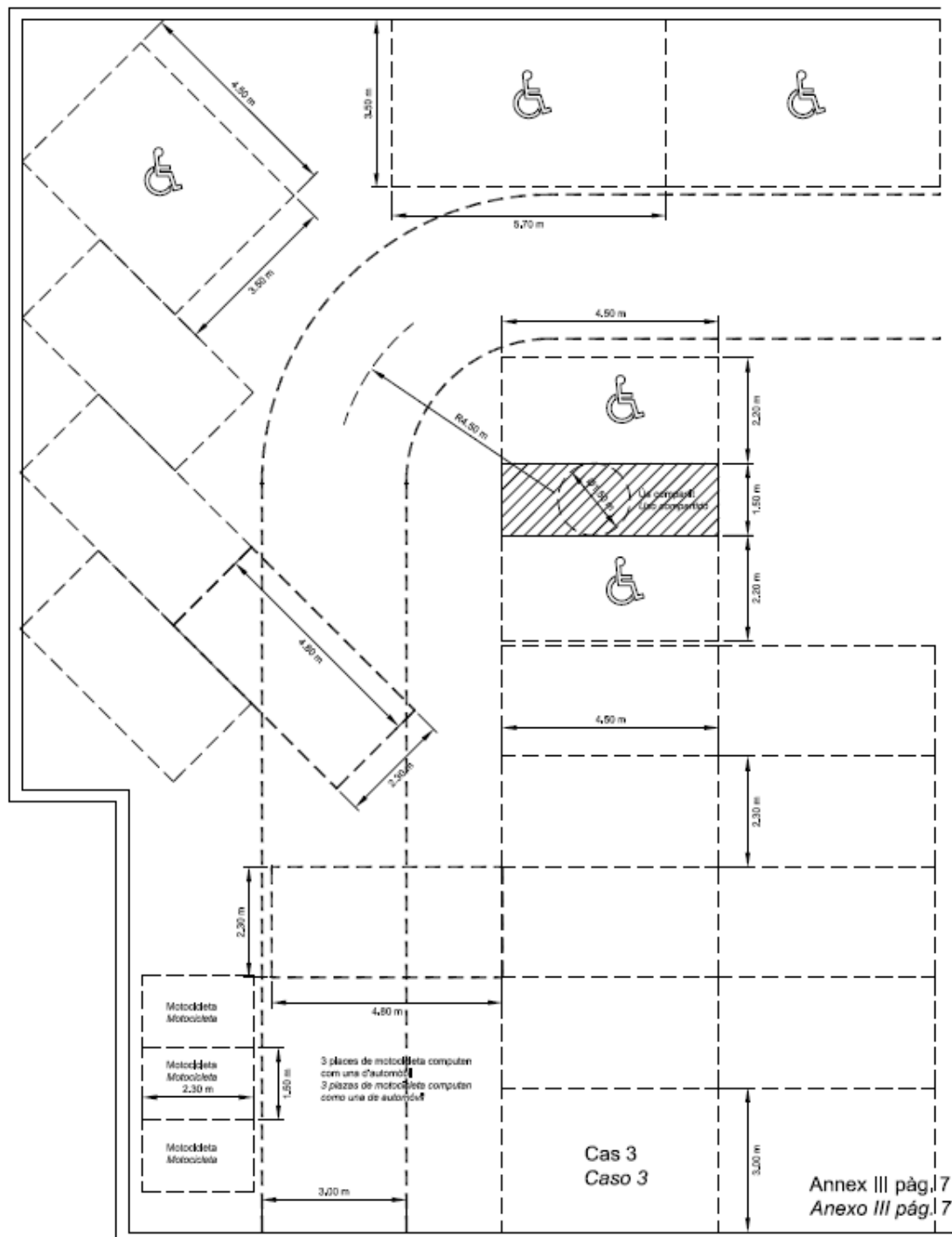
Art. 10. Aparcaments

Gráfico 11

Art. 10. Aparcamientos



Gràfic 12
 Art. 10. Aparcaments
 Gráfico 12
 Art. 10. Aparcamientos



L'ORDRE de 7 de desembre de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell, està modificada per:

- CORRECCIÓ d'errors de l'Ordre de 7 de desembre de 2009, DOCV 29-12-2009
- ORDRE 19/2010, de 7 de setembre de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de modificació de l'Ordre de 7 de desembre de 2009 per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell
- Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics. DOGV de 16

de maig de 2019